

Årsredovisning för
Fastighetsbolaget Fjäderholmarna AB
559077-4641

Räkenskapsåret
2024-01-01 - 2024-12-31

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Noter	6
Underskrifter	8

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämman 2025-06-04.
Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.
Jag intygar att innehållet överensstämmer med originalet och att originalet undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

Stockholm 2025-06-04

Martin Hosseini

Martin Hosseini
Styrelseledamot och verkställande direktör

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Fastighetsbolaget Fjäderholmarna AB, 559077-4641, avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Verksamheten

Verksamhetens art och inriktning

Bolaget ska äga och förvalta fastigheter i fastighetsbolag samt därmed förenlig verksamhet.

Uppgift om ägare som har mer än tio procent av antalet andelar eller rösterna i företaget

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Vi Invest Fastighet AB, org.nr 559229-8375, säte Stockholm.

Egna aktier

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Vi Invest Fastighet AB som äger 500 aktier i bolaget.

Rättvisande översikt över utvecklingen

	2024	2023	Belopp i kr 2022
Nettoomsättning	4 000 000	3 400 000	3 400 000
Rörelseresultat	619 847	127 616	102 943
Resultat efter finansiella poster	604 041	111 858	102 904
Rörelsemarginal %	15,5	3,8	3
Avkastning på totalt kapital %	1,4	0,3	0,2
Avkastning på sysselsatt kapital %	1,6	0,4	0,3
Avkastning på eget kapital %	2,3	0,4	0,4
Balansomslutning	44 854 642	41 991 906	45 983 848
Kassalikviditet %	308,9	76,1	282,7
Soliditet %	58,3	61,1	55

Nyckeltalsdefinitioner

Rörelsemarginal
Rörelseresultat / Nettoomsättning.

Avkastning på totalt kapital
(Rörelseresultat + finansiella intäkter) / Totala tillgångar.

Avkastning på sysselsatt kapital
(Rörelseresultat + finansiella intäkter) / Sysselsatt kapital.

Avkastning på eget kapital
Resultat efter finansiella poster / Justerat eget kapital.

Balansomslutning
Totala tillgångar.

Kassalikviditet
(Omsättningstillgångar - Varulager) / Kortfristiga skulder.

Soliditet
(Totalt eget kapital + (100 % -aktuell bolagsskattesats av obeskattade reserver)) / Totala tillgångar.

Förändringar i eget kapital

	<i>Aktie- kapital</i>	<i>Uppskrivn. fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Ingående balans	50 000	21 428 075	3 810 526	363 470
Balanseras i ny räkning			363 470	-363 470
Flytt inom eget kapital		-1 260 475	1 260 475	
Årets resultat				476 354
Utgående balans	50 000	20 167 600	5 434 471	476 354

Resultatdisposition

Belopp i kr

Till årsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat	4 173 996
Uppskrivningsfond	1 260 475
Årets resultat	476 354
Medel att disponera	5 910 825

Resultaträkning

Belopp i kr

	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Rörelsens intäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning		4 000 000	3 400 000
Summa rörelsens intäkter, lagerförändringar m.m.		4 000 000	3 400 000
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-703 477	-595 708
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 676 676	-2 676 676
Summa rörelsens kostnader		-3 380 153	-3 272 384
Rörelseresultat		619 847	127 616
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-7	-11
Räntekostnader och liknande resultatposter		-15 799	-15 747
Summa resultat från finansiella poster		-15 806	-15 758
Resultat efter finansiella poster		604 041	111 858
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag		-	350 000
Summa bokslutsdispositioner		-	350 000
Resultat före skatt		604 041	461 858
Skatter			
Skatt på årets resultat		-454 712	-425 413
Övriga skatter			
Uppskjuten skatt		327 025	327 025
Summa skatter		-127 687	-98 388
Årets resultat		476 354	363 470

Balansräkning

Belopp i kr

	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		50 000	50 000
Uppskrivningsfond		20 167 600	21 428 075
Summa bundet eget kapital		20 217 600	21 478 075
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		5 434 471	3 810 526
Årets resultat		476 354	363 470
Summa fritt eget kapital		5 910 825	4 173 996
Summa eget kapital		26 128 425	25 652 071
Avsättningar			
Avsättningar för övriga skatter		5 232 400	5 559 425
Summa avsättningar		5 232 400	5 559 425
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	3	11 470 394	9 845 116
Summa långfristiga skulder		11 470 394	9 845 116
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		5 145	158 281
Skulder koncernföretag		1 115 464	-
Aktuella skatteskulder		880 126	754 325
Övriga skulder		5 688	5 688
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		17 000	17 000
Summa kortfristiga skulder		2 023 423	935 294
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		44 854 642	41 991 906

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	2	38 603 511	41 280 187
Summa materiella anläggningstillgångar		38 603 511	41 280 187
Summa anläggningstillgångar		38 603 511	41 280 187
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		5 298 600	550 000
Övriga fordringar		190	2 466
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		770 231	157 605
Summa kortfristiga fordringar		6 069 021	710 071
Kassa och bank			
Kassa och bank		182 110	1 648
Summa kassa och bank		182 110	1 648
Summa omsättningstillgångar		6 251 131	711 719
SUMMA TILLGÅNGAR		44 854 642	41 991 906

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande nyttjandeperioder används:

	<i>Procent</i>	<i>År</i>
Byggnader	5	20

Not 2 Byggnader och mark

	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
Ingående anskaffningsvärden	21 783 539	21 783 539
<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
Inköp		-
Vid årets slut	21 783 539	21 783 539
Ingående avskrivningar	-7 490 852	-6 401 676
<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
Årets avskrivningar	-1 089 176	-1 089 176
Vid årets slut	-8 580 028	-7 490 852
Ingående uppskrivningar	31 750 000	31 750 000
Vid årets slut	31 750 000	31 750 000
Ingående ackumulerade avskrivningar på uppskrivningar	-4 762 500	-3 175 000
<i>Förändringar av nedskrivningar</i>		
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-1 587 500	-1 587 500
Vid årets slut	-6 350 000	-4 762 500
Redovisat värde	38 603 511	41 280 187

Not 3 Långfristiga skulder

<i>Skulder som förfaller senare än 5 år från balansdagen</i>	2024-12-31	2023-12-31
	6 721 794	9 845 116
Summa	6 721 794	9 845 116

Not 4 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter för företagets egen räkning

För egna skulder och avsättningar

<i>Typ av skuld eller avsättning</i>	2024-12-31	2023-12-31
--------------------------------------	------------	------------

Övriga ställda säkerheter

<i>Typ av säkerhet</i>	2024-12-31	2023-12-31
	inga	inga

Not 5 Upplysning om moderföretag

Uppgift om moderföretag

Typ av moderföretag

Kommentar till not

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Vi Invest Fastighet AB, org.nr 559229-8375, säte Stockholm.
Övergripande koncernredovisning upprättas av:
Vi Invest AB, org.nr 556353-4188, säte Stockholm.

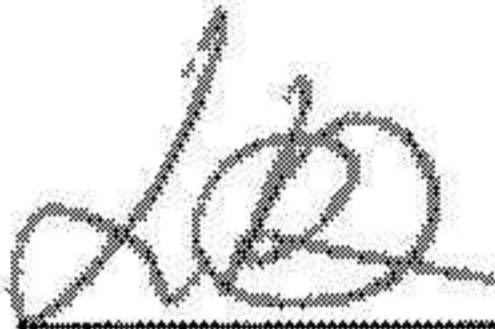
Underskrifter

Stockholm


Martin Hosseini 2025-06-04
Verkställande direktör Datum

Vår revisionsberättelse har lämnats 4 juni 2025

Grant Thornton Sweden AB


Lars Kjellgren
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighetsbolaget Fjäderholmarna AB

Org.nr. 559077 - 4641

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighetsbolaget Fjäderholmarna AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighetsbolaget Fjäderholmarna ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Fastighetsbolaget Fjäderholmarna AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Fastighetsbolaget Fjäderholmarna AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Fastighetsbolaget Fjäderholmarna AB enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för

att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

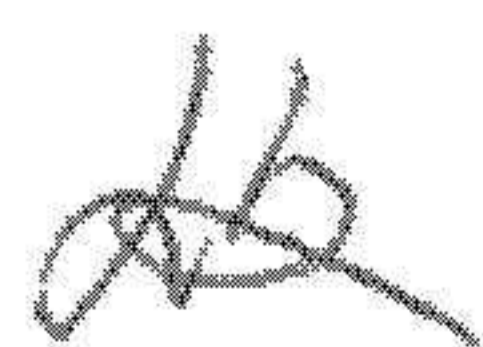
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisions sed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den 4 juni 2025,
Grant Thornton Sweden AB



Lars Kjellgren
Auktoriserad revisor