

# Årsredovisning

för

## Första Fastighets AB IDEON

556233-7765

Räkenskapsåret

2024

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2025-06-05. Årsstämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Malmö 2025-06-05



Ulrika Hallengren

Styrelsen för Första Fastighets AB IDEON får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Bolaget bedriver fastighetsförvaltning i Öresundsregionen och är ett helägt dotterbolag inom Wihlborgskoncernen där Wihlborgs Fastigheter AB (556367-0230) är yttersta moderbolag.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årets investeringar uppgår till 12 355 Tkr. För att få en ökad energieffektivisering har det i Syret 3 investerats i en ny kombinerad kyl- och värmepump för 5 229 Tkr. I samma fastighet har det investerats i nya hiss- och regulatlinor till hissarna för 845 Tkr. I Syret 7 har det skett en obyggning åt hyresgästen NanoEcho i form av bl a ny rumsindelning, ny belysning och nytt ytskikt, totalt 2 132 Tkr. Fasadsocklar och vattenavrinning i Syret 5 har setts över till ett belopp om 1 098 Tkr. Övriga investeringar avser hyresgäst Anpassningar till ett flertal hyresgäster.

### Användande av finansiella instrument

Beträffande användning av finansiella instrument, se not långfristiga skulder.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	154 738	144 801	134 192	118 604	111 928
Resultat efter finansiella poster	58 292	52 995	63 778	49 446	43 734
Balansomslutning	1 540 957	1 398 929	1 067 305	937 849	977 688

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	5 322 964
årets förlust	-5 246 479
	<b>76 485</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	76 485

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

## Resultaträkning

Tkr

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Hysesintäkter		134 027	126 428
Serviceintäkter		20 712	18 373
Fastighetskostnader	2	-61 916	-61 193
<b>Bruttoresultat</b>		<b>92 822</b>	<b>83 608</b>
Central administration och marknadsföring		-3 073	-2 942
<b>Rörelseresultat</b>	3, 4, 5	<b>89 749</b>	<b>80 666</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter från koncernföretag		2 146	1 784
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		281	76
Räntekostnader till koncernföretag		-33 885	-29 522
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter		0	-8
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>58 292</b>	<b>52 995</b>
Lämnade koncernbidrag		-60 369	-51 095
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-2 077</b>	<b>1 900</b>
Skatt på årets resultat	6	-3 169	-364
<b>Årets resultat</b>	7	<b>-5 246</b>	<b>1 536</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Tkr			
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	15		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	16	10 000	10 000
Reservfond		2 000	2 000
		<b>12 000</b>	<b>12 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		5 323	2 887
Årets resultat		-5 246	1 536
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>76</b>	<b>4 423</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>12 076</b>	<b>16 423</b>
<b>Avsättningar</b>			
Avsättningar för skatter	6	32 966	29 797
<b>Långfristiga skulder</b>	17		
Skulder till koncernföretag		819 127	725 355
Reverslån till koncernföretag		630 000	584 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>1 449 127</b>	<b>1 309 355</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		4 147	2 674
Aktuella skatteskulder		473	520
Övriga skulder		6 326	5 087
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	35 842	35 073
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>46 787</b>	<b>43 353</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>1 540 957</b>	<b>1 398 929</b>

## Rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Bundna reserver</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Summa eget kapital</b>
<b>Ingående eget kapital 2023-01-01</b>	<b>10 000</b>	<b>2 000</b>	<b>14 887</b>	<b>26 887</b>
Utdelning			-12 000	-12 000
Årets resultat			1 536	1 536
<b>Utgående eget kapital 2023-12-31</b>	<b>10 000</b>	<b>2 000</b>	<b>4 423</b>	<b>16 423</b>
Utdelning			-4 000	-4 000
Årets resultat			-5 246	-5 246
Aktieägartillskott			4 900	4 900
<b>Utgående eget kapital 2024-12-31</b>	<b>10 000</b>	<b>2 000</b>	<b>76</b>	<b>12 076</b>

## Kassaflödesanalys

Tkr

Not

2024-01-01  
-2024-12-31

2023-01-01  
-2023-12-31

### Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	89 749	80 666
Återföring avskrivningar	20 965	22 907
Erhållen ränta och utdelning	2 427	1 860
Erlagd ränta	-33 885	-29 531
<b>Kassaflöde före förändring av rörelsekapital</b>	<b>79 256</b>	<b>75 902</b>

### Förändring av rörelsekapitalet

Förändring av rörelsefordringar	-1 764	877
Förändring av rörelseskulder	3 434	6 463
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>80 926</b>	<b>83 242</b>

### Investeringsverksamheten

Om- till- och nybyggnad	-12 355	-3 004
Erhållet/Lämnat koncernbidrag	-60 369	-51 095
Lämnade aktieägartillskott	0	-100
Förändringar av fordringar på koncernbolag	-148 873	-352 273
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-221 598</b>	<b>-406 472</b>

### Finansieringsverksamheten

Förändring lån	139 772	335 230
Utbetald utdelning	-4 000	-12 000
Erhållna aktieägartillskott	4 900	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>140 672</b>	<b>323 230</b>

### Årets kassaflöde

Årets kassaflöde	0	0
Likvida medel vid årets början	0	0
Likvida medel vid årets slut	0	0

## Tilläggsupplysningar

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och rekommendationen från Rådet för finansiell rapportering, RFR2 Redovisning för juridiska personer.

Hänsyn har tagits till uppdateringar i RFR2 med anledning av nya relevanta IFRS standards, i de fall den nya standarden bedöms ha väsentlig effekt. I övrigt är redovisningsprinciper oförändrade jämfört med föregående år.

#### Finansiella instrument

Finansiella instrument i balansräkningen består främst av hyresfordringar, övriga fordringar och koncernfordringar. Bland skulderna är det främst leverantörsskulder, låneskulder, skulder till koncernföretag samt övriga skulder. Fordringar har värderats till det lägsta av anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade. Övriga tillgångar, skulder samt avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om annat ej anges.

#### Intäktsredovisning

Intäkterna fördelas i hyresintäkter och serviceintäkter. I det förstnämnda ingår sedvanlig utdebitering av hyra inklusive index samt tilläggsdebitering för investeringar samt fastighetsskatt. Hyresintäkterna omfattas av IFRS 16 Leasingavtal som trädde i kraft 1 januari 2019. Ikraftträdandet har inte inneburit någon effekt på redovisningen av hyresintäkterna. I serviceintäkterna, som omfattas av IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder, ingår all annan tilläggsdebitering såsom el, värme, vatten och service till hyresgästerna. För att tydliggöra detta har intäkterna delats upp i hyresintäkter respektive serviceintäkter.

Hyresintäkter i fastighetsförvaltningen aviseras i förskott och resultatförs i den period som de avser. I de fall en hyresgäst under viss tid medges en reducerad hyra och under en annan tid en högre hyra, periodiseras denna under- respektive överhyra linjärt över kontraktets löptid, såvida hyresreduktionen ej beror på successiv inflyttning eller liknande. Inkomster i samband med förtidsinlösta hyreskontrakt intäktsförs när inga kvarstående förpliktelser finns gentemot hyresgästen.

Intäkter från fastighetsförsäljning redovisas när kontrollen över fastigheten övergått till köparen, och då det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna som är förknippade med försäljningen kommer att tillfalla bolaget. Detta innebär vanligtvis att redovisningen sker vid köparens tillträde. Ränteintäkter resultatförs i den period de avser.

#### Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdeökning eller en kombination av dessa. Byggnader samt inventarier, verktyg och installationer redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Under året har omklassificering gjorts av byggnadsinventarier till förvaltningsfastigheter. Även jämförelseåret har omklassificerats.

Tillkommande utgifter i samband med om- och tillbyggnader läggs till det redovisade värdet endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att komma företaget till del och anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som en kostnad i den period de uppkommer. Avgörande för bedömningen när en tillkommande utgift läggs till det redovisade värdet är om utgiften avser utbyten av hela eller delar av den identifierade tillgången, varvid utgifterna aktiveras. Även utgifter för helt nya delar av byggnaden, inventarier, verktyg eller installationer läggs till det redovisade värdet. Utgifter för reparationer kostnadsförs i den period som de uppkommer.

Avskrivningar enligt plan avseende fastigheterna baseras på anskaffningsvärden, efter eventuella nedskrivningar, och bedömd nyttjandeperiod.

Byggnader och markanläggningar skrivs av linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med 1% respektive 5%.

Inventarier, verktyg, installationer samt hyresgäst Anpassningar och mindre ombyggnationer skrivs av med 15% på bokfört restvärde vid ingången av året.

#### **Nedskrivningar av förvaltningsfastigheter**

Redovisat värde på bolagets anläggningstillgångar prövas varje årsskifte mot anläggningstillgångens återvinningsvärde. Extern värdering sker inför varje årsskifte medan fastigheterna löpande under året värderas en intern värderingsmodell. Modellen bygger på en långsiktig avkastningsvärdering utifrån nuvärdet av framtida betalningsströmmar med differentierade avkastningskrav per fastighet beroende på bland annat läge, ändamål, skick och standard. Om en sådan prövning indikerar att det redovisade värdet överstiger tillgångens återvinningsvärde, vilket är det högsta av nettoförsäljningsvärdet och nyttjandevärdet, sker nedskrivning till återvinningsvärdet. Nedskrivningsbeloppet belastar resultatet i den period värdenedgången påvisas. I de fall en tidigare gjord nedskrivning inte längre är motiverad återförs denna till sitt nettovärde.

#### **Låneutgifter**

De låneutgifter som uppkommer då företaget lånar kapital kostnadsförs i resultaträkningen i den period de uppstår. Utgifter för uttagna pantbrev kostnadsförs inte utan aktiveras som fastighetsinvestering.

#### **Finansiella instrument**

##### ***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.

##### ***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.

#### **Skatter**

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 avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller eller är beslutad per balansdagen och baseras på årets skattepliktiga resultat genom att det justerats för ej skattepliktiga intäkter, ej avdragsgilla kostnader, skillnad mellan bokföringsmässiga och skattemässiga avskrivningar på byggnader, inventarier och installationer samt skattemässigt direkt avdragsgilla belopp avseende vissa ombyggnadsinvesteringar på byggnaderna.

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar redovisas på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar (främst byggnader samt inventarier, verktyg och installationer) och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott. Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

### Koncernbidrag

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

### Koncernförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Wihlborgs Fastigheter AB (publ), org nr 556367-0230, med säte i Malmö.

### Transaktioner med närstående

Bolaget är finansierat via lån från koncernbolag. Lånebelopp och räntekostnad framgår i not under rubrikerna skulder till koncernföretag respektive räntekostnader koncernföretag. Vidare sker koncernmässig vidarefakturering från koncernmoderbolaget Wihlborgs Fastigheter AB av vissa driftskostnader samt centrala administrationskostnader där bolaget debiteras sin del av totalkostnaden.

### Aktieägartillskott

Aktieägartillskott redovisas hos givaren som ökning av aktier i dotterbolag och hos mottagaren som ökning av fritt eget kapital.

### Uppskattningar och bedömningar

Upprättandet av bokslut och tillämpning av redovisningsprinciper, baseras ofta på ledningens bedömningar, uppskattningar och antaganden som anses vara rimliga vid den tidpunkt då bedömningen görs. Uppskattningar och bedömningar är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer, som under rådande omständigheter anses vara rimliga. Resultatet av dessa används för att bedöma de redovisade värdena på tillgångar och skulder, som inte annars framgår tydligt från andra källor. Det verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Uppskattningar och antaganden ses över regelbundet.

### Not 2 Fastighetskostnader

	2024	2023
Drifts- och underhållskostnader	28 452	25 577
Fastighetsskatt	5 367	5 367
Fastighetsadministration	7 133	7 342
Avskrivningar	20 965	22 907
	<b>61 916</b>	<b>61 193</b>

### Not 3 Arvode till revisorer

Arvode till revisorn Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB faktureras till yttersta moderbolaget Wihlborgs Fastigheter AB. Revisionsarvodet ingår i denna årsredovisning i de kostnader för central administration som faktureras från moderbolaget.

#### Not 4 Anställda och personalkostnader

Bolaget har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

#### Not 5 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

	2024	2023
Andel av årets inköp från andra företag i koncernen	26,31 %	28,00 %

#### Not 6 Skatt på årets resultat/ Avsättningar för skatter

Avstämning mellan inkomstskatt baserat på gällande skattesats och redovisad inkomstskatt

	2024	2023
<b>Skattemässigt resultat</b>		
Redovisat resultat före skatt	-2 077	1 900
Ej avdragsgilla kostnader	2	29
Skillnad skattemässiga och bokföringsmässiga avskrivningar	-11 698	-13 295
Direktavdrag byggnadsinvesteringar	-3 686	-820
Temporära skillnader	0	39
Ej skattepliktiga intäkter	-5	-10
Ej avdragsgillt räntenetto	17 465	12 157
	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Underlag för uppskjuten skatt (årets förändring)</b>		
Skillnad skattemässigt- och bokföringsmässigt restvärde	15 384	-14 115
Temporära skillnader kundfordringar	0	39
Årets förändring Carry-forward ränta	0	12 157
	<b>15 384</b>	<b>-1 919</b>
<b>Skatt beräknat på ovanstående poster</b>		
Uppskjuten skatt 20,6% på temporära skillnader	3 169	395
Skattereduktion	0	-31
	<b>3 169</b>	<b>364</b>
<b>Uppskjuten skatteskuld/Uppskjuten skattefordran</b>		
Uppskjuten skatt på temporära skillnader	-32 966	-29 797
	<b>-32 966</b>	<b>-29 797</b>

#### Not 7 Övrigt totalresultat

Då det inte finns några poster i övrigt totalresultat redovisas ingen Rapport över övrigt totalresultat.

### Not 8 Förvaltningsfastigheter

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 177 605	894 993
Omföring från projekt	6 263	2 247
Omklassificering från inventarier	0	280 365
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 183 868</b>	<b>1 177 605</b>
Ingående avskrivningar	-505 632	-261 760
Årets avskrivningar	-20 965	-14 061
Omklassificering från inventarier	0	-229 812
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-526 597</b>	<b>-505 632</b>
Ingående nedskrivningar	-17 000	-17 000
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-17 000</b>	<b>-17 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>640 271</b>	<b>654 973</b>

### Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	144	279 339
Omföring från projekt	0	1 171
Omklassificering till förvaltningsfastigheter	0	-280 365
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>144</b>	<b>144</b>
Ingående avskrivningar	0	-220 965
Årets avskrivningar	0	-8 846
Omklassificering till förvaltningsfastigheter	0	229 812
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>144</b>	<b>144</b>

### Not 10 Pågående nyanläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	42	456
Årets investering	12 355	3 229
Omklassificering/omföring projekt	-6 263	-3 418
Utfakturerade projektkostnader	0	-225
<b>6 134</b>	<b>42</b>	

### Not 11 Verkligt värde för förvaltningsfastigheter

Uppgiften om verkligt värde nedan har fastställts med en kombinerad tillämpning av ortsprismetod, utifrån redovisade jämförelseköp, och avkastningsmetod. Avkastningsmetoden är baserad på nuvärdesberäkning av framtida faktiska kassaflöden som successivt marknadsanpassas, under normalt 5 år, samt nuvärdet av bedömt restvärde vid kalkylperiodens slut. Värderingen av förvaltningsfastigheterna har kategoriserats som tillhörande nivå 3 i verkligtvärdehierarkin, då icke observerbara indata som använts i värderingen har en väsentlig påverkan på bedömt värde. Verkligt värde har bedömts av externa, oberoende fastighetsvärderare, med relevanta, professionella kvalifikationer och med erfarenhet av såväl aktuella marknadsområden som typ av fastigheter som värderats. Pågående investeringar värderas enligt samma princip men med avdrag för återstående investeringar. I uppgift om verkligt värde ingår pågående projekt.

	2024-12-31	2023-12-31
Verkligt värde fastighet	2 074 700	2 054 200
	<b>2 074 700</b>	<b>2 054 200</b>

### Not 12 Andelar i koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	187 300	187 200
Aktieägartillskott	0	100
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>187 300</b>	<b>187 300</b>
Ingående nedskrivningar	-600	-600
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-600</b>	<b>-600</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>186 700</b>	<b>186 700</b>

### Not 13 Specifikation andelar i koncernföretag

Namn	Kapitalandel	Rösträttsandel	Bokfört värde
Alfa 3-6 Fastighets AB	100	100%	185 850
Pålsjö Ängar Holding AB	100%	100%	850
			<b>186 700</b>

	Org.nr	Säte
Alfa 3-6 Fastighets AB	556876-6892	Lund
Pålsjö Ängar Holding AB	556885-9051	Lund

#### Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader	1 967	199
Upplupna hyresintäkter	1 020	1 015
	<b>2 987</b>	<b>1 214</b>

#### Not 15 Disposition av företagets resultat

Styrelsen föreslår att till förfogade stående vinstmedel 76 485 kr (balanserad vinst 5 322 964 kr samt årets förlust -5 246 479) disponeras så att i ny räkning överföres 76 485 kr.

#### Not 16 Antal aktier

Antal aktier uppgår till 10 000. Alla aktier har lika rösträtt, en röst per aktie.  
Kvotvärde per aktier är 1 000 kr.

#### Not 17 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Förfaller senare än 5 år efter balansdagen</b>		
Skulder till koncernföretag	819 127	725 355
Reverslån till koncernföretag	630 000	584 000
	<b>1 449 127</b>	<b>1 309 355</b>

Finansiering av verksamheten sker främst genom lån från moderbolaget Wihlborgs Fastigheter AB till rörlig ränta som baseras på Wihlborgskoncernens genomsnittliga ränta. Räntan beräknas och påförs månadsvis. De koncerninterna lånen är löpande i sin natur men klassificeras som långfristiga då de är baserade på Wihlborgskoncernens långfristiga upplåning.

Det är Wihlborgs Fastigheter AB som hanterar den finansiella riskhanteringen för samtliga bolag i Wihlborgskoncernen och styrelsen fastställer årligen en finanspolicy i vilken de övergripande reglerna för hur Wihlborgs finansfunktion skall hanteras samt hur riskerna skall begränsas.

Bolaget är indirekt utsatt för följande finansiella risker:

- risk för otillräcklig tillgång till kapital för att finansiera verksamheten
- risk att marknadsräntan förändras på ett ofördelaktigt sätt
- risk för att en motpart inte kan fullgöra sina åtaganden.

Likviditetsrisken hanteras genom likviditetsprognoser samt tillgång till krediter för att jämna ut svängningar i betalningsflöden. Refinansieringsrisken hanteras dels genom mål för kapitalstrukturen (fördelning eget kapital och lånat kapital) i koncernen och dels genom att eftersträva slutförfallodatum på krediter som sprids ut så långt det är möjligt. Risk för stora och oväntade förändringar i marknadsräntan hanteras av moderbolaget genom en kombination av lån med kort räntebindning och utnyttjande av finansiella instrument i form av ränteswappar. Motpartsrisken hanteras genom fördelning av lån mellan olika kreditinstitut.

**Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	33 074	26 674
Övriga upplupna kostnader & förutbetalda intäkter	1 697	1 769
Avräkningt tilläggsdebitering	1 070	6 630
	<b>35 842</b>	<b>35 073</b>

**Not 19 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Ställda säkerheter</b>		
Fastighetsinteckningar	1 257 400	1 257 400
	<b>1 257 400</b>	<b>1 257 400</b>
<b>Eventalförpliktelser</b>		
Inga	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Det har inte förekommit några väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Malmö 2025-05-26

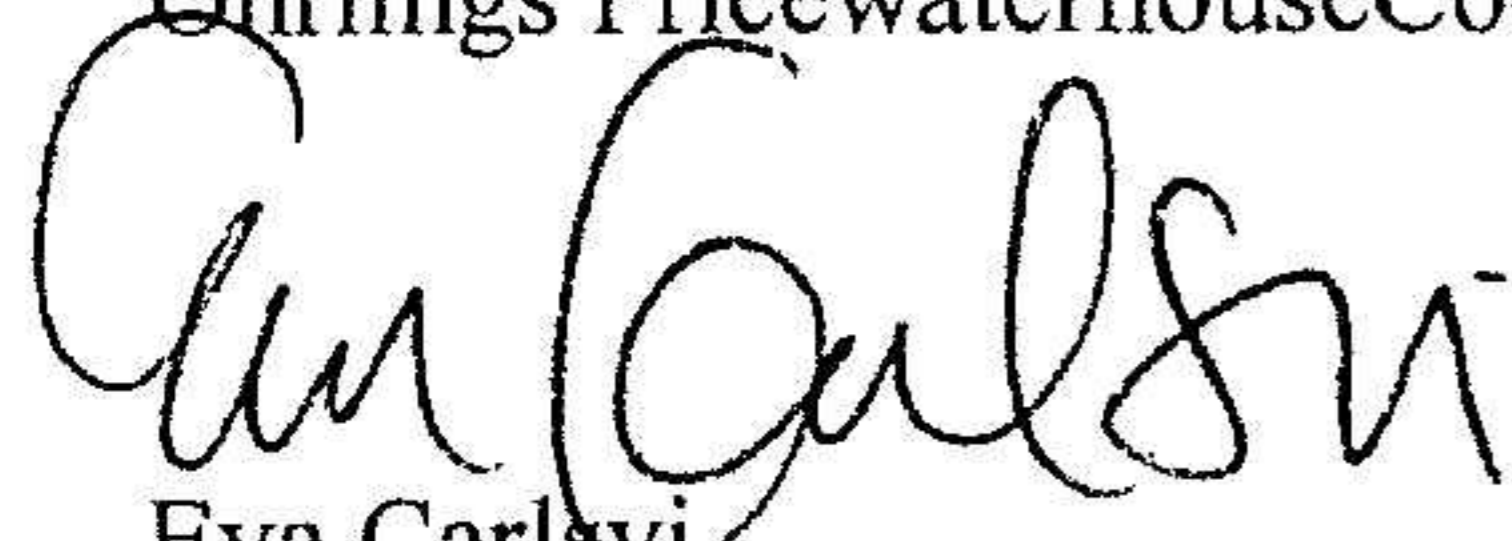


Ulrika Hallengren

**Revisorspåteckning**

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-06-05

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Eva Carlsvik  
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:



# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Första Fastighets AB IDEON, org.nr 556233-7765

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Första Fastighets AB IDEON för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Första Fastighets AB IDEONs finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Första Fastighets AB IDEON.

### 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 Första Fastighets AB IDEON 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.

### Övrig upplysning

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2023 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 7 juni 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

### Revisorns ansvar

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

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Första Fastighets AB IDEON 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 ledamot 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 Första Fastighets AB IDEON enligt god revisionsred 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 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](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Malmö den 5 juni 2025

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Eva Carlswi  
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:

