

# ÅRSREDOVISNING

2024-01-01 - 2024-12-31

för

Fabege Hagalund 2-11 AB  
559152-5430

Årsredovisningen omfattar:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Noter	6

## FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma den 1 april 2025. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Solna den 1 april 2025

  
Stefan Dahlbo

# ÅRSREDOVISNING

2024-01-01 - 2024-12-31

för

Fabege Hagalund 2-11 AB

559152-5430

Årsredovisningen omfattar:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Noter	6

Fabege Hagalund 2-11 AB  
559152-5430

## ÅRSREDOVISNING FÖR FABEGE HAGALUND 2-11 AB

Styrelsen för Fabege Hagalund 2-11 AB upprättar härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

#### Verksamheten

##### Allmänt om verksamheten

Bolaget äger fastigheten Hagalund 2:11 i Solna.

Bolaget har sitt säte i Solna.

##### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under året.

Under det kommande året förväntas verksamheten bedrivas med oförändrad inriktning.

#### Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Hysesintäkter (tkr)	56 235	54 054	48 060	45 997
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-52 790	-57 078	-54 635	-157 074
Soliditet	7%	5%	10%	4%

#### Förändringar i eget kapital

Belopp i tusentals kronor	Balanserat				Totalt
	Aktiekapital	Reservfond	resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	50	-	63 013	-38 781	24 282
Resultatdisposition enligt bolagsstämman:					
- Balanseras i ny räkning			-38 781	38 781	0
Årets resultat				24 060	24 060
<b>Utgående balans</b>	<b>50</b>	<b>0</b>	<b>24 232</b>	<b>24 060</b>	<b>48 342</b>

Fabege Hagalund 2-11 AB  
559152-5430

### Resultatdisposition

Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel, i kronor:

Balanserad vinst	24 231 943
Årets vinst	24 059 949
	<u>48 291 892</u>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

i ny räkning balanseras	48 291 892
	<u>48 291 892</u>

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till nedanstående resultat- och balansräkningar samt noter. Alla belopp uttrycks i tkr där ej annat anges.

Fabege Hagalund 2-11 AB  
559152-5430

<b>RESULTATRÄKNING</b>	<b>Not</b>	<b>2024-01-01 2024-12-31</b>	<b>2023-01-01 2023-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Hyresintäkter		56 235	54 054
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>56 235</b>	<b>54 054</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader		-3 088	-6 985
Övriga externa kostnader		-5 276	-5 364
Personalkostnader		-	-9
Av- och nedskrivningar		-76 170	-76 012
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-84 534</b>	<b>-88 370</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-28 299</b>	<b>-34 316</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3	7	2
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-24 498	-22 764
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-24 491</b>	<b>-22 762</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-52 790</b>	<b>-57 078</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Erhållna koncernbidrag		57 171	-
Förändring av överavskrivningar		19 679	18 297
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>76 850</b>	<b>18 297</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>24 060</b>	<b>-38 781</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>24 060</b>	<b>-38 781</b>

Fabege Hagalund 2-11 AB  
559152-5430

2025040806342

<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	5	731 522	813 772
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	6	1 262	2 454
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>732 784</b>	<b>816 226</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>732 784</b>	<b>816 226</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		188	1 076
Övriga fordringar		0	81
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>188</b>	<b>1 157</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1	1
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1</b>	<b>1</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>189</b>	<b>1 158</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>732 973</b>	<b>817 384</b>

Fabege Hagalund 2-11 AB  
559152-5430

<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital		50	50
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>50</b>	<b>50</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserad vinst		24 232	63 013
Årets resultat		24 060	-38 781
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>48 292</b>	<b>24 232</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>48 342</b>	<b>24 282</b>
<b>Obeskattade reserver</b>			
Akkumulerade överavskrivningar		-	19 679
<b>Summa obeskattade reserver</b>		<b>0</b>	<b>19 679</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
	7		
Skulder till koncernföretag		679 982	772 405
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>679 982</b>	<b>772 405</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		108	213
Skatteskulder		56	119
Övriga skulder		4 157	144
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		328	542
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>4 649</b>	<b>1 018</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>732 973</b>	<b>817 384</b>

Fabege Hagalund 2-11 AB  
559152-5430

---

## NOTER

---

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### *Allmänna redovisningsprinciper*

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

#### *Avskrivningar*

Följande avskrivningstider har tillämpats:

Byggnader

- |                       |        |
|-----------------------|--------|
| - Byggnader           | 100 år |
| - Markanläggningar    | 20 år  |
| - Byggnadsinventarier | 5 år   |

### Not 2 Allmän information

---

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Fabege Holding Bil AB, org nr 559152-5455, som har sitt säte i Solna. Moderföretag i den minsta koncern som bolaget ingår i där koncernredovisning upprättas är Fabege AB (publ), org nr 556049-1523, med säte i Stockholm.

Bolaget har inte haft någon anställd personal under innevarande eller föregående år. Bolagets administration och förvaltning har skötts av personal anställd i Fabege AB (publ).

### Not 3 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

---

I beloppen ingår inga koncerninterna poster under innevarande eller föregående år.

### Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

---

I beloppen ingår koncerninterna poster med -24 497 tkr (fg år -22 741).

Fabege Hagalund 2-11 AB  
559152-5430

**Not 5 Byggnader och mark**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	1 151 684	1 139 638
Aktivering	10 388	12 046
Omklassificeringar m.m.	-16 468	-
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>1 145 604</b>	<b>1 151 684</b>
Ingående avskrivningar	-223 618	-146 451
Årets avskrivningar	-77 313	-77 167
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-300 931</b>	<b>-223 618</b>
Ingående nedskrivningar	-114 294	-115 449
Återförda nedskrivningar	1 143	1 155
<b>Utgående nedskrivningar</b>	<b>-113 151</b>	<b>-114 294</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>731 522</b>	<b>813 772</b>

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

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	2 454	13 204
Inköp	9 196	1 296
Aktivering	-10 388	-12 046
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>1 262</b>	<b>2 454</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>1 262</b>	<b>2 454</b>

**Not 7 Långfristiga skulder**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<i>Skulder som förfaller till betalning mellan ett och fem år efter balansdagen</i>		
Skulder till koncernföretag	679 982	772 405
<i>Skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen</i>		
Skulder till koncernföretag	-	-
<b>Redovisat värde</b>	<b>679 982</b>	<b>772 405</b>

Fabege Hagalund 2-11 AB  
559152-5430

Not 8 Ställda säkerheter


	2024-12-31	2023-12-31
<i>Ställda säkerheter till förmån för koncernbolag:</i>		
Fastighetsinteckning	500 000	-
<b><i>Summa ställda säkerheter till förmån för koncernbolag</i></b>	<b>500 000</b>	<b>0</b>
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>500 000</b>	<b>0</b>

Solna den 1 april 2025

  
Stefan Dahlbo

Vår revisionsberättelse har lämnats den 1 april 2025

KPMG AB

  
Mattias Johansson  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fabege Hagalund 2-11 AB, org. nr 559152-5430

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Fabege Hagalund 2-11 AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fabege Hagalund 2-11 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 Fabege Hagalund 2-11 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.

### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2023 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 12 april 2024 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

### 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens 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 Fabege Hagalund 2-11 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 styrelseledamoten ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

---

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Fabege Hagalund 2-11 AB enligt god revisorsred 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 styrelseledamoten 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 revisionsred 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 revisionsred 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 1 april 2025

KPMG AB



Mattias Johansson  
Auktoriserad revisor