

Sollentuna Stinsen Property 1 AB
Org nr 556706-9678

Årsredovisning för räkenskapsåret 2024

Styrelsen för Sollentuna Stinsen Property 1 AB avger härmed följande årsredovisning.

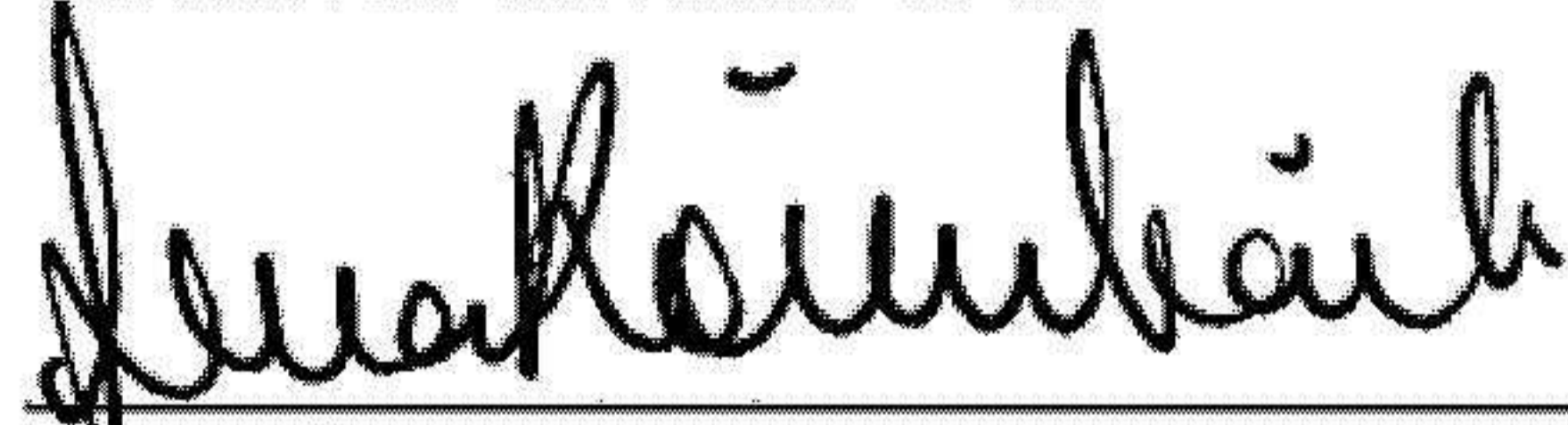
Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- rapport över förändringar i eget kapital	7
- kassaflödesanalys	8
- noter	9

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Undertecknad styrelseledamot i Sollentuna Stinsen Property 1 AB intygar, dels att denna kopia av årsredovisningen överrensstämmer med originalet, dels att resultaträkningen och balansräkningen fastställts på årsstämma den 2025-03-21.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Stockholm den 2025-03-25



Nämnförtydligande:



Sollentuna Stinsen Property 1 AB
Org nr 556706-9678

Årsredovisning för räkenskapsåret 2024

Styrelsen för Sollentuna Stinsen Property 1 AB avger härmed följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- rapport över förändringar i eget kapital	7
- kassaflödesanalys	8
- noter	9

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Sollentuna Stinsen Holding 1 AB (org.nr. 559085-9947) som i sin tur är helägt dotterföretag till Sollentuna Stinsen JV AB (org.nr. 559085-9954), båda med säte i Stockholm. Moderföretag i hela koncernen och närmast överordnade moderföretag som upprättar koncernredovisning i vilken företaget ingår är Alecta Tjänstepension Ömsesidigt (org.nr. 502014-6865), med säte i Stockholm.

Bolaget äger och förvaltar fastigheten Stinsen 2 i Sollentuna.

Bolaget har sitt säte i Stockholms län, Stockholms kommun.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I den omvärldssituation som samhället befinner sig i med faktorer så som inflation, räntor och högre finansieringskostnader tillsammans med pandemins efterdyningar, finns risk för ökade priser på material till fastighetsutvecklingsprojekt. Högre priser eller brist på material kan innebära ökade kostnader både för pågående projekt och för löpande drift av fastigheterna. Bolaget följer utvecklingen och anpassar löpande verksamheten utifrån förändrade förutsättningar. Bolaget ingår i Alectakoncernen som har en stark ställning, god likviditet och en stabil hyresgäststruktur.

Väsentliga risker och osäkerheter i verksamheten

Hanteringen av bolagets väsentliga risker beskrivs i not 3. Värderingsrisker avseende fastigheter beskrivs i not 11.

Framtidsutsikter och finansiella mål

Under det kommande året förväntas verksamheten bedrivas med samma inriktning som tidigare.

Flerårsöversikt

	<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Nettoomsättning (tkr)	12 673	16 688	17 379	11 517	11 508
Driftnetto (tkr)	-13 663	306	16 700	-5 170	-8 240
Resultat efter finansnetto (tkr)	27 865	-170 317	-113 531	0	-40 783
Balansomslutning (tkr)	734 855	628 792	763 944	820 384	763 365
Soliditet (%)	12,8	3,8	neg.	0,0	8,9

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående resultatmedel

Balanserat resultat	23 972 813
Årets resultat	69 751 373
Totalt	93 724 186
disponeras så att i ny räkning överföres	93 724 186
Totalt	93 724 186

2025032815025



Resultaträkning	Not	2024	2023
Hysesintäkter	4	12 673 382	16 688 304
Direkta fastighetskostnader	5	-26 336 657	-16 381 861
Driftnetto		-13 663 275	306 443
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	11	-14 418 539	-137 750 659
Bruttoresultat		-28 081 814	-137 444 216
Administrationskostnader	6	-5 694 303	-3 729 468
Övriga rörelseintäkter	7	297 084	1 432 032
Rörelseresultat		-33 479 033	-139 741 652
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	17 972	12 281
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-7 494 444	-30 587 367
Summa resultat från finansiella poster		-7 476 472	-30 575 086
Resultat efter finansiella poster		-40 955 505	-170 316 738
Erhållet koncernbidrag		68 820 294	0
Resultat före skatt		27 864 789	-170 316 738
Skatt på årets resultat	10	41 886 584	6 340 919
Årets resultat		69 751 373	-163 975 819

Årets resultat överensstämmer med totalresultatet för bolaget.

2025032815026

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Förvaltningsfastigheter	11	452 505 774	466 924 313
Maskiner och inventarier	12	0	0
Pågående arbeten avseende materiella anläggningstillgångar	13	160 775 154	153 075 687
		<u>613 280 928</u>	<u>620 000 000</u>
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Uppskjutna skattefordringar	10	48 227 503	6 340 919
		<u>48 227 503</u>	<u>6 340 919</u>
Summa anläggningstillgångar		661 508 431	626 340 919
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Hyses- och kundfordringar	14	1 046 475	494 967
Aktuella skattefordringar	10	24 534	0
Fordringar hos koncernföretag	15	68 820 294	0
Övriga kortfristiga fordringar		3 157 476	280 315
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	297 675	139 311
		<u>73 346 454</u>	<u>914 593</u>
<u>Kassa och bank</u>		<u>0</u>	<u>1 536 583</u>
Summa omsättningstillgångar		73 346 454	2 451 176
Summa tillgångar		734 854 885	628 792 095

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	17, 18		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital		100 000	100 000
		<u>100 000</u>	<u>100 000</u>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		23 972 813	187 948 632
Årets resultat		69 751 373	-163 975 819
		<u>93 724 186</u>	<u>23 972 813</u>
Summa eget kapital		93 824 186	24 072 813
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		1 532 524	2 295 734
Skulder till koncernföretag	19, 20	636 346 284	600 166 185
Aktuella skatteskulder	10	0	623 410
Övriga kortfristiga skulder		739 224	538 157
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	2 412 667	1 095 796
		<u>641 030 699</u>	<u>604 719 282</u>
Summa kortfristiga skulder		641 030 699	604 719 282
Summa eget kapital och skulder		734 854 885	628 792 095

Rapport över förändringar i eget kapital

	<u>Aktie- kapital</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Summa eget kapital</u>
Ingående eget kapital			
2023-01-01	100 000	-50 016 575	-49 916 575
Årets resultat		-163 975 819	-163 975 819
Aktieägartillskott		<u>237 965 207</u>	<u>237 965 207</u>
Utgående eget kapital			
2023-12-31	100 000	23 972 813	24 072 813
Ingående eget kapital			
2024-01-01	100 000	23 972 813	24 072 813
Årets resultat		<u>69 751 373</u>	<u>69 751 373</u>
Utgående eget kapital			
2024-12-31	100 000	93 724 186	93 824 186

Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat.

Kassaflödesanalys	2024	2023
Löpande verksamhet		
Rörelseresultat	-33 479 033	-139 741 652
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar och nedskrivningar	14 418 539	137 750 659
Erhållen ränta	17 972	12 281
Erlagd ränta	-7 494 444	-30 587 367
Betald inkomstskatt	-623 410	-4
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	-27 160 376	-32 566 083
Förändringar av rörelsekapital		
Ökning/minskning av kortfristiga fordringar	-3 611 567	-117 259
Ökning/minskning av kortfristiga skulder	36 813 914	37 429 426
Förändring av hyresdepositioner		
Inbetalda hyresdepositioner	201 913	163 560
Återbetalda hyresdepositioner	-81 000	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten	6 162 884	4 909 644
Investeringsverksamheten		
Förvärv av fastigheter/pågående arbete	-7 699 467	-7 750 659
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-7 699 467	-7 750 659
Finansieringsverksamheten		
Erhållna aktieägartillskott	0	237 965 207
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	237 965 207
Årets kassaflöde	-1 536 583	235 124 192
Likvida medel vid årets början	1 536 583	13 146 400
Likvida medel vid årets slut*	0	248 270 592

*Bolagets likviditet från och med förvärvsdagen 2023-10-10 hanteras via koncernkonto mot Alecta Tjänstepension Ömsesidigt som är tillgängligt för bolaget och kan användas utan begränsningar. Förändringar i koncernkonto redovisas under ökning/minskning kortfristiga fordringar/skulder.

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Koncernförhållanden

Bolaget är dotterföretag till Sollentuna Stinsen Holding 1 AB (org.nr. 559085-9947) som i sin tur är helägt dotterföretag till Sollentuna Stinsen JV AB (org.nr. 559085-9954), båda med säte i Stockholm. Moderföretag i hela koncernen och närmast överordnade moderföretag som upprättar koncernredovisning i vilken företaget ingår är Alecta Tjänstepension Ömsesidigt, org.nr. 502014-6865, med säte i Stockholm.

Av företagets totala inköp och försäljning avser 11 308 tkr (4 447 tkr) av inköpen och 0 tkr (0 tkr) av försäljningen andra bolag inom hela den företagsgrupp som företaget tillhör.

Grunder för årsredovisningens upprättande

Årsredovisningen har upprättats utifrån antagandet om fortlevnad (going concern). Tillgångar och skulder är värderade till sina historiska anskaffningsvärden.

De finansiella rapporterna har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen (1995:1554) 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 Alecta Tjänstepension Ömsesidigt (org.nr. 502014-6865) som tillämpar lagbegränsad IFRS i dess koncernredovisning.

Förändringar i redovisningsprinciperna

Bolaget har inte haft några förändringar i sina redovisningsprinciper under året.

Det finns varken några nya eller ändrade redovisningsprinciper, med tillämpning från 1 januari 2024, som väsentligt påverkat bolagets finansiella rapporter eller några med tillämpning från 1 januari 2025 eller senare som förväntas få någon väsentlig påverkan på bolagets finansiella rapporter.

Sammanfattning av viktiga redovisningsprinciper

Funktionell valuta och redovisningsvaluta

Bolagets funktionella valuta är svenska kronor och de finansiella rapporterna presenteras i svenska kronor.

Intäktsredovisning

Intäkter redovisas i takt med att identifierade prestationsåtaganden har fullföljts av säljaren och kontroll har övergått till köparen. Intäkt värderas utifrån den ersättning som specificeras i avtalet med kunden.

Hyresintäkter

Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter intäktsredovisas i resultaträkningen linjärt över hyresperioden. Förskottsbetalda hyror redovisas som förutbetalda intäkter. Hyresrabatter beräknas för kvarvarande hyresperiod och detta belopp redovisas sedan linjärt över återstående hyresperiod. Samtliga hyresintäkter redovisas som operationella leasingintäkter.

Övriga rörelseintäkter

Övriga intäkter avser bland annat vidaredebitering av ändrings- och tilläggsarbeten. Statliga stöd redovisas när det föreligger rimlig säkerhet att företaget kommer att erhålla bidraget och samtliga villkor som är förknippade med bidraget kommer att uppfyllas. Om det finns villkor kopplade till bidraget som måste uppfyllas innan koncernen är berättigad att ta emot det, skjuts redovisningen av intäkt upp till dess villkoren har uppfyllts. Statliga stöd redovisas som övrig intäkt och periodiseras över samma period som de kostnader (alternativt reducerade intäkter) bidraget är avsett att kompensera för.

Finansiella intäkter

Finansiella intäkter redovisas i den period de avser med tillämpning av 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 skatteskuld

Uppskjuten skatteskuld 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 framför allt 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 redovisas för skattemässiga underskottsavdrag i den utsträckning som det är sannolikt att de kan tillgodogöras genom framtida beskattningsbara vinster.

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.

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter består av fastigheter (mark eller en byggnad) som innehas i syfte att erhålla hyresinkomster eller värdestegring eller en kombination av dessa.

Förvaltningsfastigheter redovisas vid förvärvet till anskaffningsvärde, inkluderat direkt hänförliga 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.

Avskrivning beräknas enligt följande:

	<i>Antal år</i>
Byggnad	50 år
Markanläggningar	20 år
Hyresgästpassningar	Kontraktstidens längd
Byggnadsinventarier	5-20 år

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 leasing i enlighet med undantaget för IFRS 16 i RFR 2 p. 1 innebärande att leasing redovisas i enlighet med punkterna 2 till 12.

Som leasetagare redovisas leasingavgifter som kostnad linjärt över leasingperioden och således redovisas inte nyttjanderätter och leasingskulder i balansräkningen. De avtal där bolaget utgör leasegivare redovisas som operationella leasingavtal. När bolaget är leasegivare fastställs vid varje leasingavtals inledningsdatum huruvida leasingavtalet ska klassificeras som ett finansiellt eller operationellt leasingavtal. Bolaget har endast operationella leasingavtal som leasegivare, se vidare under hyresintäkter.

Finansiella instrument - redovisning och värdering

Bolaget redovisar finansiella instrument i enlighet med undantaget för IFRS 9 i RFR 2 p. 2 innebärande att finansiella instrument redovisas i enlighet med punkterna 3 till 10.

Bolaget värderar finansiella anläggningstillgångar till anskaffningsvärde minus eventuell nedskrivning och finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip. För finansiella tillgångar som redovisas till upplupet anskaffningsvärde tillämpas nedskrivningsregler enligt IFRS 9.

Inga förväntade kreditförluster anses föreligga, eller har reserverats, på koncerninterna fordringar då övervärden finns på fastighet som ägs av motparten och där även bestämmande inflytande föreligger, dvs full realisationsmöjlighet föreligger.

Fordringar

Fordringar med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen redovisas som anläggningstillgångar, övriga som omsättningstillgångar. Fordringar redovisas till upplupet anskaffningsvärde och har efter individuell bedömning av reserveringsbehov upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta vilket innebär att de redovisas till anskaffningsvärde med reservering för förväntade förluster.

För bolagets fordringar används den förenklade modellen för kreditreserveringar. Det görs löpande bedömningar för kreditreserveringar baserat på historik samt nuvarande och framåtblickande faktorer. Bolaget gör en bedömning om reservering för fordringar som är förfallna med mer än 90 dagar. Fordringar på dotterbolag redovisas till anskaffningsvärde och bedöms löpande för eventuella reserveringar. Fordringar utan säkerhet i fastigheter uppgår till ett oväsentligt belopp.

Likvida medel

Likvida medel består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut.

Skulder

Skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde, med tillämpning av effektivräntemetoden.

Redovisning av koncernbidrag

Koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition.

Personal

Under året har bolaget ej haft någon anställd personal och ej heller utbetalt några löner eller andra ersättningar.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

Eget kapital och obeskattade reserver (med avdrag för uppskjuten skatt) i förhållande till balansomslutningen.

Not 2 Väsentliga uppskattningar och bedömningar

Upprättande av de finansiella rapporterna och tillämpning av olika redovisningsstandarder baseras på styrelsens uppskattningar och bedömningar. Dessa grundar sig del på historisk erfarenhet dels på andra faktorer, inklusive förväntningar på framtida händelser. Styrelsen utvärderar löpande gjorda uppskattningar och bedömningar. Verkligt utfall kan avvika från gjorda uppskattningar och bedömningar. Det område där uppskattningar och bedömningar anses ha störst inverkan på resultatet och/eller tillgångar och skulder för bolaget är förvaltningsfastigheter. I not 1 beskrivs redovisnings- och värderingsprinciper och principer för nedskrivning avseende materiella anläggningstillgångar. I not 11 Förvaltningsfastigheter lämnas upplysning om verkligt värde samt beskrivs grunderna för värdering till verkligt värde inklusive de värderingsantaganden som legat till grund vid denna värdering.

Not 3 Finansiell riskhantering

Finansiell riskhantering

Bolaget är exponerat för ett antal finansiella risker. Det övergripande målet är att ha en kostnadseffektiv finansiering inom företaget. Företagets främsta finansiella skulder utgörs av interna lån. Därutöver har bolaget kundfordringar och leverantörsskulder som utgör finansiella instrument.

Ränterisk

Bolaget finansieras enbart av koncerninterna lån och bedöms därmed inte exponeras för refinansieringsrisker. Bolaget har ej ingått några swapavtal eller liknande derivatinstrument för att säkra sig mot fluktuationer i räntor.

Kundkreditrisk

Kreditrisk är risken att en motpart inte kan uppfylla ett åtagande under ett finansiellt instrument eller kundavtal, och leder till en finansiell förlust. Kreditrisk hanteras främst genom förskottsbetalningar och bankgarantier. Styrelsen anser att det inte existerar någon betydande koncentration av kreditrisk med någon enskild kund, motpart eller geografisk region för bolaget.

De finansiella tillgångarnas kreditkvalitet

Kreditrisk för finansiella tillgångar som varken förfallit till betalning eller är i behov av nedskrivning är högst begränsad eftersom kunderna erlägger hyrorna i förskott.

Likviditet och refinansieringsrisk

Finansieringsrisker avser risk för svårigheter att erhålla finansiering för verksamhet vid en given tidpunkt. Bolaget finansieras enbart av koncerninterna lån och bedöms därmed inte exponeras för refinansieringsrisker.

Not 4 Operationella leasingavtal

Företaget har ingått operationella hyresavtal med hyresgäster. De kommersiella leasingkontrakten har oftast hyresvillkor om mellan 1 och 15 år med fast hyra samt avtalad indexuppräknings.

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

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Mindre än 1 år	9 877 849	13 898 238
1 -5 år	6 052 478	26 371 278
Mer än 5 år	0	0
Framtida hyresinbetalningar	15 930 327	40 269 516

Not 5 Direkta fastighetskostnader

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Driftskostnader	20 045 759	10 587 731
Underhållskostnader	3 346 898	2 850 130
Fastighetsskatt	2 944 000	2 944 000
Summa direkta fastighetskostnader	26 336 657	16 381 861
Fastighetskostnader avseende förvaltningsfastigheter som genererat hyresintäkter	26 336 657	16 381 861
Summa direkta fastighetskostnader	26 336 657	16 381 861

Not 6 Ersättning till revisorer

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<i>Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB (KPMG AB)</i> Lagstadgad revision	0	21 000
Summa revisionskostnader	0	21 000

Revisionskostnader för år 2024 (2023) från PwC har belastat koncernbolaget Alecta Fastigheter AB.

Revisionskostnader i tabell ovan avser revisionsarvode från KPMG AB som har belastat bolaget före förvärsdagen 2023-10-10.

Not 7 Övriga rörelseintäkter

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Vidaredebitering av kostnader	292 684	36 535
Erhållna statliga stöd	0	1 306 514
Övrigt	4 400	88 983
Summa övriga rörelseintäkter	297 084	1 432 032

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Ränteintäkter, koncernföretag	0	8 230
Ränteintäkter, hyres- och kundfordringar	3 576	2 658
Ränteintäkter, skattefria	14 396	1 393
	<hr/>	<hr/>
Summa ränteintäkter och liknande resultatposter	17 972	12 281

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Räntekostnader, koncernföretag	7 482 071	30 587 367
Räntekostnader ej avdragsgilla	12 373	0
	<hr/>	<hr/>
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	7 494 444	30 587 367

Not 10 Inkomstskatt

De huvudsakliga komponenterna när det gäller skattekostnader för räkenskapsåret med avslut den 31 december 2024 är följande:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Redovisad skatt i resultaträkning		
Aktuell skatt	0	0
Förändring av uppskjuten skatt på underskottsavdrag	-4 570 160	4 563 012
Förändring av uppskjuten skatt på temporära skillnader	46 456 744	1 777 907
	<hr/>	<hr/>
Summa redovisad skatt	41 886 584	6 340 919
Avstämning av effektiv skattesats		
<i>Redovisat resultat före skatt</i>	27 864 789	-170 316 738
Skatt beräknad enligt gällande skattesats, 20,6% (20,6%)	-5 740 147	35 085 247
Ej skattepliktiga intäkter	2 966	287
Ej avdragsgilla kostnader	-33 930	-59 188
Ej avdragsgill nedskrivning	988 406	-30 591 726
Effekt av omvärdering temporära skillnader	-988 406	1 907 900
Effekt av generell ränteavdragsbegränsning	169 867	-1 601
Effekt av korrigerings av skatt från tidigare år	47 487 828	0
	<hr/>	<hr/>
Summa redovisad skatt	41 886 584	6 340 919

Den genomsnittliga effektiva skattesatsen är negativ (3,7%).

Uppskjuten inkomstskatt är hänförlig till:

	Uppskjuten skattefordran <u>2024-12-31</u>	Uppskjuten skatteskuld <u>2024-12-31</u>	Uppskjuten skattefordran <u>2023-12-31</u>	Uppskjuten skatteskuld <u>2023-12-31</u>
Temporär skillnad på anläggningstillgångar	51 019 757	0	1 777 907	0
Aktiverade underskottsavdrag	<u>-2 792 254</u>	<u>0</u>	<u>4 563 012</u>	<u>0</u>
Uppskjutna skatter brutto	48 227 503	0	6 340 919	0

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Avstämning av uppskjutna skatter		
Ingående balans	6 340 919	0
Skatteintäkt redovisad i resultaträkningen	<u>41 886 584</u>	<u>6 340 919</u>
Utgående balans	48 227 503	6 340 919

Not 11 Förvaltningsfastigheter

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Byggnad		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	762 607 526	0
Omklassificering från Exploaterings- och projektfastighet	0	762 607 526
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	762 607 526	762 607 526
Ingående ackumulerade avskrivningar	-168 943 054	0
Omklassificering från Exploaterings- och projektfastighet	0	-153 690 898
Årets avskrivningar	<u>-15 252 156</u>	<u>-15 252 156</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-184 195 210	-168 943 054
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-230 246 719	0
Omklassificering från Exploaterings- och projektfastighet	0	-112 330 560
Årets nedskrivningar	0	-117 916 159
Återföring av nedskrivningar	<u>4 798 089</u>	<u>0</u>
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-225 448 630	-230 246 719
Utgående redovisat värde Byggnad	352 963 686	363 417 753
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	64 600 018	0
Omklassificering från Exploaterings- och projektfastighet	0	64 600 018
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	64 600 018	64 600 018
Utgående redovisat värde Mark	64 600 018	64 600 018

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Markanläggningar		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	2 877 508	0
Omklassificering från Exploaterings- och projektfastighet	0	2 877 508
	<u>2 877 508</u>	<u>2 877 508</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 877 508	2 877 508
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 387 046	0
Omklassificering från Exploaterings- och projektfastighet	0	-1 243 166
Årets avskrivning	-143 880	-143 880
	<u>-1 530 926</u>	<u>-1 387 046</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 530 926	-1 387 046
Utgående redovisat värde Markanläggningar	1 346 582	1 490 462
Hyresgästanpassningar		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	39 923 818	0
Omklassificering från Exploaterings- och projektfastighet	0	39 923 818
	<u>39 923 818</u>	<u>39 923 818</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	39 923 818	39 923 818
Ingående ackumulerade avskrivningar	-34 718 680	0
Omklassificering från Exploaterings- och projektfastighet	0	-32 656 540
Årets avskrivning	-1 444 268	-2 062 140
	<u>-36 162 948</u>	<u>-34 718 680</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-36 162 948	-34 718 680
Utgående redovisat värde Hyresgästanpassningar	3 760 870	5 205 138
Byggnadsinventarier		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	47 526 546	0
Omklassificering från Exploaterings- och projektfastighet	0	47 526 546
	<u>47 526 546</u>	<u>47 526 546</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	47 526 546	47 526 546
Ingående ackumulerade avskrivningar	-15 315 604	0
Omklassificering från Exploaterings- och projektfastighet	0	-12 939 280
Årets avskrivningar	-2 376 324	-2 376 324
	<u>-17 691 928</u>	<u>-15 315 604</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-17 691 928	-15 315 604
Utgående redovisat värde Byggnadsinventarier	29 834 618	32 210 942
Summa Förvaltningsfastigheter	452 505 774	466 924 313

Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

Det verkliga värdet på förvaltningsfastigheterna uppgår till 620 MSEK (620 MSEK). Samtliga värderingar kategoriseras som nivå 3 i den så kallade verkligt värde hierarkin i IFRS 13 vilket innebär att värderingen bygger på icke observerbar indata. Samtliga av bolagets fastigheter har värderats av en oberoende extern part.

Hysesantagande baseras på befintlig hyra och marknadshyra och antagande och drifts- och underhållskostnader är individuellt anpassade utifrån utfall för respektive fastighet och värderingsinstitutets erfarenhet av likartade objekt. Kalkylperiod uppgår till 1 år. Det är bolagets bedömning att fastigheten för närvarande används på dess maximala och bästa sätt.

Trög återhämtning i svensk ekonomi

Riksbanken har successivt lättat på penningpolitiken till följd av en sjunkande inflation och ett fortsatt svagt konjunkturläge i Sverige. Trots 125-punkters lägre styrränta och guidning om ytterligare räntesänkningar under 2025 har svensk ekonomi ännu inte uppvisat en tydlig återhämtning. Den urholkning av köpkraften som präglat de senaste åren har möjligtvis påverkat svenska hushåll, vars konsumtion förblivit återhållsam. Fortsatta räntesänkningar kombinerat med stigande reallöner och finanspolitiska stimulanser förväntas dock stödja efterfrågan bland hushållen under 2025.

Investeringsmarknaden: Återhämtning inledd

Efter tre inledande kvartal av stigande fastighetsaktier, starka noteringar i obligationsmarknaden och lägre marknadsräntor har nu även den något laggande direktmarknaden visat än tydligare tecken på att en ny cykel är inledd. I det normalt sett affärsintensiva fjärde kvartalet har antalet kommunicerade affärer duggat tätt och transaktionsvolymen för 2024 har sedan en tid tillbaka överstigit den svaga noteringen 2023. Antalet köpare aktiva på marknaden har stigit, den finansiella oron i sektorn har sjunkit och i takt med att affärer noterats över olika segment har även prisbilden klarnat under året. Även om riskviljan inte är tillbaka på nivån som rådde under åren 2020 och 2022 har förutsättningarna för fastighetsmarknaden förbättrats under 2024. Samtidigt som den finansiella stressen i marknaden minskat under året har ett allt större fokus skiftat till det operativa. Vakansgrader på kontorsmarknaden har trendat uppåt och nått decenniehöga nivåer, detaljhandeln känner fortsatt av lågkonjunkturen, och kalkylen för bostadsutvecklare är fortfarande långt från vad den tidigare var. Även om svensk ekonomi förväntas uppvisa en god tillväxt under 2025 är det inte säkert att den sencykliska svaghet som idag noteras på fastighetsmarknaden lika snabbt kommer att vända till det positiva. Trenden av att kvalitet premieras på investerarmarknaden kan därmed tänkas fortgå ett tag till. Att en historiskt stor andel av transaktionsvolymen under året lokaliserats till landets storstäder samt att det förefallit en viss avsaknad av större portföljaffärer indikerar att investerarmarknaden fortsatt karaktäriseras av en viss grad riskaversion. De två senaste åren har still stor del präglats av ett fokus på att anpassa kapitalstrukturer vilka var ämnade för en lågräntemiljö. Även om det fortfarande återfinns stressade bolag i sektorn har många aktörer framgångsrikt arbetat med avyttringar, kapitalanskaffningar och att stärka underliggande kassaflöden. Med stabilare balansräkningar och ljusare framtidsutsikter växlar fastighetssektorn återigen över till ett fokus på tillväxt.

Marknaden för byggrätter

Situationen med ökade produktions- och finansieringskostnader under de senaste åren innebär att marknaden för utvecklingsmark är betydligt mer avvaktande för närvarande jämfört med situationen fram till inledningen av 2022. De exploateringskalkyler som ligger till grund för investeringsbeslut är också mycket känsliga för variationer i ingångsparametrar såsom sannolik intäkt samt bedömd produktionskostnad. Denna hävstångseffekt medför relativt stora fluktuationer i betalningsvilja, särskilt för utvecklingsmark i lägen utanför de mest attraktiva. I attraktiva lägen bedöms byggrättspriserna varit relativt stabila under 2024, räntorna är i en nedåtgående trend men det slår inte riktigt igenom på grund av att byggkostnaderna fortsatt att öka.

Not 12 Maskiner och inventarier

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	1 590 935	1 590 935
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 590 935	1 590 935
Ingående avskrivningar	-1 590 935	-1 590 935
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 590 935	-1 590 935
Utgående restvärde enligt plan	0	0

Not 13 Pågående arbeten avseende materiella anläggningstillgångar

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	153 075 687	0
Omklassificering från Exploaterings- och projektfastighet	0	145 325 028
Årets inköp	7 699 467	7 750 659
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	160 775 154	153 075 687

Not 14 Hyres- och kundfordringar

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Hyresfordringar	1 431 460	782 626
Kundfordringar	59 805	4 794
Avsättning för osäkra fordringar	-444 790	-292 453
Summa hyres- och kundfordringar	1 046 475	494 967

Åldersanalys av hyres- och kundfordringar 31 dec. 2024

	<u>Fordringar</u>	<u>Avsättningar gjorda</u>	<u>Inga avsättningar gjorda</u>
Förfallna sedan mindre än 30 dagar	11 643	0	11 643
Förfallna sedan 31-60 dagar	28 935	0	28 935
Förfallna sedan 61-90 dagar	42 061	0	42 061
Förfallna sedan 91-180 dagar	132 650	106 120	26 530
Förfallna sedan mer än 180 dagar	1 142 400	338 670	803 730
Summa förfallna fordringar	1 357 689	444 790	912 899
Ej förfallna fordringar	133 576	0	133 576
Summa	1 491 265	444 790	1 046 475

Avsättning för osäkra hyres- och kundfordringar

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Avsättning vid årets början	292 453	5 132
Återvunna tidigare avsatta fordringar	-292 453	-16 802
Årets avsättningar	444 790	304 123
Summa	444 790	292 453

Not 15 Fordringar hos koncernföretag

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Alecta Tjänstepension Ömsesidigt	0	0
Övriga koncernföretag	68 820 294	0
Summa fordringar hos koncernföretag	68 820 294	0

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Förutbetalda försäkringskostnader	224 400	139 311
Övrigt	73 275	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	297 675	139 311

Not 17 Aktiekapital

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Antal aktier		
Vid årets början	1 000	1 000
Vid årets slut	1 000	1 000
Kvotvärde	100	100

Not 18 Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående resultatmedel

Balanserat resultat	23 972 813
Årets resultat	69 751 373
Totalt	93 724 186
disponeras så att i ny räkning överföres	93 724 186
Totalt	93 724 186

Not 19 Räntebärande lån

Tabellen nedan visar företagets räntebärande lån.

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
<i>Kortfristiga:</i>		
Koncerninternt lån (rörlig ränta)	636 346 284	600 166 185
Summa kortfristiga skulder	636 346 284	600 166 185
Lånebelopp	636 346 284	600 166 185

Not 20 Skulder till koncernföretag

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Alecta Tjänstepension, Ömsesidigt	636 346 284	178 456 018
Övriga koncernföretag	0	421 710 167
Summa skulder till koncernföretag	636 346 284	600 166 185

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Förutbetalda hyresintäkter	1 243 330	1 080 796
Övrigt	1 169 337	15 000
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 412 667	1 095 796

Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

Stockholm, dag för undertecknande (se verifikat)

Lena Boberg
Styrelsens ordförande

Lena Rönnbäck
Styrelseledamot

Jenny Lindholm
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Isa Schuman
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557541828619

Dokument

10603 Sollentuna Stinsen Property 1 AB 556706-9678
2024
Huvuddokument
24 sidor
Startades 2025-03-18 09:09:47 CET (+0100) av Malin
Karlsson (MK)
Färdigställt 2025-03-19 17:33:22 CET (+0100)

Initierare

Malin Karlsson (MK)
Alecta Tjänstepension Ömsesidigt
malin.karlsson@newsec.se
+46766432055

Signerare

Lena Boberg (LB)
Personnummer 700511-0221
lena.boberg@alecta.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"LENA BOBERG"
Signerade 2025-03-18 11:19:55 CET (+0100)

Jenny Lindholm (JL)
Personnummer 780706-7108
jenny.lindholm@alecta.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JENNY MARGARETA LINDHOLM"
Signerade 2025-03-18 11:13:37 CET (+0100)

Lena Rönnbäck (LR)
Personnummer 770914-8964
lena.ronnback@alecta.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Lena Rönnbäck"
Signerade 2025-03-18 16:59:16 CET (+0100)

Isa Schuman (IS)
Personnummer 870528-4845
isa.schuman@pwc.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ISA
SCHUMAN"
Signerade 2025-03-19 17:33:22 CET (+0100)



2025032815036

Verifikat

Transaktion 09222115557541828619

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>



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Sollentuna Stinsen Property 1 AB, org.nr 556706-9678

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Sollentuna Stinsen Property 1 AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Sollentuna Stinsen Property 1 ABs 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 för Sollentuna Stinsen Property 1 AB.

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 Sollentuna Stinsen Property 1 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. 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 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

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 Sollentuna Stinsen Property 1 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 ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Sollentuna Stinsen Property 1 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 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 revisionssed 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Göteborg den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Isa Schuman
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-03-19 16:32:19 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: ISA SCHUMAN

Isa Schuman

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

2025032815038