

# Årsredovisning

för

## Kottbygatan Fastigheter AB

556845-8771

Räkenskapsåret

2024

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Kottbygatan Fastigheter AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2025-04-02. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm 2025-04-02

  
Gabriel Cronstedt

**Årsredovisning**  
för  
**Kottbygatan Fastigheter AB**  
556845-8771  
Räkenskapsåret  
2024



Styrelsen för Kottbygatan Fastigheter AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bolaget bedriver fastighetsförvaltning samt därmed förenlig verksamhet. Bolaget äger fastigheten Aura 1 som är belägen i norra Kista.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	31 043	29 933	29 056	28 313
Driftsnetto	22 496	20 828	20 309	19 778
Resultat efter finansiella poster	1 467	798	-952	-1 020
Soliditet (%)	11,9	12,3	11,3	10,7

### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 000	9 060 213	-8 988 486	121 727
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		-8 988 486	8 988 486	0
Erhållna aktieägartillskott		10 770 027		10 770 027
Årets resultat			-10 813 482	-10 813 482
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>10 841 754</b>	<b>-10 813 482</b>	<b>78 272</b>

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	10 841 754
årets förlust	-10 813 482
	<b>28 272</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	28 272
	<b>28 272</b>

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

## Resultaträkning

Not

2024-01-01  
-2024-12-31

2023-01-01  
-2023-12-31

### Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.

Nettoomsättning

31 042 919

29 932 888

Övriga rörelseintäkter

2 229

516 782

**Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.**

**31 045 148**

**30 449 670**

### Rörelsekostnader

Fastighetskostnader

-8 547 265

-9 104 563

Övriga externa kostnader

-2 486 215

-2 913 116

Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella  
anläggningstillgångar

-6 589 061

-5 712 922

**Summa rörelsekostnader**

**-17 622 541**

**-17 730 601**

**Rörelseresultat**

**13 422 607**

**12 719 069**

### Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

1 184

2 341

Räntekostnader och liknande resultatposter

2

-11 957 104

-11 923 697

**Summa finansiella poster**

**-11 955 920**

**-11 921 356**

**Resultat efter finansiella poster**

**1 466 687**

**797 713**

### Bokslutsdispositioner

Lämnade koncernbidrag

-11 618 355

-8 016 167

Förändring av överavskrivningar

-661 814

-1 770 032

**Summa bokslutsdispositioner**

**-12 280 169**

**-9 786 199**

**Resultat före skatt**

**-10 813 482**

**-8 988 486**

**Årets resultat**

**-10 813 482**

**-8 988 486**

2025050603515

## Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	3	98 947 109	100 737 024
Maskiner och andra tekniska anläggningar	4	34 419 840	24 393 882
Inventarier, verktyg och installationer	5	914 375	0
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	6	7 094 479	11 663 302
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>141 375 803</b>	<b>136 794 208</b>

#### Summa anläggningstillgångar

141 375 803

136 794 208

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		248 420	240 090
Fordringar hos koncernföretag		39 787 428	42 302 505
Övriga fordringar		46 585	81 047
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		9 148 601	767 708
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>49 231 034</b>	<b>43 391 350</b>

#### Summa omsättningstillgångar

49 231 034

43 391 350

### SUMMA TILLGÅNGAR

190 606 837

180 185 558



## Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

50 000

50 000

**Summa bundet eget kapital**

**50 000**

**50 000**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

10 841 754

9 060 213

Årets resultat

-10 813 482

-8 988 486

**Summa fritt eget kapital**

**28 272**

**71 727**

**Summa eget kapital**

**78 272**

**121 727**

#### Obeskattade reserver

Akkumulerade överavskrivningar

28 377 547

27 715 733

**Summa obeskattade reserver**

**28 377 547**

**27 715 733**

#### Långfristiga skulder

7

Skulder till koncernföretag

147 000 000

147 000 000

**Summa långfristiga skulder**

**147 000 000**

**147 000 000**

#### Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

791 000

920 580

Övriga skulder

284 819

46 136

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

14 075 199

4 381 382

**Summa kortfristiga skulder**

**15 151 018**

**5 348 098**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**190 606 837**

**180 185 558**

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

#### Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	20 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Hyresgäst Anpassningar redovisas under byggnader och mark och skrivs av i enlighet med avtalsperioden i hyreskontraktet.

### Not 2 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Räntekostnader och liknande resultatposter som avser skulder till koncernföretag	11 956 000	11 923 334
Räntekostnader och liknande resultatposter som avser externa skulder	1 104	363
	<b>11 957 104</b>	<b>11 923 697</b>

### Not 3 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	132 091 022	131 843 444
Inköp	1 951 074	0
Omklassificeringar	80 268	256 334
Jämkningsmoms	198 907	-8 756
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>134 321 271</b>	<b>132 091 022</b>
Ingående avskrivningar	-31 353 998	-27 395 243
Årets avskrivningar	-4 020 164	-3 958 755
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-35 374 162</b>	<b>-31 353 998</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>98 947 109</b>	<b>100 737 024</b>

#### Not 4 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	35 098 680	35 089 924
Inköp	801 195	8 756
Omklassificeringar	11 583 035	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>47 482 910</b>	<b>35 098 680</b>
Ingående avskrivningar	-10 704 798	-8 950 631
Årets avskrivningar	-2 358 272	-1 754 167
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-13 063 070</b>	<b>-10 704 798</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>34 419 840</b>	<b>24 393 882</b>

#### Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Inköp	1 125 000	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 125 000</b>	<b>0</b>
Årets avskrivningar	-210 625	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-210 625</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>914 375</b>	<b>0</b>

#### Not 6 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	11 663 302	8 665 604
Inköp	7 094 479	3 419 231
Omklassificeringar	-11 663 302	-421 533
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>7 094 479</b>	<b>11 663 302</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>7 094 479</b>	<b>11 663 302</b>

#### Not 7 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	147 000 000	147 000 000
<b>147 000 000</b>	<b>147 000 000</b>	<b>147 000 000</b>

### Not 8 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	324 500 000	324 500 000
	<b>324 500 000</b>	<b>324 500 000</b>

### Not 9 Uppgifter om moderföretag

Moderföretag i den minsta koncern där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning är Walter Fastigheter i Norden AB med organisationsnummer 559146-6841 med säte i Stockholm.

Den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Jonas Grandér  
Ordförande

Gabriel Cronstedt

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Oskar Wall  
Auktoriserad revisor

# Verifikat

Transaktion 09222115557542356945

2025050603521

## Dokument

Årsredovisning 556845-8771 Kottbygatan Fastigheter AB

2024

Huvuddokument

8 sidor

Startades 2025-03-24 13:26:10 CET (+0100) av Jenny

Plånborg (JP)

Färdigställt 2025-03-27 20:16:51 CET (+0100)

## Initierare

Jenny Plånborg (JP)

jp@nordika.se

+46768001756

## Signerare

Gabriel Cronstedt (GC)

gc@nordika.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"GABRIEL CRONSTEDT"

Signerade 2025-03-24 14:01:11 CET (+0100)

Jonas Grandér (JG)

jg@nordika.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"JONAS PETER GRANDÉR"

Signerade 2025-03-26 16:21:58 CET (+0100)

Oskar Wall (OW)

oskar.wall@se.ey.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Erik  
Oskar Wall"

Signerade 2025-03-27 20:16:51 CET (+0100)



# Verifikat

Transaktion 09222115557542356945

2025050603522

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>





2025050603523

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Kottbygatan Fastigheter AB, org.nr 556845-8771

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Kottbygatan Fastigheter AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Kottbygatan Fastigheter 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 Kottbygatan Fastigheter 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 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 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 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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 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 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 av Kottbygatan Fastigheter AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att årsstämman 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 Kottbygatan Fastigheter 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 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 dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Oskar Wall  
Auktoriserad revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## Erik Oskar Wall

Auktoriserad revisor

På uppdrag av: Ernst & Young AB

Serienummer: cb8ef23eac71a9[...]7cf1cedf7f8ca

IP: 165.225.xxx.xxx

2025-03-27 19:35:25 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

### Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.

2025050603525

Penneo dokumentnyckel: 5QX3Z-1CRVV-5P5S3-KILYF-QW7ZF-EU1GL