

Årsredovisning

Fastighets AB Flen Sågaren 2

556966-7164

Styrelsen för Fastighets AB Flen Sågaren 2 får härmed lämna sin redogörelse för bolagets utveckling under räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 3
- Resultaträkning	4
- Balansräkning	5 - 6
- Kassaflödesanalys	7
- Noter	8 - 16
- Underskrifter	16

FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad styrelseledamot i Fastighets AB Flen Sågaren 2 intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2025-06-30. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur vinsten ska fördelas.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Stockholm 2025-06-30



Erik Ranje

Årsredovisning

Fastighets AB Flen Sågaren 2

556966-7164

Styrelsen för Fastighets AB Flen Sågaren 2 får härmed lämna sin redogörelse för bolagets utveckling under räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 3
- Resultaträkning	4
- Balansräkning	5 - 6
- Kassaflödesanalys	7
- Noter	8 - 16
- Underskrifter	16

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Bolaget har sitt säte i Stockholm. Bolaget äger och förvaltar fastigheten Sågaren 2 i Flen. Fastigheten utgörs av industrilokaler och den totala uthyrbare ytan vid periodens slut uppgick till 1 096 kvm.

Investeringar

Bolaget har under 2024 inte gjort några större investeringar i fastigheten.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under året.

Väsentliga risker och osäkerheter i verksamheten

Fastighetsmarknaden påverkas i stor utsträckning av makroekonomiska faktorer såsom den generella ekonomiska trenden, regional ekonomisk utveckling, inflation och ränteutvecklingen. Ekonomins generella utveckling är en central styrparameter för utbud och efterfrågan, och har således stor inverkan på vakansgrad och hyresnivåer. Förändringar av ränteläget och inflationen styr avkastningskravet och följaktligen marknadsvärdet av fastigheten. Då fastigheten och verksamheten till stor del är finansierad med lån från kreditinstitutioner, med undantag från eget kapital, utgör räntekostnader en betydande del av de totala kostnaderna vilket medför en hög exponering mot ränterisk på grund av förändringar av ränteläget.

Utöver beskrivna makroekonomiska risker bär även bolaget en motpartsrisk gentemot sina hyresgäster då dessa i situationer, exempelvis under särskilda finansiella omständigheter, inte kan fullfölja sina finansiella åtaganden.

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	2401-2412	2301-2312	2201-2212	2101-2112
Nettoomsättning	795	866	804	681
Resultat efter finansiella poster	246	220	-43	67
Rörelsemarginal %	34	27	-10	8
Avkastning på eget kapital %	64	65	-53	19
Balansomslutning	5 032	5 128	4 696	5 037
Soliditet %	8	7	2	7

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 000	231 119	55 682	336 801
<i>Resultatdisposition enligt bolagsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning		55 682	-55 682	0
Årets resultat			47 487	47 487
Belopp vid årets utgång	50 000	286 801	47 487	384 288

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	286 801
Årets resultat	47 487
<i>Summa</i>	334 288

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning	334 288
<i>Summa</i>	334 288

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

RESULTATRÄKNING

1, 2, 3

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.	4, 5		
Nettoomsättning		794 885	866 454
Övriga rörelseintäkter		10 467	47 408
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		805 352	913 862
Rörelsekostnader	6, 7		
Direkta fastighetskostnader		-476 214	-449 979
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-59 782	-226 689
Summa rörelsekostnader		-535 996	-676 668
Rörelseresultat	8	269 356	237 194
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	262 187	241 518
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-285 181	-258 521
Summa finansiella poster		-22 994	-17 003
Resultat efter finansiella poster		246 362	220 191
Bokslutsdispositioner			
Bokslutsdispositioner	11	-193 496	-175 852
Summa bokslutsdispositioner		-193 496	-175 852
Resultat före skatt		52 866	44 339
Skatter			
Skatt på årets resultat	12	-5 379	11 343
Årets resultat		47 487	55 682

BALANSRÄKNING

1, 2, 3

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	13	1 693 481	1 725 909
Pågående nyanläggningar	14	428 281	—
Hysesgästanpassningar	15	26 935	54 289
Summa materiella anläggningstillgångar		2 148 697	1 780 198

Finansiella anläggningstillgångar

Fordringar hos koncernföretag		2 610 666	3 226 031
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 610 666	3 226 031

Summa anläggningstillgångar		4 759 363	5 006 229
------------------------------------	--	------------------	------------------

Omsättningstillgångar

16

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		—	6 866
Aktuella skattefordringar		4 857	10 363
Övriga fordringar		9 540	42 019
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	20 913	7 357
Summa kortfristiga fordringar		35 310	66 605

Kassa och bank

Kassa och bank		237 015	55 610
Summa kassa och bank		237 015	55 610

Summa omsättningstillgångar		272 325	122 215
------------------------------------	--	----------------	----------------

SUMMA TILLGÅNGAR

5 031 688

5 128 444

ank=20250710;20250711;6666

		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	18		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50 000	50 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>		50 000	50 000
<i>Fritt eget kapital</i>	19		
Balanserat resultat		286 801	231 119
Årets resultat		47 487	55 682
<i>Summa fritt eget kapital</i>		334 288	286 801
Summa eget kapital		384 288	336 801
Långfristiga skulder	20		
Skulder till kreditinstitut		4 389 000	4 534 300
Skulder till koncernföretag		—	9 260
Övriga skulder		69 330	69 330
Summa långfristiga skulder		4 458 330	4 612 890
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		92 400	39 500
Leverantörsskulder		27 092	17 991
Skulder till koncernföretag		27 120	23 518
Övriga skulder	21	13 958	8 146
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	28 500	89 598
Summa kortfristiga skulder		189 070	178 753
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 031 688	5 128 444

KASSAFLÖDESANALYS

1, 2

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		269 356	237 194
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.			
- Avskrivningar	26	59 782	226 689
Erhållen ränta		9 275	937
Erlagd ränta		-253 582	-222 368
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>		84 831	242 452
Förändringar i rörelsekapital			
- Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		894 193	-458 748
- Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		-276 938	-660 269
Kassaflöde från den löpande verksamheten		702 086	-876 565
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-428 281	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-428 281	-
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-92 400	831 175
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-92 400	831 175
Årets kassaflöde		181 405	-45 390
Likvida medel vid årets början		55 610	101 000
Likvida medel vid årets slut		237 015	55 610

NOTER

Not 1 ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Stendörren Stockholm 5 AB, 556993-3012 med säte i Stockholm.

Närmast överordnade moderföretag som upprättar koncernredovisning i vilken företaget ingår i är Stendörren Fastigheter AB (publ), 556825-4741 med säte i Stockholm. Stendörren Fastigheter AB (publ) är också moderföretag för hela koncernen.

Årsredovisningen har godkänts av styrelsen den 25 juni 2025 och kommer att föreläggas årsstämma för fastställande den 30 juni 2025.

Nyckeltalsdefinitioner

Nedan definieras nyckeltalen i förvaltningsberättelsens flerårsöversikt.

Rörelsemarginal = Rörelseresultat / Nettoomsättning

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

Kommentar: Justerat eget kapital beräknas som eget kapital plus 79,4 % av obeskattade reserver.

Soliditet = Justerat eget kapital / Totalt kapital

Kommentar: Justerat eget kapital beräknas som eget kapital plus 79,4 % av obeskattade reserver.

Not 2 Redovisnings- och värderingsprinciper

Grunder för upprättande av årsredovisning

De finansiella rapporterna har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Bolaget tillämpar frivilligt RFR 2 i enlighet med reglerna i BFNAR 2012:3 då bolaget är ett dotterföretag till Stendörren Fastigheter AB (publ), 556825-4741 som tillämpar IFRS i dess koncernredovisning.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

IFRS 16 Leasing - bolaget som leasetagare

IFRS 16 är en ny leasingstandard som ersätter IAS 17 Leasingavtal och ska tillämpas för räkenskapsår som börjar den 1 januari 2019 eller senare. Företaget tillämpar fullständigt undantag från IFRS 16 i enlighet med RFR 2 varför denna standard inte har någon väsentlig påverkan på företagets resultat eller finansiella ställning.

Funktionell valuta samt redovisningsvaluta

Bolagets funktionella valuta är svenska kronor, SEK, och utgör rapporteringsvaluta för bolaget. Om inget annat anges redovisas alla siffror i kronor. Bolaget genomför för närvarande inte några väsentliga transaktioner i utländsk valuta. Varken valutakursdifferenser och/eller omräkningsdifferenser redovisas i Rapport över totalresultat.

Intäktsredovisning

Intäkter redovisas då det är troligt att ekonomiska fördelar kommer företaget tillgodo och att intäkterna kan fastställas

på ett tillförlitligt sätt. Företagets intäkter utgör i allt väsentligt av hyresintäkter.

Hyresintäkter

Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter intäktsredovisas i resultaträkningen linjärt över hyresperioden. Förskottsbetalda hyror redovisas som förutbetalda intäkter. Eventuella hyresrabatter periodiseras linjärt över hyresperioden även om betalning inte sker på samma sätt. Bolagets hyresintäkter betraktas som operationella leasingavtal.

Intäkter från fastighetsförsäljning

Intäkter från fastighetsförsäljning redovisas normalt på tillträdesdagen om inte risker och förmåner övergått till köparen vid ett tidigare tillfälle. Kontrollen av tillgången kan ha övergått vid ett tidigare tillfälle än tillträdestidpunkten och om så har skett intäktsredovisas fastighetsförsäljningen vid denna tidigare tidpunkt. Vid bedömning av intäktsredovisningstidpunkt beaktas vad som avtalats mellan parterna beträffande risker och förmåner samt engagemang i den löpande förvaltningen. Därutöver beaktas omständigheter som kan påverka affärens utgång, vilka ligger utanför säljarens och/eller köparens kontroll.

Rörelsekostnader samt finansiella intäkter och kostnader

Fastighetskostnader

Utgörs av kostnader avseende drift, skötsel, uthyrning, administration och underhåll av fastighetsinnehavet.

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter och kostnader består av ränteintäkter på bankmedel och fordringar samt räntekostnader på lån. Ränteintäkter och räntekostnader redovisas enligt effektivräntemetoden.

Inkomstskatter

Periodens skattekostnad omfattar aktuell och uppskjuten skatt.

Aktuell inkomstskatt

Kortfristiga skattefordringar och skatteskulder för nuvarande och tidigare perioder fastställs till det belopp som förväntas återfås från eller betalas till Skatteverket. De skattesatser och skattelagar som tillämpas för att beräkna beloppet är de som är antagna eller aviserade på balansdagen.

Aktuell inkomstskatt hänförlig till poster/transaktioner som redovisas i eget kapital redovisas i eget kapital och inte i resultaträkningen.

Uppskjuten inkomstskatt

Uppskjuten skatt redovisas på balansdagen i enlighet med balansräkningsmetoden för temporära skillnader mellan tillgångars och skulders skattemässiga och redovisningsmässiga värden. Uppskjuten skatt beräknas med tillämplig skattesats som beslutats eller aviserats per balansdagen och som förväntas gälla när den uppskjutna skatten realiserar eller regleras.

Uppskjutna skatteskulder uppkommer framförallt på grund av skillnader mellan bokföringsmässiga avskrivningar och skattemässiga avskrivningar på förvaltningsfastigheter.

Uppskjutna skattefordringar

Uppskjutna skattefordringar redovisas endast i den omfattning att det är sannolikt att framtida överskott kommer att finnas tillgängliga, mot vilka de temporära skillnaderna kommer att kunna utnyttjas.

Uppskjutna skattefordringar avser underskott.

Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder kvittas när det finns en legal kvittningsrätt för aktuella skattefordringar

och skatteskulder och när de uppskjutna skattefordringarna och skatteskulderna hänför sig till skatt debiterade av samma skattemyndighet där det finns en avsikt att reglera saldon genom nettobetalningar.

Lånekostnader

Låneutgifter utgörs av ränta och andra kostnader som uppstår när ett företag lånar pengar. Låneutgifter som är hänförliga till finansiering av en tillgång, som tar en betydande tid i anspråk att färdigställa aktiveras som en del av tillgångens anskaffningsvärde. Övriga låneutgifter redovisas som en kostnad i den period de uppkommer.

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter består av fastigheter, mark och/eller byggnader, som innehas i syfte att erhålla hyresinkomster eller värdestebringning eller en kombination av dessa.

Förvaltningsfastigheter redovisas vid förvärvet till anskaffningsvärde, inkluderat direkt hänförbara transaktionskostnader. Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet för fastigheten om det är sannolikt att den ekonomiska nyttan som är förknippad med fastigheten förbättras i förhållande till den nivå som gällde då den ursprungligen anskaffades. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Efter anskaffningstillfället redovisas förvaltningsfastigheten till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuell nedskrivning samt med tillägg för eventuell uppskrivning. Utgifter för reparationer och löpande underhåll kostnadsförs i den period de uppkommer.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar är fysiska tillgångar som används i företagets verksamhet och har en förväntad nyttjandeperiod överstigande ett år. Materiella anläggningstillgångar värderas till sina respektive anskaffningsvärden och skrivs av linjärt under sin uppskattade nyttjandeperiod. När materiella anläggningstillgångar redovisas tas hänsyn till tillgångens eventuella restvärden när det avskrivningsbara beloppet fastställs. Avskrivningen inleds när tillgången är färdig att tas i bruk.

Materiella anläggningstillgångar tas bort från balansräkningen när den avyttras eller om den inte kan förväntas tillföra några ekonomiska fördelar i framtiden antingen genom att den nyttjas eller att den säljs. Vinst och förlust beräknas som skillnaden mellan försäljningspriset och tillgångens redovisade värde. Vinst eller förlust redovisas i resultaträkningen den redovisningsperiod då tillgången avyttrats, såsom övrig kostnad eller övrig intäkt.

Avskrivning beräknas enligt följande:	Antal år
Markanläggningar	20 år
Byggnader	50 år

Hyresgäst Anpassningar skrivs av enligt plan under hyresavtalets löptid.

Nedskrivning

Tillgångar som löpande skrivs av skall nedskrivningstestas närhelst händelser eller förändringar i förhållanden indikerar att det redovisade värdet kanske inte är återvinningsbart.

En nedskrivning görs med det belopp varmed tillgångens redovisade värde överstiger dess återvinningsvärde. Återvinningsvärdet är det högre av tillgångens verkliga värde minskat med försäljningskostnader och dess nyttjandevärde.

Leasing

Bolaget redovisar samtliga leasingavtal där bolaget är leasetagare som operationella leasingavtal. Detta innebär att leasingavgiften kostnadsförs linjärt i resultaträkningen över leasingperioden.

Tomträttsavtal redovisas som operationella leasingavtal där tomträttsavgälden kostnadsförs i perioden den avser.

ank=20250710;2025071116669

Finansiella instrument

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiseras, förfaller eller bolaget på annat sätt förlorar kontrollen över dem. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalen fullgörs eller på annat sätt bortfaller.

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar bland tillgångarna likvida medel, aktier och andelar, kundfordringar och övriga fordringar samt bland skulderna leverantörsskulder och övriga skulder.

Finansiella instrument redovisas till upplupet anskaffningsvärde.

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

Fordringar

Fordringar med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen redovisas som anläggningstillgångar, övriga som omsättningstillgångar. Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt. Hyresfordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra hyresfordringar.

Likvida medel

Likvida medel omfattar kassa, tillgodohavanden på bank- och koncernkonto samt kortfristiga placeringar med en ursprunglig förfallodag på tre månader eller mindre.

Obeskattade reserver

Obeskattade reserver som uppkommer genom bokslutsdispositioner i resultaträkningen redovisas i balansräkningen utan att dela upp posten i eget kapital och uppskjuten skatt och den temporära skillnaden särredovisas därmed ej.

Avsättningar

Avsättningar redovisas när det finns åtagande och det är troligt att ett utflöde av resurser krävs och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Skulder

Skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde.

Redovisning av koncernbidrag

Koncernbidrag redovisas enligt alternativregeln som bokslutsdisposition.

Kassaflödesanalys

Indirekt metod tillämpas vid upprättande av kassaflödesanalys. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- eller utbetalningar.

Not 3 **Väsentliga redovisningsbedömningar, uppskattningar och antaganden**

När styrelsen upprättar finansiella rapporter i enlighet med tillämpade redovisningsprinciper måste vissa uppskattningar och antaganden göras som påverkar det redovisade värdet av tillgångar. Dessa uppskattningar baseras på historisk erfarenhet och andra faktorer inklusive förväntningar på framtida händelser som anses rimliga under rådande förhållanden. Poster som påverkas av bedömningar och uppskattningar är fastigheter och hyresfordringar.

Not 4	Intäkter	2024	2023
	Hyresintäkter	794 885	866 454
	Övriga rörelseintäkter	10 467	47 408
		805 352	913 862

Not 5	Operationella Leasingavtal	2024	2023
	Inom ett år	604 000	795 000
	Senare än fem år	—	1 025 000
		604 000	1 820 000

Företaget har ingått operationella hyresavtal med hyresgäster. De kommersiella leasingkontrakten löper oftast på 3 - 5 år. I periodens resultat ingår avgifter avseende hyra med tillägg för exempelvis värme, fastighetsskatt samt el.

Minsta framtida hyresintäkter avseende icke uppsägningsbara operationella hyresavtal per den 31 december är enligt tabell ovan:

Not 6 **Ersättning till revisorer**

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

Inga revisionskostnader har belastat bolagets räkenskaper under året. De revisionskostnader som är hänförliga till bolaget faktureras till moderbolaget Stendörren Fastigheter AB (publ), org nr 556825-4741.

Not 7	Direkta fastighetskostnader	2024	2023
	Underhåll	-20 650	-49 263
	Fastighetsskatt	-38 557	-38 430
	Driftskostnader	-59 707	-51 782
	Fastighetskostnader	-102 641	-22 993
	El och värmekostnader	-254 659	-287 511
		-476 214	-449 979

Not 8 Inköp och försäljning mellan koncernföretag 2024 2023

Andel av årets totala inköp från andra koncernföretag, i % 25,00 25,00

Under året har inga koncerninterna försäljningar ägt rum.

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter 2024 2023

Ränteintäkter från koncernföretag 252 912 240 581

Övriga ränteintäkter 9 275 937

262 187 241 518

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter 2024 2023

Räntekostnader till koncernföretag -31 599 -35 841

Externa räntekostnader -253 582 -222 368

Övriga finansiella kostnader - -312

-285 181 -258 521

Not 11 Bokslutsdispositioner 2024 2023

Lämnade koncernbidrag -193 496 -175 852

-193 496 -175 852

Not 12 Inkomstskatt 2024 2023

Skattekostnaden består i huvudsak av följande delar:

Redovisad skatt i resultaträkningen

Förändring av uppskjuten skatt för temporära skillnader -5 379 -11 343

Summa redovisad skatt -5 379 -11 343

Effektiv skattesats (%) -10 -26

Avstämning av effektiv skattesats

Resultat före skatt 52 866 44 339

Skatt enligt gällande skattesats 20,6 (20,6) % -10 890 -9 134

Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader - 20 993

Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter 5 701 16 611

Redovisning av tillgång för tidigare års underskottsavdrag - 722

Underskottsavdrag vars skattevärde inte längre redovisas som tillgång -5 379 -11 343

Återläggning bokföringsmässiga avskrivningar -12 315 -46 696

Förändring av temporära skillnader hänförliga till byggnader 17 504 17 504

Summa redovisad skatt -5 379 -11 343

Effektiv skattesats (%) -10 -26

Not 13	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	2 017 770	2 017 770
	Utgående anskaffningsvärden	2 017 770	2 017 770
	Ingående avskrivningar	-291 861	-259 433
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-32 428	-32 428
	Utgående avskrivningar	-324 289	-291 861
	Redovisat värde	1 693 481	1 725 909

Not 14	Pågående nyanläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	428 281	—
	Utgående anskaffningsvärden	428 281	—
	Redovisat värde	428 281	—

Not 15	Hyresgästanspassningar	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	583 366	686 683
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Försäljningar/utrangeringar	—	-103 317
	Utgående anskaffningsvärden	583 366	583 366
	Ingående avskrivningar	-529 077	-438 133
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Återförda avskrivningar på försäljningar resp. utrangeringar	—	60 877
	Årets avskrivningar	-27 354	-151 821
	Utgående avskrivningar	-556 431	-529 077
	Redovisat värde	26 935	54 289

Not 16	Finansiella instrument
--------	------------------------

Samtliga poster i balansräkningen förutom materiella anläggningstillgångar, uppskjuten skatt, eget kapital, obeskattade reserver och avsättningar klassificeras som finansiella tillgångar och skulder och värderas till upplupet anskaffningsvärde. För samtliga finansiella instrument bedöms inte det redovisade värdet avvika från det verkliga värdet. Koncernens finansiella riskhantering är centraliserad till Stendörren Fastigheter AB och en beskrivning av riskhanteringen finns i det bolagets årsredovisning.

Not 17	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	Förutbetalda försäkringspremier	8 651	7 357
	Upplupna hyresintäkter	12 262	—
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20 913	7 357

Not 18 Antal aktier och kvotvärde

I posten aktiekapital ingår det registrerade aktiekapitalet. Antalet aktier uppgår till 1000 st och kvotvärde uppgår till 50 kronor.

Not 19 Resultatdisposition

<i>Medel att disponera</i>			
	Balanserat resultat		286 801
	Årets resultat		47 487
	Summa		334 288
<i>Förslag till disposition</i>			
	Balanseras i ny räkning		334 288
	Summa		334 288

Not 20 Förfallotid skulder

<i>Depositioner</i>			
	Förfaller senare än 5 år	69 330	69 330
<i>Övriga skulder till kreditinstitut</i>			
	Förfaller senare än ett år men inom 5 år	92 400	39 500
	Förfaller senare än 5 år	4 296 600	4 494 800
<i>Skulder till koncernföretag</i>			
	Förfaller senare än ett år men inom 5 år	—	9 260

Not 21 Övriga kortfristiga skulder

	Mervärdesskatt	13 958	8 146
		13 958	8 146

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Förutbetalda hyresintäkter	—	19 598
	Övriga poster	28 500	70 000
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28 500	89 598

Not 23 Eventualförpliktelser

I bolaget finns inte några eventualförpliktelser.

Not 24 Ställda säkerheter

2024-12-31

2023-12-31

Fastighetsinteckningar

5 400 000

5 400 000

Summa ställda säkerheter

5 400 000

5 400 000

Not 25 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

Not 26 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

2024

2023

Avskrivningar

59 782

226 689

59 782

226 689

UNDERSKRIFTER

Stockholm 2025-06-25



Erik Ranje

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025 06 30

BDO Mälardalen AB



Johan Pharmanson

Huvudansvarig auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Fastighets AB Flen Sågaren 2
Org.nr. 556966-7164

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighets AB Flen Sågaren 2 för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighets AB Flen Sågaren 2s finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till Fastighets AB Flen Sågaren 2 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 ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den 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 för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 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 revisions sed 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 uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen 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 förvaltning för Fastighets AB Flen Sågaren 2 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 ledamöter 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 Fastighets AB Flen Sågaren 2 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 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.

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 i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet 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 ersättningsskyldighet 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 30/6 2025

BDO Mälardalen AB



Johan Pharmanson

Auktoriserad revisor