

Årsredovisning för 2024


Sparbössan Fastigheter AB
556629-9680

Årsredovisningen omfattar:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Tilläggsupplysningar	13

Undertecknad styrelseledamot i Sparbössan Fastigheter AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 7 maj 2025. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm den 7 maj 2025



Sara Östmark

Årsredovisning
och
Koncernredovisning
för
Sparbössan Fastigheter AB
556629-9680
Räkenskapsåret
2024

Styrelsen och verkställande direktören för Sparbössan Fastigheter AB avger följande årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2024.

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

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Allmänt om verksamheten

Sparbössan Fastigheter AB ska bedriva verksamhet innebärande förvärv, utveckling och förvaltning av fast egendom i företrädesvis Stockholmsområdet.

Verksamheten har fokus på att utveckla fastighetsinnehavet i takt med att intressanta investeringsmöjligheter ges. Det kan avse såväl förvaltningsfastigheter som utvecklingsprojekt. Fastighetsportföljen förvaltas internt av egen personal men den löpande driften utförs av entreprenörer.

Under detta verksamhetsår har ett fastighetsförvärv genomförts. Sparbössankoncernen äger tio fastigheter, alla belägna i centrala Stockholm.

Bolaget har sitt säte i Stockholm

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har Sparbössan Fastigheter AB via dotterbolag förvärvat fastigheten Stockholm Skravelberget Större 14. Fastigheten tillträdde den 10 april 2024 och utgörs av cirka 2 800 kvm kontorslokaler samt en restauranglokal. Förvärvet kompletterar Sparbössans befintliga fastighetsbestånd i kvarteret Nybrogatan/Riddargatan.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Ägarförhållanden

Sparbössankoncernen omfattar utöver moderbolaget Sparbössan Fastigheter AB dotterbolagen Fastighets AB Ostindiefararen, Fastighets AB Östermalmsgatan 19, Fastighets AB Tegelviksgatan 32, Skravelberget AB, Sparbössan Havssvalget 15 AB, Sparbössan Nybrogatan 39 AB, Sparbössan Jutas Backe AB, Sparbössan Cardellgatan 1 AB, Sparbössan Grevgatan 34 AB samt Sparbössan Större 14 AB.

Orbiter Processing Facility AB, org.nr. 556851-9630 med säte i Stockholm, som ägs av Eric Douglas, äger samtliga aktier i Sparbössan Fastigheter AB.

Flerårsöversikt (Tkr)

Koncernen	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	185 680	169 339	147 946	137 057	134 904
Resultat efter finansiella poster	50 249	63 582	61 632	45 619	57 172
Soliditet (%)	34,61	28,41	27,73	20,69	21,15
Moderbolaget	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 735	1 600	1 600	1 939	1 938
Resultat efter finansiella poster	-16 617	-14 751	-13 539	-17 043	-10 940
Soliditet (%)	64,47	47,70	49,91	43,40	49,37

2025052812615

Förändringar i eget kapital

Koncernen	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	2 000 000	532 650 242	46 151 037	580 801 279
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		46 151 037	-46 151 037	0
Utdelning		-30 000 000		-30 000 000
Erhållna aktieägartillskott		392 600 000		392 600 000
Uppskjuten skatt i EK		-47 732 352		-47 732 352
Årets resultat			-689 158	-689 158
Belopp vid årets utgång	2 000 000	893 668 927	-689 158	894 979 769

Moderbolaget	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	2 000 000	400 000	285 636 670	14 894 754	302 931 424
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			14 894 754	-14 894 754	0
Utdelning			-30 000 000		-30 000 000
Erhållna aktieägartillskott			392 600 000		392 600 000
Årets resultat				-5 786 945	-5 786 945
Belopp vid årets utgång	2 000 000	400 000	663 131 424	-5 786 945	659 744 479

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	663 131 424
årets förlust	-5 786 945
	657 344 479

disponeras så att i ny räkning överföres	657 344 479
	657 344 479

Intäkter, resultat och finansiell ställning

Koncernens nettoomsättning uppgår till 185 680 Tkr (169 339) och resultatet före skatt till 13 449 Tkr (63 582). Koncernens finansiella ställning bedöms som betryggande.

Långsiktig fastighetsfinansiering uppgick vid årsskiftet till 1 374,1 Mkr. Fastigheterna har sammantaget en belåningsgrad understigande 30 %.

Koncernens och moderbolagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar samt kassaflödesanalyser med noter.

Koncernens	Not	2024-01-01	2023-01-01
Resultaträkning		-2024-12-31	-2023-12-31
Tkr			
Nettoomsättning	2, 3	185 680	169 339
Övriga rörelseintäkter		0	513
		185 680	169 852
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	3, 4	-39 790	-29 737
Personalkostnader	5	-8 180	-7 984
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-29 467	-20 191
		-77 437	-57 912
Rörelseresultat		108 243	111 940
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	1 850	1 472
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-59 844	-49 830
		-57 994	-48 358
Resultat efter finansiella poster		50 249	63 582
Bokslutsdispositioner	8	-36 800	0
Resultat före skatt		13 449	63 582
Skatt på årets resultat	9	-4 164	-8 515
Uppskjuten skatt		-9 974	-8 916
Årets resultat		-689	46 151
Hänförligt till moderföretagets aktieägare		-689	46 151

Koncernens

Balansräkning

Tkr

Not

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	10	2 174 971	1 662 144
Byggnadsinventarier	11	222 491	218 285
Inventarier, verktyg och installationer	12	1 447	1 818
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	13	17 171	17 534
		2 416 080	1 899 781

Summa anläggningstillgångar

2 416 080

1 899 781

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		26 047	19 775
Övriga fordringar		8 171	8 441
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	16 522	18 260
		50 740	46 476

Kassa och bank

Summa omsättningstillgångar

15

119 125

98 147

169 865

144 623

SUMMA TILLGÅNGAR

2 585 945

2 044 404

2025052812617

Koncernens

Balansräkning

Tkr

Not 2024-12-31 2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare

Aktiekapital		2 000	2 000
Annat eget kapital inklusive årets resultat		892 980	578 801
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		894 980	580 801

Summa eget kapital

894 980 580 801

Avsättningar

Avsättningar för uppskjuten skatt	16	182 426	124 719
		182 426	124 719

Långfristiga skulder

Övriga skulder		3 552	2 662
Skulder till kreditinstitut	17, 18	1 372 100	1 239 700
		1 375 652	1 242 362

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	17	2 000	2 000
Leverantörsskulder		6 962	4 687
Skulder till koncernföretag		36 800	0
Aktuella skatteskulder		8 103	13 325
Övriga skulder		12 214	11 639
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	66 808	64 871
		132 887	96 522

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

2 585 945 2 044 404

2025052812618

Koncernens

Kassaflödesanalys

Tkr

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		50 249	63 582
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m	20	34 354	23 009
Betald skatt		-9 386	-6 464
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		75 217	80 127
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av kortfristiga fordringar		-8 460	8 929
Förändring av kortfristiga skulder		3 403	6 495
Kassaflöde från den löpande verksamheten		70 160	95 551
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-444 861	-23 954
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-444 861	-23 954
Finansieringsverksamheten			
Erhållna aktieägartillskott		392 600	0
Upptagna lån		250 000	0
Amortering av lån		-216 921	-2 000
Utbetald utdelning		-30 000	-26 000
Utbetalt koncernbidrag		0	-14 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		395 679	-42 000
Årets kassaflöde		20 978	29 597
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		98 147	68 550
Likvida medel vid årets slut	15	119 125	98 147

Moderbolagets Resultaträkning

Tkr

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	1 735	1 600
Övriga rörelseintäkter		1	7
		1 736	1 607
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	3, 4	-4 544	-4 411
Personalkostnader	5	-8 180	-7 984
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-681	-683
		-13 405	-13 078
Rörelseresultat		-11 669	-11 471
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		0	35
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	4 896	3 790
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-9 844	-7 104
		-4 948	-3 279
Resultat efter finansiella poster		-16 617	-14 750
Bokslutsdispositioner	8	10 830	32 349
Resultat före skatt		-5 787	17 599
Skatt på årets resultat	9, 21	0	-2 704
Årets resultat		-5 787	14 895

**Moderbolagets
Balansräkning**

Tkr

Not 2024-12-31 2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Inventarier, verktyg och installationer

12 1 447 1 818
 1 447 **1 818**

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag

22, 23 815 841 466 255
 815 841 **466 255**

Summa anläggningstillgångar

817 288 **468 073**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

1 0

Fordringar hos koncernföretag

149 243 160 640

Aktuella skattefordringar

3 923 1 219

Övriga fordringar

1 268 224

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

14 2 464 904
 156 899 **162 987**

Kassa och bank

15 54 552 11 278

Summa omsättningstillgångar

211 451 **174 265**

SUMMA TILLGÅNGAR

1 028 739 **642 338**

2025052812621

2025052812622

**Moderbolagets
Balansräkning**

Tkr

Not 2024-12-31 2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

24, 25

Bundet eget kapital

Aktiekapital

2 000

2 000

Reservfond

400

400

2 400

2 400

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

663 131

285 637

Årets resultat

-5 787

14 895

657 344

300 532

Summa eget kapital

659 744

302 932

Obeskattade reserver

4 375

4 375

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

234

187

Skulder till koncernföretag

363 439

333 969

Övriga skulder

294

278

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

19

653

597

Summa kortfristiga skulder

364 620

335 031

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

1 028 739

642 338

Moderbolagets Kassaflödesanalys

Tkr

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-16 617	-14 750
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	20	680	648
Betald skatt		-2 704	-5 424
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-18 641	-19 526
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		19 906	11 996
Förändring av kortfristiga skulder		29 305	56 410
Kassaflöde från den löpande verksamheten		30 570	48 880
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	12	-310	0
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-349 586	0
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		0	147
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-349 896	147
Finansieringsverksamheten			
Utbetald utdelning		-30 000	-26 000
Utbetalt koncernbidrag		0	-14 000
Erhållna aktieägartillskott		392 600	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		362 600	-40 000
Årets kassaflöde		43 274	9 027
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		11 278	2 251
Likvida medel vid årets slut	15	54 552	11 278

Noter

Tkr

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen och koncernredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Koncernredovisning

Konsolideringsmetod

Koncernredovisningen har upprättats enligt förvärvsmetoden. Detta innebär att förvärvade verksamheters identifierbara tillgångar och skulder redovisas till marknadsvärde enligt upprättad förvärvsanalys. Överstiger verksamhetens anskaffningsvärde det beräknade marknadsvärdet av de förväntade nettotillgångarna enligt förvärvsanalysen redovisas skillnaden som goodwill.

Transaktioner mellan koncernföretag

Koncerninterna fordringar och skulder samt transaktioner mellan koncernföretag liksom orealiserade vinster elimineras i sin helhet. Orealiserade förluster elimineras också såvida inte transaktionen motsvarar ett nedskrivningsbehov.

Förändring av internvinst under räkenskapsåret har elimineras i koncernresultaträkningen.

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsår tillämpas:

Installationer	40
Stomkomplettering och inre ytskikt	35
Fasad	60
Yttertak	50
Stomme och grund	150
Byggnadsinventarier	33
Inventarier	5

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Finansiella instrument

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet. Instrumentet redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförs och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelse har reglerats eller på annat sätt upphört.

Andelar i dotterföretag

Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår köpeskillingen som erlagts för aktierna samt förvärvskostnader. Eventuella kapitaltillskott läggs till anskaffningsvärdet när de uppkommer.

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Placeringar i värdepapper som är anskaffade med avsikt att innehas långsiktigt har redovisats till sina anskaffningsvärden. Varje balansdag görs bedömning om eventuellt nedskrivningsbehov.

Säkringsredovisning

Ränteswapavtal skyddar bolaget mot ränteförändringar. Genom säkringen erhålls en fast ränta vilken redovisas i resultaträkningen i posten Räntekostnader och liknande resultatposter. För dessa poster upprättas säkringsdokumentation enligt K3 kapitel 11.

Kundfordringar/kortfristiga fordringar

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

Kvittning av finansiell fordran och finansiell skuld

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast då legal kvittningsrätt föreligger samt då en reglering med ett nettobelopp avses ske eller då en samtida avyttring av tillgången och reglering av skulden avses ske.

Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag bedöms om det finns indikationer på nedskrivningsbehov av någon av de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående och provas individuellt.

Leasingavtal

Då de ekonomiska risker och fördelar som är förknippade med tillgången inte har övergått till leasetagaren klassificeras leasingen som operationell leasing. De tillgångar som företaget är leasegivare av redovisas som anläggningstillgång eller som omsättningstillgång beroende av när leasingperioden förfaller. Leasingavgiften fastställs årligen och redovisas linjärt över leasingperioden.

Inkomstskatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter redovisas i eget kapital.

Aktuell skatt

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjutna skattefordringar netto redovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstadsats. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

Avsättningar

Som avsättning har redovisats förpliktelser gentemot tredje man som är hänförliga till räkenskapsåret eller tidigare räkenskapsår och som på balansdagen antingen är säkra eller sannolika till sin förekomst men oviss till belopp eller till den tidpunkt då de ska infrias.

Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda avser alla former av ersättningar som företaget lämnar till de anställda. Kortfristiga ersättningar utgörs av bland annat löner, betald semester, betald frånvaro, bonus och ersättning efter avslutad anställning (pension). Kortfristiga ersättningar redovisas som kostnad och en skuld då det finns en legal eller informell förpliktelse att betala ut en ersättning till följd av en tidigare händelse och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Fusion

Fusionen mellan dotterföretaget och moderföretaget har redovisats i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2020:5) om redovisning av fusion. De övertagna tillgångarna och skulderna har värderats utifrån det bokförda substansvärdet.

Koncernbidrag

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

2025052812627

2025052812628

Not 2 Nettoomsättningens fördelning Koncernen

	2024	2023
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Hysesintäkter	185 680	169 339
	185 680	169 339

Moderbolaget

	2024	2023
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Internt debiterat konsultarvode	1 735	1 600
	1 735	1 600

Not 3 Leasingavtal Koncernen

Årets leasingkostnader i koncernen avseende leasingavtal, uppgår till 98 Tkr och utgörs främst av externa hyreskostnader samt maskinhyra.

I bolagets redovisning utgörs operationell leasing till största delen av hyresintäkter från kommersiella fastigheter.

Framtida leasingintäkter, för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:

	2024	2023
Inom ett år	189 818	161 180
Senare än ett år men inom fem år	429 153	352 844
Senare än fem år	79 446	91 646
	698 417	605 670

Moderbolaget

Årets leasingkostnader för moderbolaget avseende löpande leasingavtal, uppgår till 3 081 Tkr och avser främst lokalhyra.

Framtida leasingavgifter, för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:

	2024	2023
Inom ett år	2 856	2 667
Senare än ett år men inom fem år	4 274	7 319
Senare än fem år	0	0
	7 130	9 986

Not 4 Arvode till revisorer Koncernen

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens 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.

	2024	2023
PWC		
Revisionsuppdrag	510	459
	510	459

Moderbolaget

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens 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.

	2024	2023
PWC		
Revisionsuppdrag	197	212
	197	212

Not 5 Anställda och personalkostnader Koncernen

	2024	2023
Medelantalet anställda		
Kvinnor	3	3
Män	1	1
	4	4
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	2 519	2 391
Övriga anställda	2 518	2 528
	5 037	4 918
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	718	736
Pensionskostnader för övriga anställda	492	433
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	1 892	1 844
Övriga personalkostnader	42	52
	3 143	3 066
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	8 180	7 984

Moderbolaget

	2024	2023
Medelantalet anställda		
Kvinnor	3	3
Män	1	1
	4	4
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	2 519	2 391
Övriga anställda	2 518	2 528
	5 037	4 918
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	718	736
Pensionskostnader för övriga anställda	492	433
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	1 892	1 844
Övriga personalkostnader	42	52
	3 143	3 066
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	8 180	7 984

**Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter
Koncernen**

	2024	2023
Utdelningar	46	43
Övriga ränteintäkter	1 805	1 430
	1 850	1 473

Moderbolaget

	2024	2023
Ränteintäkter från koncernföretag	4 355	3 510
Övriga ränteintäkter	541	280
	4 896	3 790

**Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter
Koncernen**

	2024	2023
Övriga räntekostnader	-59 844	-49 830
	-59 844	-49 830

Moderbolaget

	2024	2023
Räntekostnader till koncernföretag	-9 844	-7 075
Övriga räntekostnader	0	-29
	-9 844	-7 104

**Not 8 Bokslutsdispositioner
Koncernen**

	2024	2023
Lämnade koncernbidrag	-36 800	0
	-36 800	0

Moderbolaget

	2024	2023
Förändring av periodiseringsfond	0	-4 375
Erhållna koncernbidrag	68 615	66 736
Lämnade koncernbidrag	-57 785	-30 011
	10 830	32 349

**Not 9 Skatt på årets resultat
Koncernen**

	2024	2023
Aktuell skatt	-4 164	-8 515
	-4 164	-8 515

Moderbolaget

	2024	2023
Aktuell skatt	0	-2 704
	0	-2 704

**Not 10 Byggnader och mark
Koncernen**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 780 027	1 773 480
Omklassificeringar	12 322	6 548
Genom förvärv av dotterbolag	137 377	0
Fusionerat anskaffningsvärde	405 937	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 335 663	1 780 027
Ingående avskrivningar	-117 883	-106 571
Årets avskrivningar	-19 211	-11 312
Genom förvärv av dotterbolag	-23 597	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-160 692	-117 883
Utgående redovisat värde	2 174 971	1 662 144
Bokfört värde byggnader	1 136 547	854 371
Bokfört värde mark	1 038 425	807 773
	2 174 971	1 662 144

Fastigheternas verkliga värde baseras på externt och internt gjorda marknadsvärderingar avseende det mest sannolika priset vid försäljning på den öppna marknaden. Marknadsvärdet per 2024-12-31 har genom en internt samlad värdering bedömts till ca 4 745 Mkr (4 175).

2025052812632

**Not 11 Byggnadsinventarier
Koncernen**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	283 887	279 724
Omklassificeringar	5 497	4 163
Genom förvärv av dotterbolag	9 994	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	299 378	283 887
Ingående avskrivningar	-65 602	-57 406
Årets avskrivningar	-9 576	-8 196
Geonom förvärv av dotterbolag	-1 709	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-76 887	-65 602
Utgående redovisat värde	222 491	218 285

**Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Koncernen**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 605	3 605
Inköp	309	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 914	3 605
Ingående avskrivningar	-1 787	-1 104
Årets avskrivningar	-681	-683
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 467	-1 787
Utgående redovisat värde	1 447	1 818

Moderbolaget

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 605	3 605
Inköp	309	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 914	3 605
Ingående avskrivningar	-1 787	-1 104
Årets avskrivningar	-681	-683
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 467	-1 787
Utgående redovisat värde	1 447	1 818

Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

Koncernen

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	17 534	4 356
Inköp	20 825	23 955
Omklassificeringar	-21 188	-10 777
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 171	17 534
Utgående redovisat värde	17 171	17 534

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Koncernen

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda hyreskostnader	15	15
Periodiserade hyresrabatter	13 637	16 261
Övriga poster	2 871	1 984
	16 522	18 260

Moderbolaget

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda hyreskostnader	760	743
Övriga poster	1 704	160
	2 464	904

Not 15 Likvida medel

Koncernen

	2024-12-31	2023-12-31
Likvida medel		
Kassamedel	119 125	98 147
	119 125	98 147

Moderbolaget

	2024-12-31	2023-12-31
Likvida medel		
Kassamedel	54 552	11 278
	54 552	11 278

Not 16 Avsättningar

Koncernen

	2024-12-31	2023-12-31
Uppskjuten skatteskuld		
Belopp vid årets ingång	124 719	115 803
Årets avsättningar	10 074	9 646
Under året återförda belopp	-100	-730
Effekt vid övergång till K3	47 732	0
	182 426	124 719

**Not 17 Långfristiga skulder
Koncernen**

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder till kreditinstitut som förfaller till betalning efter balansdagen		
Inom ett år	2 000	2 000
Senare än ett och innan fem år	8 000	8 000
Senare än fem år	1 364 100	1 231 700
	1 374 100	1 241 700

Beviljat belopp för checkräkningskredit i moderbolaget uppgår i koncernen till 20 Mkr (20).

En betydande andel av fastighetslånen löper med kortare löptider. Lånen redovisas dock som långfristiga lån då de löpande förnyas och är en långsiktig finansiering av verksamheten.

**Not 18 Ställda säkerheter
Koncernen**

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	1 374 100	1 241 700
	1 374 100	1 241 700

**Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter
Koncernen**

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	47 527	42 997
Periodiserade hyresrabatter	8 460	9 566
Upplupna räntekostnader	8 851	9 935
Semesterlöneskuld	196	167
Upplupna sociala avgifter	62	53
Övriga poster	1 713	2 153
	66 808	64 871

Moderbolaget

	2024-12-31	2023-12-31
Semesterlöneskuld	196	167
Upplupna sociala avgifter	62	53
Övriga interimsskulder	393	377
	651	597

**Not 20 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet
Koncernen**

	2024-12-31	2023-12-31
Avskrivningar	29 467	20 191
Effekt till följd av periodiserade hyror	1 518	2 752
Övriga poster	3 369	66
	34 354	23 009

Moderbolaget

	2024-12-31	2023-12-31
Avskrivningar	681	683
Vinst vid försäljning av anläggningstillgångar	0	-35
Övriga poster	-1	0
	680	648

**Not 21 Aktuell och uppskjuten skatt
Koncernen**

	2024-12-31	2023-12-31
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	-4 164	-8 515
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-9 974	-8 916
Totalt redovisad skatt	-14 138	-17 430

Avstämning av effektiv skatt

	2024-12-31		2023-12-31	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		13 449		63 582
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-2 771	20,60	-13 098
Ej avdragsgilla kostnader		-48		-20
Skatt på direktavdrag i deklarationen		3 006		1 299
Skatt på erhållet koncernbidrag		-18 458		-19 930
Skatt på lämnat koncernbidrag		26 039		19 930
Skatt på förändring p-fonder och schablonränta p-fond		1 487		2 446
Skatt på ej avdragsgilla räntor		-8 132		-3 528
Skatt på temporära skillnader avskrivningar		1 314		2 724
Skatt avseende förändring av uppskrivningsfond		14		14
Skatt hänförlig till tidigare års redovisade resultat		0		513

Skatt på ej skattepliktiga intäkter		1 624		1 200
Skatteeffekt förändring underskott		-11 166		-8 979
Skatt koncernmässiga justeringar		-7 048		0
Redovisad effektiv skatt	105,12	-14 138	27,41	-17 430

Moderbolaget

	2024	2023
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	0	-2 704
Totalt redovisad skatt	0	-2 704

Avstämning av effektiv skatt

	2024		2023	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		-5 787		17 599
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	1 192	20,60	-3 625
Ej avdragsgilla kostnader		-9		-14
Ej skattepliktiga intäkter		-1 043		936
Skatteeffekt förändring underskott		-140		0
Redovisad effektiv skatt	0,00	0	15,36	-2 704

Not 22 Andelar i koncernföretag

Moderbolaget

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	466 255	466 367
Förvärv av dotterbolag	586	0
Försäljningar	0	-112
Aktieägartillskott	349 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	815 841	466 255
Utgående redovisat värde	815 841	466 255

Not 23 Specifikation andelar i koncernföretag

Moderbolaget

Namn	Kapital- andel, %	Rösträtts- andel, %	Antal andelar/ aktier	Bokfört värde
Fastighets AB Östermalmsgatan 19	100	100	1 000	6 000
Fastighets AB Tegelviksgatan 32	100	100	1 000	11 000
Fastighets AB Ostindiefararen	100	100	1 000	94 414
Skravelberget AB	100	100	1 000	94 941
Sparbössan Havssvalget 15 AB	100	100	1 000	98 800
Sparbössan Nybrogatan 39 AB	100	100	500	61 000
Sparbössan Jutas Backe AB	100	100	500	52 000
Sparbössan Cardellgatan 1 AB	100	100	500	37 050
Sparbössan Grevgatan 34 AB	100	100	500	80 050
Sparbössan Större 14	100	100	1 000	280 586
				815 841

	Org.nr	Säte
Fastighets AB Östermalmsgatan 19	556676-7272	Stockholm
Fastighets AB Tegelviksgatan 32	556676-3503	Stockholm
Fastighets AB Ostindiefararen	556675-2936	Stockholm
Skravelberget AB	556627-5094	Stockholm
Sparbössan Havssvalget 15 AB	556798-1963	Stockholm
Sparbössan Nybrogatan 39 AB	556826-0391	Stockholm
Sparbössan Jutas Backe AB	556870-5254	Stockholm
Sparbössan Cardellgatan 1 AB	556925-8758	Stockholm
Sparbössan Grevgatan 34 AB	556966-2868	Stockholm
Sparbössan Större 14	556660-5514	Stockholm

Not 24 Disposition av vinst eller förlust

Moderbolaget

2024-12-31

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	663 131
årets förlust	-5 787
	657 344
disponeras så att	
i ny räkning överföres	657 344
	657 344

**Not 25 Antal aktier och kvotvärde
Moderbolaget**

Aktiekapitalet består av 2.000 st aktier med kvotvärde 1 000 kr.

Not 26 Uppgifter om moderföretag

Moderbolaget

Moderföretag i den största koncern där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning är Orbiter Processing Facility AB med organisationsnummer 556851-9630 med säte i Stockholm.

Orbiter Processing Facility AB, äger samtliga aktier i Sparbössan Fastigheter AB.

**Not 27 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut
Moderbolaget och koncernen**

Inga väsentliga händelser har noterats efter verksamhetsårets slut.

Stockholm den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Sara Östmark
Verkställande direktör

Erik Gustafsson

Eric Douglas
Ordförande

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

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Daniel Algotsson
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig

Josefine Johansson
Auktoriserad revisor

Deltagare

2025052812639

SPARBÖSSAN FASTIGHETER AB 556629-9680 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-11 11:18:49 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: ANNA SARA KATARINA ÖSTMARK

Sara Östmark

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-11 13:25:25 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Per Erik Gustafsson

Erik Gustafsson

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-11 11:20:50 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: ERIC DOUGLAS

Eric Douglas

Leveranskanal: E-post

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-11 13:27:27 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Daniel Kénny Martin Algotsson

Daniel Algotsson
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-11 14:19:14 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Josefine Frida Elisabeth Johansson

Josefine Johansson

Leveranskanal: E-post

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Sparbössan Fastigheter AB, org.nr 556629-9680

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Sparbössan Fastigheter AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

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 moderbolaget och koncernen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen 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 och koncernredovisningen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen 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 och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Sparbössan Fastigheter 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 och verkställande direktören 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 moderbolaget och koncernen 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 och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens 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 och koncernens 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. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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.

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.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Daniel Algotsson
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Josefine Johansson
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-11 13:12:40 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Daniel Kenny Martin
Algotsson

Daniel Algotsson
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-11 14:34:52 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Josefine Frida Elisabeth
Johansson

Josefine Johansson
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

2025052812642