

Årsredovisning

Högdalen Industrifastigheter AB

556748-6369

Styrelsen för Högdalen Industrifastigheter AB får härmed lämna sin redogörelse för bolagets utveckling under räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 3
- Resultaträkning	4
- Balansräkning	5 - 6
- Kassaflödesanalys	7
- Noter	8 - 17
- Underskrifter	17

FASTSTÄLLELSEINTYG

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

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

Stockholm 2025-06-30



Erik Ranje

Årsredovisning

Högdalen Industrifastigheter AB

556748-6369

Styrelsen för Högdalen Industrifastigheter AB får härmed lämna sin redogörelse för bolagets utveckling under räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 3
- Resultaträkning	4
- Balansräkning	5 - 6
- Kassaflödesanalys	7
- Noter	8 - 17
- Underskrifter	17

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Bolaget har sitt säte i Stockholm. Bolaget äger och förvaltar tomträten till fastigheterna Blixtlampan 1, Filmremsan 1, Filmremsan 2, Filmremsan 9, Fotocellen 5, Stillbilden 6 samt Östhamra 4:33, belägna i Storstockholm. Fastigheterna utgörs av industrilokaler och den totala uthyrningsbara ytan vid periodens slut uppgick till 33 103 kvm.

Investeringar

Bolaget har under räkenskapsåret inte gjort några större investeringar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under året.

Väsentliga risker och osäkerheter i verksamheten

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

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

FLERÅRSÖVERSIKT

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

	2401-2412	2301-2312	2201-2212	2101-2112
Nettoomsättning	42 906	41 366	35 797	33 750
Resultat efter finansiella poster	-9 221	-17 870	10 922	4 198
Rörelsemarginal %	30	22	60	37
Avkastning på eget kapital %	-89	-213	499	548
Balansomslutning	534 575	471 058	278 781	257 289
Soliditet %	2	2	1	1

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Aktiekapital	Uppskriv- ningsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100 000	17 020 000	61 404 414	-78 423 458	100 956
<i>Resultatdisposition enligt bolagsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning			-78 423 458	78 423 458	0
Förändring av uppskrivningsfond		-460 000	460 000		0
Aktieägartillskott			30 580 000		30 580 000
Årets resultat				-29 112 491	-29 112 491
Belopp vid årets utgång	100 000	16 560 000	14 020 956	-29 112 491	1 568 465

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	14 020 956
Årets resultat	-29 112 491
<i>Summa</i>	<i>-15 091 535</i>

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning	-15 091 535
<i>Summa</i>	<i>-15 091 535</i>

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

RESULTATRÄKNING

1, 2, 3

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.	4, 5		
Nettoomsättning		42 905 818	41 365 844
Övriga rörelseintäkter		545 352	368 732
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		43 451 170	41 734 576
Rörelsekostnader			
Direkta fastighetskostnader	6, 7	-12 469 891	-11 737 612
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-18 179 521	-20 790 504
Summa rörelsekostnader	8	-30 649 412	-32 528 116
Rörelseresultat		12 801 758	9 206 460
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	7 949 405	2 976 797
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-29 972 543	-30 053 489
Summa finansiella poster		-22 023 138	-27 076 692
Resultat efter finansiella poster		-9 221 380	-17 870 232
Bokslutsdispositioner			
Bokslutsdispositioner	11	-23 674 861	-9 125 971
Summa bokslutsdispositioner		-23 674 861	-9 125 971
Resultat före skatt		-32 896 241	-26 996 203
Skatter			
Skatt på årets resultat	12	3 783 750	-51 427 255
Årets resultat		-29 112 491	-78 423 458

BALANSRÄKNING

1, 2, 3

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	13	330 326 348	347 706 897
Inventarier, verktyg och installationer	14	1 625 137	1 935 261
Pågående nyanläggningar	15	65 617 200	16 626 176
Hiresgästpassningar	16	149 259	244 968
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>397 717 944</i>	<i>366 513 302</i>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		131 694 386	102 020 369
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<i>131 694 386</i>	<i>102 020 369</i>
Summa anläggningstillgångar		529 412 330	468 533 671
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>	17		
Kundfordringar		2 014	51 693
Aktuella skattefordringar		837 681	—
Övriga fordringar		2 237 250	500 327
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	1 950 647	1 925 772
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>5 027 592</i>	<i>2 477 792</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		135 150	46 395
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>135 150</i>	<i>46 395</i>
Summa omsättningstillgångar		5 162 742	2 524 187
SUMMA TILLGÅNGAR		534 575 072	471 057 858

		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	19		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100 000	100 000
Uppskrivningsfond		16 560 000	17 020 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>16 660 000</i>	<i>17 120 000</i>
<i>Fritt eget kapital</i>	20		
Fusionsresultat		-41 988 751	-41 988 751
Balanserat resultat		56 009 707	103 393 163
Årets resultat		-29 112 491	-78 423 458
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-15 091 535</i>	<i>-17 019 046</i>
Summa eget kapital		1 568 465	100 954
Obeskattade reserver	21		
Periodiseringsfonder		5 108 440	5 100 061
Ackumulerade överavskrivningar		5 948 912	5 356 667
Summa obeskattade reserver		11 057 352	10 456 728
Avsättningar			
Avsättningar för skatter		55 546 073	58 369 471
Summa avsättningar		55 546 073	58 369 471
Långfristiga skulder	22		
Skulder till koncernföretag		412 682 304	382 925 867
Övriga skulder		1 028 194	952 544
Summa långfristiga skulder		413 710 498	383 878 411
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		3 019 355	706 493
Skulder till koncernföretag		839 198	737 224
Aktuella skatteskulder		-	1 793 750
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	48 834 131	15 014 827
Summa kortfristiga skulder		52 692 684	18 252 294
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		534 575 072	471 057 858

KASSAFLÖDESANALYS

1, 2

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		12 801 758	9 206 460
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.			
- Avskrivningar	27	11 097 860	10 927 542
- Nedskrivningar	27	7 081 661	9 862 962
Erhållen ränta		16 404	17 923
Erlagd ränta		-17 227	-20 971
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>		30 980 456	29 993 916
Förändringar i rörelsekapital			
- Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		-25 124 212	-56 982 284
- Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		43 616 674	182 363 330
Kassaflöde från den löpande verksamheten		49 472 918	155 374 962
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-49 384 163	-155 340 747
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-49 384 163	-155 340 747
Årets kassaflöde		88 755	34 215
Likvida medel vid årets början		46 395	12 180
Likvida medel vid årets slut		135 150	46 395

NOTER

Not 1 Allmänna upplysningar

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Stendörren Stockholm 1 AB, 556942-1679 med säte i Stockholm.

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

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

Nyckeltalsdefinitioner

Nedan definieras nyckeltalen i förvaltningsberättelsens flerårsöversikt.

Rörelsemarginal = Rörelseresultat / Nettoomsättning

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

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

Soliditet = Justerat eget kapital / Totalt kapital

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

Not 2 Redovisnings- och värderingsprinciper

Grunder för upprättande av årsredovisning

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Leasing - bolaget som leasetagare

Företaget tillämpar fullständigt undantag från IFRS 16 i enlighet med RFR 2 varför denna standard inte har någon väsentlig påverkan på företagets resultat eller finansiella ställning.

Funktionell valuta samt redovisningsvaluta

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

Intäktsredovisning

Intäkter redovisas då det är troligt att ekonomiska fördelar kommer företaget tillgodo och att intäkterna kan fastställas på ett tillförlitligt sätt. Företagets intäkter utgör i allt väsentligt av hyresintäkter.

Hyresintäkter

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

Intäkter från fastighetsförsäljning

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

Rörelsekostnader samt finansiella intäkter och kostnader

Fastighetskostnader

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

Finansiella intäkter och kostnader

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

Inkomstskatter

Periodens skattekostnad omfattar aktuell och uppskjuten skatt.

Aktuell inkomstskatt

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

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

Uppskjuten inkomstskatt

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

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

Uppskjutna skattefordringar

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

Uppskjutna skattefordringar avser underskott.

Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder kvittas när det finns en legal kvittningsrätt för aktuella skattefordringar och skatteskulder och när de uppskjutna skattefordringarna och skatteskulderna hänför sig till skatt debiterade av samma skattemyndighet där det finns en avsikt att reglera saldon genom nettobetalingar.

Lånekostnader

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

Förvaltningsfastigheter

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

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

Materiella anläggningstillgångar

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

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

Inventarier skrivs av på 5-10 år, markanläggningar på 20 år, byggnader på 50 år och hyresgäst Anpassningar enligt hyresavtalets löptid.

Nedskrivning

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

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

Leasing

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

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

Finansiella instrument

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

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

Finansiella instrument redovisas till upplupet anskaffningsvärde .

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

Fordringar

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

Likvida medel

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

Obeskattade reserver

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

Avsättningar

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

Skulder

Skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde.

Redovisning av koncernbidrag

Koncernbidrag redovisas enligt alternativregeln som bokslutsdisposition.

Kassaflödesanalys

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

Not 3 Väsentliga redovisningsbedömningar, uppskattningar och antaganden

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

Not 4	Intäkter	2024	2023
	Hysesintäkter	42 905 818	41 365 844
	Övriga intäkter	545 352	368 732
		43 451 170	41 734 576

Not 5	Operationella leasingavtal	2024	2023
	Inom ett år	38 821 000	42 269 000
	Senare än ett år men inom fem år	103 882 000	86 196 000
	Senare än fem år	67 737 000	26 510 000
		210 440 000	154 975 000

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

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

Not 6 Ersättning till revisorer

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

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

Not 7	Direkta fastighetskostnader	2024	2023
	Övriga driftskostnader	-1 901 597	-1 981 087
	Underhåll	-304 178	-659 582
	El- och värmekostnader	-2 706 510	-2 563 766
	Övriga fastighetskostnader	-6 831 941	-5 807 512
	Fastighetsskatt	-725 665	-725 665
		-12 469 891	-11 737 612

Not 8 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

	2024	2023
Andel av årets totala inköp från andra företag i koncernen (%)	21	35
	21	35

Under året har ingen försäljning skett till andra företag i koncernen.

Not 9	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024	2023
	Ränteintäkter från koncernföretag	7 933 001	2 958 875
	Övriga ränteintäkter	16 404	17 922
		7 949 405	2 976 797

Not 10	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024	2023
	Räntekostnader till koncernföretag	-29 955 316	-30 032 518
	Externa räntekostnader	-17 227	-20 971
		-29 972 543	-30 053 489

Not 11	Bokslutsdispositioner	2024	2023
	Avsättning till periodiseringsfond	-8 379	-2 537 921
	Lämnade koncernbidrag	-23 074 237	-1 291 146
	Förändring överavskrivning	-592 245	-5 296 904
		-23 674 861	-9 125 971

Not 12	Inkomstskatt	2024	2023
--------	--------------	------	------

Skattekostnaden består i huvudsak av följande delar:

Redovisad skatt i resultaträkningen

Aktuell skatt	-5 178	-1 561 531
Justering för tidigare år	965 530	43 200
Förändring av uppskjuten skatt för temporära skillnader	2 823 398	-49 908 924
<i>Summa redovisad skatt</i>	3 783 750	-51 427 255

Effektiv skattesats (%)	-12	190
-------------------------	-----	-----

Avstämning av effektiv skattesats

Resultat före skatt	-32 896 241	-26 996 203
---------------------	-------------	-------------

Skatt enligt gällande skattesats 20,6 (20,6) %	6 776 626	5 561 218
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-4 066 031	-3 809 178
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	76 549	17 714
Skatteeffekt ej bokförda intäkter	2 959	-
Schablonintäkt kvarvarande periodiseringsfonder	-27 526	-10 239
Ej bokförda kostnader URB	-	9 863
Nedskrivning byggnad	-1 458 822	-2 031 772
Förändring av temporära skillnader hänförliga till byggnader	2 823 398	-49 908 924
Återläggning bokföringsmässiga avskrivningar	-2 016 326	-2 001 594
Avgår skattemässig avskrivning	707 393	702 457
Justering för tidigare år	965 530	43 200
<i>Summa redovisad skatt</i>	3 783 750	-51 427 255

Effektiv skattesats (%)	-12	190
-------------------------	-----	-----

ank=20250710;2025071115402

Not 13	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	422 411 021	268 763 352
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	–	146 357 896
	Försäljningar/utrangeringar	–	-979 155
	Omklassificeringar m.m.	366 964	8 268 928
	Utgående anskaffningsvärden	422 777 985	422 411 021
	Ingående avskrivningar	-81 861 162	-72 789 402
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Återförda avskrivningar på försäljningar resp. utrangeringar	–	979 155
	Årets avskrivningar	-10 205 852	-10 050 915
	Utgående avskrivningar	-92 067 014	-81 861 162
	Ingående uppskrivningar	17 020 000	17 480 000
	<i>Förändringar av uppskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-460 000	-460 000
	Utgående uppskrivningar	16 560 000	17 020 000
	Ingående nedskrivningar	-9 862 962	–
	<i>Förändringar av nedskrivningar</i>		
	Årets nedskrivningar	-7 081 661	-9 862 962
	Utgående nedskrivningar	-16 944 623	-9 862 962
	Redovisat värde	330 326 348	347 706 897
Not 14	Inventarier, verktyg och installationer	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	2 810 336	2 494 176
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Omklassificeringar m.m.	–	316 160
	Utgående anskaffningsvärden	2 810 336	2 810 336
	Ingående avskrivningar	-875 075	-580 332
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-310 124	-294 743
	Utgående avskrivningar	-1 185 199	-875 075
	Redovisat värde	1 625 137	1 935 261

Not 15	Pågående nyanläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	16 485 211	16 228 413
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	49 498 954	256 798
	Omklassificeringar	-366 965	—
	Utgående anskaffningsvärden	65 617 200	16 485 211
	Redovisat värde	65 617 200	16 485 211

Not 16	Hyresgästanspassningar	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	602 930	1 199 162
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	26 175	—
	Omklassificeringar m.m.	—	-596 232
	Utgående anskaffningsvärden	629 105	602 930
	Ingående avskrivningar	-357 962	-832 310
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Återförda avskrivningar på försäljningar resp. utrangeringar	—	596 232
	Årets avskrivningar	-121 884	-121 884
	Utgående avskrivningar	-479 846	-357 962
	Redovisat värde	149 259	244 968

Not 17 Finansiella instrument

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

Not 18	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	Förutbetalda försäkringspremier	255 888	217 624
	Förutbetalda hyresrabatter	965 592	1 113 086
	Övriga poster	729 167	595 063
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 950 647	1 925 773

Not 19 Antal aktier och kvotvärde

I posten aktiekapital ingår det registrerade aktiekapitalet. Antalet aktier uppgår till 1 000 st och kvotvärde uppgår till 100 kronor.

Not 20 Resultatdisposition

<i>Medel att disponera</i>	
Balanserat resultat	14 020 956
Årets resultat	-29 112 491
Summa	-15 091 535
 <i>Förslag till disposition</i>	
Balanseras i ny räkning	-15 091 535
Summa	-15 091 535

Not 21 Obeskattade reserver

2024-12-31

2023-12-31

<i>Periodiseringsfonder</i>		
Beskattningsår 2021	1 785 018	1 785 018
Beskattningsår 2022	777 122	777 122
Beskattningsår 2023	2 537 921	2 537 921
Beskattningsår 2024	8 379	0
<i>Summa periodiseringsfonder</i>	<i>5 108 440</i>	<i>5 100 061</i>
 <i>Akkumulerade överavskrivningar</i>		
Överavskrivningar på maskiner och inventarier	5 948 912	5 356 667
<i>Summa ackumulerade överavskrivningar</i>	<i>5 948 912</i>	<i>5 356 667</i>
 <i>Summa obeskattade reserver</i>	 <i>11 057 352</i>	 <i>10 456 728</i>

Not 22 Förfallotid skulder

2024-12-31

2023-12-31

<i>Depositioner</i>		
Förfaller senare än 5 år	1 028 194	952 544
 <i>Skulder till koncernföretag</i>		
Förfaller senare än 5 år	412 682 304	382 925 867

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2024-12-31

2023-12-31

Förskottsbetalda hyror	8 026 343	10 913 488
Successiv vinstavräkning	23 867 471	—
Upparbetade projekt	14 069 188	—
Övriga upplupna kostnader	2 871 129	4 101 339
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	48 834 131	15 014 827

ank=20250710:2025071115405
Not 24 Eventualförpliktelser

I bolaget finns inte några eventualförpliktelser.

Not 25 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	335 500 000	335 500 000
Varav ställd säkerhet till förmån för koncernbolag	335 500 000	335 500 000
Summa ställda säkerheter till förmån för koncernföretag	335 500 000	335 500 000

Not 26 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

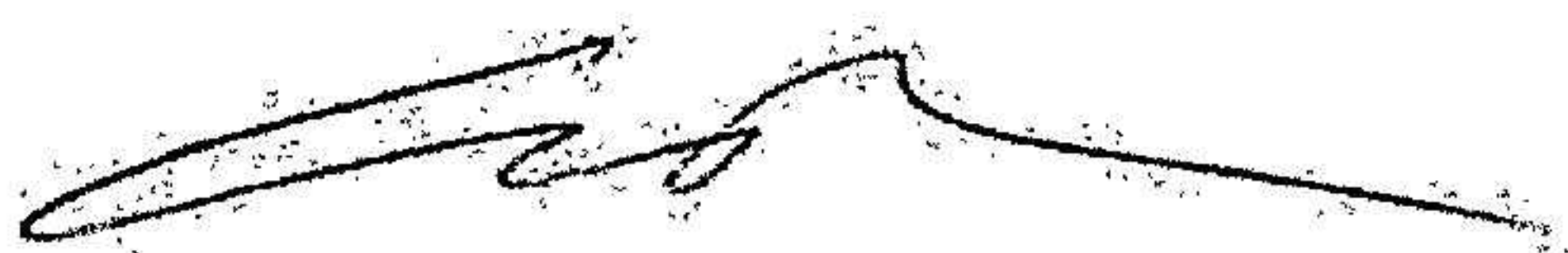
Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

Not 27 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2024	2023
Avskrivningar	11 097 860	10 927 542
Nedskrivningar	7 081 661	9 862 962
	18 179 521	20 790 504

UNDERSKRIFTER

Stockholm 2025-06-25



Erik Ranje

Vår revisionsberättelse har lämnats 25/6 2025

BDO Mälardalen AB



Johan Pharmanson
Huvudansvarig auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Högdalen Industrifastigheter AB
Org.nr. 556748-6369

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Högdalen Industrifastigheter AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Högdalen Industrifastigheter 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.

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 Högdalen Industrifastigheter AB enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**Uttalanden**

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Högdalen Industrifastigheter AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar förlust enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till Högdalen Industrifastigheter AB enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisions sed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den 25/6 2025

BDO Mälardalen AB

Johan Pharmanson

Johan Pharmanson

Auktoriserad revisor