

ÅRSREDOVISNING 2024 - SOLPORTEN FASTIGHETS AKITEBOLAG

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Solporten Fastighets AB, 556433-2632, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31, bolagets 33:e verksamhetsår.

Verksamhet och organisation

Solporten Fastighets Aktiebolag är ett fastighets- och förvaltningsbolag med säte i Solna. Bolaget äger och förvaltar tjugofem bostadsfastigheter varav sjutton är belägna i Solna, en i Sundbyberg, fem i Stockholm och två i Enköping. Uppbyggnaden har skett successivt med början 1975 då fastigheterna ägdes av familjerna Hamberg och Lindwall privat. Fastigheterna är byggda mellan 1929 och 1969. Ägarfamiljerna har alltsedan starten haft en långsiktig och tydlig ambition med sitt ägande – att bygga långsiktiga relationer och långsiktiga värden genom ett långsiktigt engagemang.

Vision

Solportens vision är att vara en välkonsoliderad och respekterad fastighetskoncern på sina marknader. Solporten ska vara ett attraktivt val för hyresgäster, entreprenörer, leverantörer och medarbetare. Genom lyhördhet och stort kunnande ska Solporten erbjuda attraktiva bostäder och lokaler med en servicenivå över genomsnittet. Solporten ska systematiskt förädla befintliga fastigheter och kontinuerligt göra dessa mer attraktiva. Genom ett aktivt fastighetsägande skapar Solporten långsiktiga relationer till hyresgäster och en långsiktigt god avkastning till ägarna.

Visionsarbetet

Under 2014 formaliserades förändringsarbetet inom Solporten för att nå den vision som gemensamt tagits fram av ägare, styrelse och ledning. Förändringsarbetet bygger på en 10-årsperiod 2014-2024 och består av både hårda och mjuka värden. Med anledning av den pandemi som drabbat oss samt pga. svårigheter i början att nå tillräcklig årlig volym av renoverade bostäder har visionsmålet justerats från -2024 till -2027. Avseende hårda värden ligger fokus på icke ROT-renoverade fastigheter, där arbetet bedrivs enligt en egenutvecklad modell. Mot bakgrund av den tekniska utvecklingen förändras modellen för renoveringar i takt med ökade nya kunskaper.

Renoveringen av varje fastighet är omfattande och arbetet är tydligt inriktat på långsiktig kvalitet som ska ge förutsättningar för långsiktig god förvaltning till rimlig avkastning. Solportens mål är att erbjuda nuvarande och framtida kunder ett modernt, funktionellt och tryggt boende till rätt hyresnivå.

I samband med renoveringsarbetet ser Solporten över energiprestandan, möjlig förädlingspotential och möjliga utbyggnader i syfte att kunna erbjuda nya och bättre bostäder för de människor som kommer att leva i dessa hus och bostäder. Solporten vill inte bara följa utvecklingen på hyresmarknaden, utan har även ambitionen att aktivt leda och bidra till förändringar.

I Solportens målsättning ingår även att skapa nya bostäder, antingen på egen mark eller genom markförvärv och/eller markanvisning. Då det har visat sig vara svårt på Solportens geografiska område att hitta byggbar mark, till rimlig värdering, har fokus ändrats till att se över befintliga lokaler och om möjligt konvertera så mycket som möjligt till bostäder. För närvarande har vi identifierat två större lokaler i Facklan 5, för möjlig konvertering till bostäder, varav en av dessa redan har bygglov klart för sex nya bostäder och konvertering har påbörjats.

Sedan -2014 används NKI-mätningar (Nöjd-Kund-Index) som ett aktivt arbetsredskap inom koncernen för att uppnå de mjuka värden som ingår i visionen. All personal är involverad i förbättringsarbetet och NKI-arbetet ska genomsyra och vara en viktig del av hela koncernens dagliga verksamhet. Efter att ha nått vårt första delmål -2018, om att nå en servicenivå bland de 25 procent högst rankade fastighetsbolagen, så har arbetet fortsatt och nya mätningar har genomförts under -2020 och -2022 som båda visat oss att vi har etablerat oss där vår målsättning hela tiden har varit. Vårt NKI arbete har inte slutat utan har mer blivit en del av vårt dagliga arbete i allt vi gör. Under -2024 skulle ny NKI-mätning genomförts men har flyttats fram till -2025 på grund av förändringar i organisationen.

Fastighetsbestånd

Det bokförda värdet på beståndet är 1 242,8 (1 201,5) Mkr. Taxeringsvärdet, enligt senaste fastighetstaxeringen år 2022 samt 2024, uppgår till 2 050,5 (1 957,2) Mkr, fördelat med 1 899,6 (1 807,0) Mkr på bostäder och 150,9 (150,2) Mkr på lokaler.

Den totala bostadslägenhetsytan, 53 083 kvm, fördelar sig på 1003 bostadslägenheter, vilket ger en genomsnittlig yta av 52,9 kvm per bostad. Den totala lokallägenhetsytan utgör 9 560 kvm fördelat på 102 lokaler. Den totala bilplatsytan utgör 14 152 kvm, varav 11 695 kvm avser garageyta. Totalt inrymmer garagen 362 bilplatser och p-platserna 184 bilplatser. Av den totala ytan utgör bostadslägenhetsytan 71,4 procent. Borträknat bilplatsytan utgör den totala bostadslägenhetsytan 84,7 procent.

Omsättning och resultat

Omsättningen ökade till 106,5 (103,6) mkr och rörelseresultatet blev 33,2 (26,6) mkr. Intäktsökningen drivs av historiskt hög hyreshöjning för bostäder med mellan 5-5,9 % detta i kombination med de senaste årens upprustningsprogram där bruksvärdeshyrorna fortsätter ge tydligt resultat.

När det gäller rörelseresultatet så ligger vi på samma nivå som -2023 justerat för engångsposter -2023. Det är fortsatt höga kostnadsökningar de senaste åren som vi inte kunnat kompensera oss för fullt ut. Dessutom har vi ett antal vakanta lokaler under 2024, som ligger för konvertering till bostäder, som tynger rörelseresultatet.

Den förtida organisationsförändringen har också inneburit mer konsultköp vilket vi förväntar oss ändras under -2025.

Vakansgraden förväntas toppa ur -2024 med anledning av den stora mängd bostäder som renoveras och till lika förväntar vi oss att räntekostnaderna planar ut på befintlig nivå.

Resultatet före skatt uppgick till 6,7 (5,5) mkr och resultatet efter skatt blev 0,8 (0,2) mkr.

Finansiell ställning och investeringar

Bolagets likvida medel uppgick per balansdagen till 19,9 (16,3) mkr. Det egna kapitalet uppgick till 329,7 (335,9) mkr, motsvarande en soliditet på 23 (25) procent.

Bolagets totala upplåning hos kreditinstitut uppgick per årsskiftet till 891,2 (831,6) mkr.

Totala investeringar uppgick till 74,8 (92,7) mkr, varav 74,8 (91,6) mkr avser investeringar i renoveringar och ombyggnader av bolagets fastighetsbestånd. Bolagets investeringar i planerade renoveringar finansieras genom egengenerade vinstmedel samt genom långfristig nyupplåning.

Väsentliga händelser under verksamhetsåret

Efter ett mindre turbulent år -2023 men med fortsatt kraftig inflation och med kraftiga räntehöjningar så blev -2024 början på en återgång mot det mer normala. Räntorna toppade ur på senvåren med en styrränta runt 4 % och de senaste årens inflation började ge sig. Trots detta är det fortsatt tufft kostnadsläge för branschen i sin helhet och svårt att se en snar ljusning.

Kostnader för kommunala taxor, nätavgifter och fjärrvärmepriser fortsätter stiga betydligt mer än inflationen. Förhoppningsvis kan vi se en bättre kostnadsbild framåt och något lägre räntekostnader samtidigt som behovet att hyreskompensation kvarstår.

Trots de senaste årens kraftiga prisökningar, kraftigt ökade byggkostnader och kraftiga räntehöjningar, som bestå, har Solporten fullföljt alla planerade projekt och har tack vare sin långsiktighet klarat av att leverera både nyrenoverade och fina hyresrätter samtidigt som vi bibehåller en hög förvaltningskvalité och service för alla våra hyresgäster.

Summerat för året kan vi dock konstatera att det är svårt att leverera ett tillfredställande och långsiktigt hållbart resultat.

Den 15 februari 2024 satte vi i gång etapp nr 1 i kv. Berget 5, Huvudstagatan 7 - 11, innehållande 57 bostäder och 5 kommersiella lokaler. Projektet omfattar motsvarande tidigare projekt ex Flundran 4 som, färdigställdes i dec -2023, och avser en totalrenovering och stambyte av samtliga bostäder och flertalet lokaler. Berget 5 blir den mest komplicerade totalrenoveringen då flertalet av de kommersiella ytorna är i drift under hela projektet, däribland en Ica-nära butik. Utöver den normala omfattningen av renovering bygger vi om all ventilation, byter fönster, renoverar tak och samtliga allmänna utrymmen. Vi ser över energiprestandan och installerar återvinning av spillvattenenergi som kompletteras med solceller och batterilösning samt återvinning av frånluftsenergi. Entreprenaden genomfördes i samarbete med vår samarbetspartner, Aldrin Bygg & Samordning, som alltid resulterat i bra struktur och hög kvalité till ett rimligt pris. Entreprenaden har varit utmanande och ligger något efter tidplan men beräknas vara klar för inflyt under sommaren -2025.

I maj -2024 satte vi i gång renovering av kv. Centrum 27:4, Enköping, med balkongrenovering, badrumsombyggnad och allmänna utrymmen. Byggnaden innehåller 27 bostäder och 1 lokal. Ombyggnaden av denna fastighet kommer vara klar under våren -2025 och innebär att vi nu är klara med stamrenoveringarna i Enköping.

I samband med markarbetet -2023, vid anläggning av geovärmeanläggningen i kv. Galgvreten 27:9, Enköping, påträffades byggavfallsrester i ett område i marken på fastigheter som föranledde vidare underökningar. Med anledning av detta har en miljöutredning påbörjats under våren -2024 och pågår fortfarande för att säkerställa både beskaffenhet och volymomfattning av rådande markområde. Arbetet utförs i samarbete med Liljemarks konsulting, vilka är experter inom området. Solporten har en ambition om att göra åtgärder, i samförstånd med Enköpings kommun, för att minimera dess påverkan på människa och natur under -2025 i samband med att marken runt husen ändå ska dräneras och göras om för att skapa en trevlig och attraktiv boendemiljö.

Solporten har nu gått in i slutfasen, av den visionen med totalrenoverade fastigheter, vi har jobbat efter sedan -2014. Med anledning av detta och med hänsyn till det högre kostnadsläget som uppstått under de senaste åren påbörjade vi en översyn av organisationen under hösten -2023 och som sedan har fortsatt in i -2024. Detta har resulterat i att vi har sett ett minskat behov av antalet Fastighetsskötare där vi har identifierat en övertalig. Solporten förhandlade med facket och gjorde en frivillig överenskommelse med en Fastighetsskötare som slutade i juni -2024. Antalet Fastighetsskötare uppgår därefter till 4 st. vilket vi nu anser är en rimlig bemanning för vårt helrenoverade fastighetsbestånd. Översyn av organisationen kommer fortlöpa och succesivt anpassas efter nya mål och förutsättningar i Solportens nästa fas.

Solporten hållbarhetsarbete har fortsatt under -2024 precis som tidigare. Inom den sociala hållbarheten har vi fortsatt stötta Stockholms stadsmission i det arbete de gör och även bidragit med fler bostäder till deras projekt som skapar förutsättningar för de som lever i utanförskap och aldrig har någon möjlighet att komma in på den ordinarie bostadsmarknaden. Utöver detta fortsätter vi hela har vårt NKI-arbete samt fokuserar på den interna trivseln för alla medarbetare på Solporten. Under Januari månad -2024 höll Solporten därför en konferens med fokus på trivsel, teambuilding och arbetsglädje ute på Djurönaset.

När det gäller vår Ekonomiska och ekologiska hållbarhetsfokusering så har vi fortsatt vårt arbete kring att nå rimliga bruksvärdeshyror i våra totalrenoverade fastigheter samtidigt som vi kartlägger och investerar i energibesparande och energiåtervinnande åtgärder. Under -2024 har vi påbörjat upphandling av ny energiåtervinningsanläggning av spillvatten i kv. Berget 5, Solna. I samma fastighet planerar vi även för Solceller och batterilagring. Utöver detta har vi tilläggsisolerat ett flertal vindar i flera fastigheter samt bytt ut gamla uttjänta fönster till energibesparande med lågt U-värde i 2 fastigheter.

Solportens köpta energi består av el och fjärrvärme. När det gäller El så har Solporten köpt 1.837 MWh el av Boo Energi som är producerad till 100 % av Förnyelsebara energikällor. Detta innebär att vi har bidragit till 0 kg Co2 utsläpp eller bidragit till minskat CO2 utsläpp med: 962,9 ton.

När det gäller fjärrvärme så köper vi detta ifrån tre aktörer, Stockholm Exergi, Norrenergi samt Ena Energi. Här har Solporten köpt totalt 6.419,7 MWh som bidragit till 64,3 ton CO2 utsläpp. Norrenergi, som vi köper mest fjärrvärmeenergi ifrån, har den absolut högsta andelen förnyelsebara energikällor och därmed lägsta andelen Co2 utsläpp med enbart 3,5 g/kWh.

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021	2020
Rörelsens intäkter, tkr	106 496	103 553	96 323	91 279	89 754
Rörelsemarginal, %	31	26	33	33	38
Balansomslutning, tkr	1 415 852	1 351 050	1 285 389	1 168 842	1 147 517
Avkastning på sysselsatt kapital, %	1	1	2	3	4
Avkastning på eget kapital, %	2	2	5	6	7
Soliditet, %	24	25	27	29	28

Nyckeltalsdefinitioner:

Rörelsemarginal	Rörelseresultat i förhållande till periodens intäkter
Balansomslutning	Totala tillgångar
Avkastning på sysselsatt kapital	Rörelseresultat plus finansiella intäkter i förhållande till genomsnittligt sysselsatt kapital
Sysselsatt kapital	Balansomslutningen minskad med ej räntebärande skulder
Räntefria skulder	Skulder som inte är räntebärande
Avkastning på eget kapital	Resultat efter finansiella poster i förhållande till eget kapital
Soliditet	Eget kapital i förhållande till balansomslutningen
Belåningsgrad	Räntebärande skulder i relation till fastigheternas bokförda värde.

Förändring av Eget kapital

	Bundet eget kapital			Fritt eget kapital		Totalt eget kapital
	Aktie-kapital	Reserv-fond	Uppskrivn. fond	Balans. resultat	Årets resultat	
Ingående eget kapital 2023-01-01	8 000	1 600	258 199	67 585	274	335 934
Disposition enligt årsstämma				274	-274	0
Disposition enligt årsstämma, utdelning						0
Årets resultat						0
Utgående eget kapital 2023-12-31	8 000	1 600	258 199	67 859	0	335 658
Förändring av uppskrivningsfond			-1 680	1 680		0
Disposition enligt årsstämma						0
Disposition enligt årsstämma, utdelning						0
Årets resultat					789	789
Utgående eget kapital 2024-12-31	8 000	1 600	256 793	69 539	789	336 721

Aktiekapitalet är fördelat på 80 000 aktier med en röst per aktie
Aktiernas kvotvärde är 1,25 kronor

Händelser efter verksamhetsårets utgång

Under början av -2025 har våra projekt i Centrum 27:4 samt Berget 5 fortlöpt enligt plan. Under dec -2024 och början av kommer att starta upp i större omfattning under senhösten -2025 och kommer då innebära totalrenovering och stambyte av 33 bostäder samt ev. nybyggnation av 6-25 nya bostäder då flera lokaler ska försöka konverteras till bostadsyta.

Förväntad framtida utveckling

Företaget förväntas fortsätta sin verksamhet på nuvarande nivå under det kommande året. Bolaget kommer fortsatt Solporten förväntas fortsätta utveckla och förädla fastighetsbeståndet enligt fastställd plan där även energieffektivisering har stort fokus närmsta åren.

Styrelsen förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kronor):

Balanserat resultat	69 539 400
Årets resultat	<u>789 461</u>
Summa fritt eget kapital	70 328 861

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande;

Aktieutdelning 87,5 kr per aktie	7 000 000
Balanseras i ny räkning	<u>63 328 861</u>
	70 328 861

Sammanfattning av styrelsens yttrande över föreslagen vinstutdelning

Det finns enligt styrelsens bedömning, med hänsyn tagen till likviditetsbehov, framlagd budget, investeringsplaner och förmåga att lyfta långfristiga krediter, inget som talar för att bolagets eget kapital inte skulle vara tillräckligt i relation till verksamhetens art, omfattning och risker efter den föreslagna utdelningen.

Styrelsen finner därmed den föreslagna utdelningen försvarlig enligt 17 kap 3 § Aktiebolagslagen.

Vad beträffar bolagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar och kassaflödesanalyser med tillhörande tilläggsupplysningar;

Resultaträkning	sid 5
Balansräkning	sid 6-7
Kassaflödeanalys	sid 8
Tilläggsupplysningar	sid 9-20
Underskrifter	sid 20

Resultaträkning

Belopp i tkr	Not	2024	2023
Hysesintäkter	2	106 268	103 290
Övriga förvaltningsintäkter	3	228	263
Rörelsens intäkter		106 496	103 553
<u>Fastighetskostnader</u>			
Uppvärmning		-7 888	-9 334
Övriga taxebundna kostnader		-8 614	-7 672
Fastighetsskötsel & reparationer		-7 960	-8 072
Övriga driftskostnader		-914	-821
Underhåll		-2 843	-2 532
Fastighetsskatt		-2 731	-2 734
Summa externa fastighetskostnader		-30 950	-31 165
Driftnetto		75 546	72 388
<u>Rörelsekostnader</u>			
Övriga externa kostnader	4,5	-8 226	-10 726
Personalkostnader	6	-13 707	-16 267
Övriga rörelseintäkter/-kostnader	7	544	351
Avskrivningar	8	-20 947	-19 086
Summa rörelsekostnader		-42 336	-45 728
Rörelseresultat		33 210	26 660
<u>Resultat från finansiella poster</u>	9		
Finansiella intäkter		1 317	1 064
Finansiella kostnader		-27 737	-22 197
Summa finansnetto		-26 420	-21 133
Resultat efter finansiella poster		6 790	5 527
Bokslutsdispositioner		-	-
Resultat före skatt		6 790	5 527
Skatt	10	-6 001	-5 253
Årets resultat		789	274

2025061143444

Balansräkning

Belopp i tkr	Not	2024	2023
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar		-	-
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Förvaltningsfastigheter	11	1 242 805	1 201 544
Inventarier, installationer och fordon	12	1 337	1 863
Pågående om- och nybyggnader	13	88 837	75 786
		1 332 979	1 279 193
Finansiella anläggningstillgångar			
Uppskjuten skattefordran	10	53 089	51 509
		53 089	51 509
Summa anläggningstillgångar		1 386 068	1 330 702
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Hyses- och kundfordringar		2 742	2 058
Fordran koncernbolag		5 003	3
Övriga fordringar	14	395	327
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	1 690	1 634
		9 830	4 022
Kassa och bank	16	19 953	16 325
Summa omsättningstillgångar		29 783	20 347
SUMMA TILLGÅNGAR		1 415 851	1 351 049

2025061143445

Balansräkning (forts.)

Belopp i tkr	Not	2024	2023
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<u>Eget kapital</u>			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital	17	8 000	8 000
Uppskrivningsfond	24	256 793	258 199
Reservfond		1 600	1 600
		266 393	267 799
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat	25	69 539	67 859
Årets resultat		789	274
		70 328	68 133
Summa eget kapital		336 721	335 932
<u>Obeskattade reserver</u>			
Akkumulerade överavskrivningar	18	167	167
		167	167
<u>Avsättningar</u>			
Uppskjuten skatteskuld	10	157 003	149 418
		157 003	149 418
<u>Långfristiga skulder</u>			
Skulder till kreditinstitut	19	572 462	490 462
		572 462	490 462
<u>Kortfristiga skulder</u>			
Skulder till kreditinstitut	19	318 810	340 810
Förskott från hyresgäster och kunder		10 972	10 527
Leverantörsskulder		12 437	14 130
Skuld till koncernföretag		-	-
Skatteskulder	10	366	616
Övriga kortfristiga skulder	20	898	1 001
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	6 015	7 986
		349 498	375 070
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 415 851	1 351 049

2025061143446

Kassaflödesanalys

Belopp i tkr	2024	2023
Löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	6 790	5 527
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm	20 970	19 369
	<u>27 760</u>	<u>24 896</u>
Betald skatt	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	27 760	24 896
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Förändringar av rörelsefordringar	-5 803	3 128
Förändringar av rörelseskulder	-3 574	4 554
	<u>-9 377</u>	<u>7 682</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	18 383	32 578
Investeringsverksamheten		
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-74 755	-92 653
Amortering av långfristiga fordringar		
	<u>-74 755</u>	<u>-92 653</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-74 755	-92 653
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-	-
Upptagna lån	60 000	55 000
Utbetald aktieutdelning		-5 000
Amortering av långfristigaskulder	-	-
	<u>60 000</u>	<u>50 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	60 000	50 000
Årets kassaflöde	3 628	-10 075
Likvida medel vid årets början	16 325	26 400
	<u>16 325</u>	<u>26 400</u>
Likvida medel vid årets slut	19 953	16 325
Tilläggsupplysningar		
Under perioden betald ränta uppgick till	27 737	22 197
Under perioden erhållen ränta uppgick till	1 317	1 064
<u>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet mm.</u>		
Avskrivningar	20 947	19 086
Lämnade koncernbidrag		
Mottagna koncernbidrag		
Vinst vid utrangering anläggningstillgångar		283
Förlust vid utrangering fastighetskomponenter	23	
	<u>20 970</u>	<u>19 369</u>

2025061143447

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänt

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 årsredovisning (K3).

Bolagets funktionella valuta och rapporteringsvaluta är svenska kronor. Samtliga belopp är angivna i tusentals kronor (tkr) om inte annat anges.

I årsredovisningen har tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Anläggningstillgångar och långfristiga skulder består i allt väsentligt av belopp som förväntas återvinnas eller betalas efter mer än ett år från balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder består i allt väsentligt av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom ett år från balansdagen.

Intäkter

Hysesavtal klassificeras som operationella leasingavtal. Hysesintäkterna, inklusive eventuella tillägg för fastighetsskatt, värme etc, redovisas linjärt i resultaträkningen baserat på villkoren i avtalet. Den sammanlagda kostnaden för lämnade förmåner och rabatter redovisas som en minskning av hyresintäkterna linjärt över leasingperioden. I de fall hyresrabatten i ett nytecknat avtal överstiger 1 mkr ska hyresrabatten periodiseras över hyresavtalets löptid. Förskottshyror redovisas som förskott från hyresgäster bland de kortfristiga skulderna.

Som övriga förvaltningsintäkter redovisas andra ersättningar från hyresgäster samt fakturerade tjänster.

Leasing

Leasingavtal klassificeras som operationella leasingavtal då de väsentliga riskerna och fördelarna som förknippas med ägandet faller på leasegivaren. Samtliga Solportens leasingavtal klassificeras som operationella leasingavtal. Bolagets är leasegivare avseende hyreskontrakt (enligt ovan) och leasetagare vad avser hyra av kontor och hyra av kontorsmaskiner. Leasingavgifter periodiseras linjärt över leasingperioden.

Immateriella anläggningstillgångar

Balanserade utgifter för förvärvade dataprogram inkluderande kostnader för installation, uppstart och anpassning, redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar och eventuella nedskrivningar under den bedömda nyttjandeperioden.

Materiella anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter

Bolagets fastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter och värdestegring. Samtliga fastigheter klassificeras som förvaltningsfastigheter.

Förvaltningsfastigheter redovisas till anskaffningsvärde ökat med eventuella uppskrivningar och minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet. Tillkommande utgifter för till exempel ombyggnader och större renoveringar som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Övriga reparations- och mindre underhållskostnader kostnadsförs i den period de uppstår. För byggnader har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

Inventarier mm

Inventarier, verktyg, fordon och installationer redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.

Avskrivningar

Följande avskrivningsplaner har tillämpats

1 338 253,64

Tillgångstyp / Nyttjandeperiod År

Förvaltningsfastigheter

Mark	-
Markanläggning	50
Stomme/grund 1)	80-120
Stomkompletteringar/Innerväggar	50
Tak	40
Fasader	40
Balkonger	40
Fönster	50
Hissar	35
Kök	40
Badrum	40
El	50
Värme och sanitet	50
Ventilation	30
Styrteknik etc	20
Garage	25
Tätskikt innegård	30

Övriga materiella anläggningstillgångar

Inventarier	5
Verktyg	5
Fordon	5
Kontorsanpassning/installationer	Kontraktets löptid 5

Immateriella anläggningstillgångar

Dataprogram/affärssystem	5
--------------------------	---

Skillnaden mellan ovan nämnda avskrivningar och skattemässigt gjorda avskrivningar redovisas som ackumulerade överavskrivningar, vilka ingår i obeskattade reserver.

- 1) Avskrivningstid på stommen baseras på fastigheternas geografiska marknader, där 120 år används för fastigheter i Stockholms innerstad, 80 år för fastigheter i Enköping och 100 år för resterande bestånd (Solna, Sundbyberg mm).

Skatt

Skatt på årets resultat i resultaträkningen består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats. Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

Uppskjuten skatteskuld redovisas för alla skattepliktiga temporära skillnader Uppskjuten skattefordran redovisas för avdragsgilla temporära skillnader och för möjligheten att i framtiden använda skattemässiga underskottsavdrag. Värderingen baseras på hur det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller skuld förväntas återvinnas respektive regleras. Beloppen baseras på de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen och har inte nuvärdesberäknats.

Uppskjutna skatteskulder som uppstått vid rena substansförvärv nuvärdesberäknas om värdet på den uppskjutna skatteskulden är en väsentlig del av affärsgörelsen och det finns ett dokumenterat samband mellan köpeskillingen och köparens värdering av den uppskjutna skatteskulden Ett rent substansförvärv är ett förvärv av andelar i företag där huvudsakliga identifierbara tillgångar är byggnader och mark samt där köpeskillingen så gott som uteslutande avser tillgången med avdrag för fastighetslån och uppskjuten skatt.

Uppskjutna skattefordringar har värderats till högst det belopp som sannolikt kommer att återvinnas baserat på innevarande och framtida skattepliktiga resultat Värderingen omprövas varje balansdag

Koncernbidrag och aktieägartillskott

Koncernbidrag som erhållits/lämnats redovisas som en bokslutsdisposition i resultaträkningen. Det erhållna/lämnade koncernbidraget har påverkat företagets aktuella skatt.

Aktieägartillskott som lämnas utan att emitterade aktier eller andra egetkapitalinstrument erhållits i utbyte redovisas i balansräkningen som en ökning av andelens redovisade värde.

Koncerninterna inköp och försäljningar samt internvinster

Bolaget har inte gjort några interna inköp eller försäljningar under verksamhetsåret eller under föregående år.

Löner och andra ersättningar

Löner och andra ersättningar utgörs av lön, styrelsearvoden, betald semester, betald sjukfrånvaro, bilersättning och bonus. Dessa ersättningar redovisas som en kostnad och en skuld då det finns en legal eller informell förpliktelse att betala ut en ersättning.

Hyses-/kundfordringar och övriga fordringar

Fordringar redovisas som omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Fordringar tas upp till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar. Fordringar som är räntefria eller som löper med ränta som avviker från marknadsräntan och har en löptid överstigande 12 månader, redovisas till ett diskonterat nuvärde och tidsvärdeförändringen redovisas som ränteintäkt i resultaträkningen.

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.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar. Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Spärrade medel klassificeras inte som likvida medel.

Not 2 Hyresintäkter

	2024	2023
<u>Hyror</u>		
Bostäder	99 468	93 097
Lokaler	14 087	14 193
Fordonsplatser	5 164	4 670
	<u>118 719</u>	<u>111 960</u>
<u>Hyresbortfall 1)</u>		
Bostäder, renoveringsvakanser	-6 920	-4 818
Lokaler	-4 784	-3 462
Fordonsplatser	-747	-390
	<u>-12 451</u>	<u>-8 670</u>
<u>Hyresintäkter</u>		
Bostäder	92 548	88 279
Lokaler	9 303	10 731
Fordonsplatser	4 417	4 280
	<u>106 268</u>	<u>103 290</u>

1) Hyresbortfall avser bruksvärdeshyra för bostäder och bedömd marknadshyra för lokaler. Hyresbortfall för bostäder avser endast renoveringsvakanser.

Not 3 Övriga förvaltningsintäkter

	2024	2023
Övriga ersättningar från och fakturerade kostnader till hyresgäster	228	263
	228	263

Not 4 Leasing

Leasingkostnader för kontorsutrustning som hyrs samt hyror för kontors- och lagerlokaler och som innefattas i begreppet operationell leasing uppgick till:

	2024	2023
Kostnadsförda leasing- och hyresutgifter	185	175

Bolagets framtida minimiavgifterna avseende icke uppsägningsbara operationella lease- och hyresavtal beräknas utfalla enligt nedan;

	2024	2023
- inom ett år	12	178
- från ett till fem år	-	14
- efter fem år	-	-
Summa	12	192

Not 5 Ersättningar till revisorer

Till revisorer och revisionsföretag har följande ersättningar utgått

	2024	2023
Revisionsuppdraget, PWC	131	167
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget, PWC	-	16
	131	183

Not 6 Anställda och personalkostnader

	2024	2023
<u>Medelantalet anställda</u>		
Män	10	11
Kvinnor	3	3
Summa dotterbolag	13	14

Löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader har utgått till följande belopp

Löner och ersättningar	9 493	8 897
Pensionskostnader	1 264	1 346
Sociala kostnader exkl pensionskostnader)	3 238	3 205
	13 995	13 448

Not 7 Övriga rörelseintäkter/-kostnader

2025061143452

	2024	2023
<u>Övriga rörelseintäkter</u>		
Vinst avyttring inventarier	8	239
Försäkringsersättningar	559	112
Summa övriga rörelseintäkter	567	351
<u>Övriga rörelsekostnader</u>		
Förlust vid utrangering fastighetskomponent	23	-
Summa övriga rörelsekostnader	23	-
Summa övriga rörelseintäkter/-kostnader	544	351

Not 8 Avskrivningar

	2024	2023
Förvaltningsfastigheter		
- Byggnad inklusive uppskrivning	18 330	16 566
- Byggnad aktiverade ombyggnader	1 771	1 741
- Markanläggningar	322	183
	20 423	18 490
Inventarier	186	204
Installationer	-	-
Fordon	339	392
Programvara	-	-
Summa	20 947	19 085

Not 9 Finansiella poster

	2024	2023
<u>Finansiella intäkter</u>		
Resultat från fordringar som är anläggningstillgångar	-	-
Ränteintäkter, övriga	1 317	1 064
Summa ränteintäkter	1 317	1 064
Summa finansiella intäkter	-	-
<u>Finansiella kostnader</u>		
Räntekostnader	-27 737	-22 197
Summa finansiella kostnader	-27 737	-22 197
Summa finansnetto	-26 420	-21 133

Not 10 Skatt

Skattekostnad i resultaträkningar	2024	2023
<u>Fördelning på aktuell och uppskjuten skatt</u>		
Aktuell skatt	-3	-
Uppskjuten skatt	6 004	5 253
Summa	6 001	5 253
Skillnad mellan verklig skattekostnad och		
<u>skattekostnad baserad på gällande skattesats</u>		
Redovisat resultat före skatt	6 791	5 527
Skatt enligt gällande skattesats 20,6 %	-1 400	-1 138
Skatteeffekt av ej avdragsgilla poster	-6 780	-5 686
Skatteeffekt av ej skattepliktiga poster	9 759	12 402
Förändring av underskott av förrgående års beräkning	3	3
Temporära skillnader mellan bokföringsmässiga- och skattemässiga värden	-7 586	-10 834
Redovisad skattekostnad	-6 004	-5 253
<u>Specifikation uppskjuten skattekostnad</u>		
Förändring skattemässigt underskottsavdrag	1 579	5 581
Förändring uppskjutna skattuppskrivningar	359	359
Förändring uppskjuten skatt ombyggnader	-7 945	-11 193
Summa uppskjuten skattekostnad	-6 007	-5 253
<u>Skatter i balansräkningar</u>		
<u>Långfristiga fordringar</u>		
Skattemässigt underskottsavdrag	53 089	51 509
Summa uppskjuten skatt på temporära skillnader	53 089	51 509
<u>Kortfristiga fordringar</u>		
Skattefordran	-	-
<u>Avsättning</u>		
Uppskjuten skatt på uppskrivning byggnader och mark	50 110	50 469
Uppskjuten skatt på aktiverade ombyggnadskostnader	106 892	98 948
Summa uppskjuten skatt på temporära skillnader	157 003	149 418
<u>Kortfristiga skulder</u>		
Skatteskulder	366	616

2025061143453

Not 11 Förvaltningsfastigheter

2025061143454

	Byggnad	Byggnad uppskrivn	Mark	Mark uppskrivn	Mark-anlägggn	Totalt
<u>Akkumulerade anskaffningsvärden</u>						
Ingående balans 2023-01-01	754 222	179 780	139 885	170 995	5 604	1 250 486
Inköpt fastighet						0
Aktiverade ombyggnader	110 002				2 929	112 931
Utrangering fastighetskomponent						0
Utgående balans 2023-12-31	864 223	179 780	139 885	170 995	8 533	1 363 417
Inköpt fastighet						0
Aktiverade ombyggnader	61 706					61 706
Utrangering fastighetskomponent	-117					-117
Utgående balans 2024-12-31	925 812	179 780	139 885	170 995	8 533	1 425 006
<u>Akkumulerade av- och nedskrivningar</u>						
Ingående balans 2023-01-01	118 904	23 705	-	-	775	143 384
Utrangering fastighetskomponent						0
Årets avskrivningar	16 431	1 741			317	18 489
Utgående balans 2023-12-31	135 335	25 446	-	-	1 092	161 873
Utrangering fastighetskomponent	-94					-94
Årets avskrivningar	18 328	1 771			322	20 421
Utgående balans 2024-12-31	153 568	27 217	0	0	1 414	182 200
	Byggnad	Byggnad uppskrivn	Mark	Mark uppskrivn	Mark-anlägggn	Totalt
Per 2020-12-31	497 943	159 557	114 650	170 995	5 222	948 367
Per 2021-12-31	536 675	157 816	114 650	170 995	5 026	985 162
Per 2022-12-31	635 295	156 075	139 885	170 995	4 829	1 107 079
Per 2023-12-31	728 889	154 334	139 885	170 995	7 441	1 201 544
Per 2024-12-31	772 243	152 563	139 885	170 995	7 119	1 242 805
Värden					2024	2023
Bokförda värden					1 242 805	1 201 544
Verkliga värden 1)					2 659 435	2 427 976
Taxeringsvärden					2 050 584	1 957 188
Skattemässiga restvärden					277 746	277 746

1) Värdering har gjorts internt enligt driftnettomethoden, vilken baseras på fastigheternas totala hyresintäkter och beräknade driftkostnader. Tidigare har värdering skett enligt vägd beräkning för det totala beståndet. From och med år 2017 har värdering istället gjorts per fastighet, vilket ger ett mer exakt värde för beståndet. Jämförelsetalet för föregående år har omräknats enligt ny modell. Direktavkastningskrav som använts vid värderingen ligger inom intervallet 2,3-4,8 procent för bostäder och 4,5-7,0 procent för lokaler. Företagets redovisade driftnetton bedöms överensstämma med marknadsmässiga driftnetton och har därför lagts till grund för värderingen.

Driftnettomethoden är en metod för att beräkna verkligt värde ur ett förvaltarperspektiv, vilket innebär att metoden inte tar hänsyn till faktiska marknadspriser för liknande fastigheter på de olika geografiska marknaderna. En beräkning av verkligt värde enligt marknadspriser på jämförbara objekt hade gett ett betydligt högre beräknat verkligt värde på beståndet.

Solporten har, utifrån förvaltarperspektiv och försiktighetsprincip, valt att använda driftnettomethoden och att använda högre avkastningskrav än vad som är brukligt på de geografiska marknader där Solporten verkar.

Fastighetsförteckning:

2025061143455

Fastighetsbeteckning	Bostads- yta (kvm)	Lokal- yta (kvm)	Fordons- plats (st)	Byggår/Om- byggnadsår
<u>Solna</u>				
Nordan 9	1 186	150	1	1940/2012
Regeln 5	1 222		2	1939/2017
Portalen 5	1 313	90		1938/2015
Portalen 6	1 326			1938/2015
Rosklinten 4	912	173	13	1945/2011
Bellona 7	2 021	130		1956/2020
Portalen 4	1 180	65	2	1938/2013
Rådslaget 17	777	196	2	1960/2022
Nordan 8	1 787	49		1946/2016
Berget 5	3 397	1 155	12	1954
Hälla 15	1 986	69	15	1959
Facklan 5	2 405	1 551	37	1969
Hanneberg 1	1 708	208	2	1951/2019
Flundran 4	8 289	3 708	328	1965/2023
Välten 5	1 387	77		1938/1985
Flustret 20	865	515		1929/1993
Plogen 10	795			1938/1995
<u>Sundbyberg</u>				
Berghällen 13	1 053	72	2	1947/2018
<u>Stockholm</u>				
Hovingsberg 4	2 263	193	19	1945/2018
Stämpelyxan 12	1 708		4	1946/2010
Timmermannen 17	1 512	124		1930/1995
Timmermannen 23	1 118	193		1929/1985
Karteschen 4	3 013	119	5	1938/1993
<u>Enköping</u>				
Galgvreten 27:9	8 145	452	91	1955/2020
Centrum 27:4	1 715	154	19	1958
	<u>53 083</u>	<u>9 443</u>	<u>554</u>	

Not 12 Inventarier, installationer och fordon

2025061143456

	Installat	Inventarier	Fordon	Totalt
<u>Akkumulerade anskaffningsvärden</u>				
Ingående balans 2023-01-01	1 480	3 324	2 608	7 412
Avyttring av inventarier			-597	-597
Nyanskaffningar			999	999
Utgående balans 2023-12-31	1 480	3 324	3 010	7 814
Avyttring av inventarier			-244	-244
Nyanskaffningar				0
Utgående balans 2024-12-31	1 480	3 324	2 766	7 570
<u>Akkumulerade av- och nedskrivningar</u>				
Ingående balans 2023-01-01	1 480	2 346	1 841	5 667
Återföring av avyttrade inventarier			-311	-311
Årets avskrivningar		204	392	596
Utgående balans 2023-12-31	1 480	2 550	1 922	5 952
Återföring av avyttrade inventarier			-244	
Årets avskrivningar		186	339	525
Utgående balans 2024-12-31	1 480	2 736	2 017	6 477
Per 2020-12-31	74	518	1 597	2 189
Per 2021-12-31	0	1 299	1 167	2 466
Per 2022-12-31	0	978	767	1 745
Per 2023-12-31	0	774	1 089	1 863
Per 2024-12-31	0	588	749	1 337

Not 13 Pågående ombyggnader

	2024	2023
Pågående projekt vid årets början	75 786	97 063
Årets inköp pågående projekt	74 756	96 236
Slutförda/aktiverade fastighetsprojekt	-61 705	-117 513
Slutförda/aktiverade administrativa projekt		
Vid årets slut	88 837	75 786

Not 14 Övriga fordringar

	2024	2023
Fordran mervärdesskatt	-	-
Skattekontot	384	201
Fordran leverantör	11	126
	395	327

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024	2023
Förutbetalda försäkringskostnader	919	847
Övrigt	771	787
Försäkringsersättningar	-	-
	1 690	1 634

Not 16 Likvida medel

Likvida medel i bolgat uppgick på balansdagen till 19 953 (16 325) tkr och består omedelbart tillgängliga banktillgodohavanden

Not 17 Uppllysning om aktiekapital

	Antal aktier	Kvotvärde per aktier
Antal/Värde vid årets ingång	80 000	100
Antal/Värde vid årets utgång	80 000	100

Not 18 Obeskattade reserver

Ackumulerade överavskrivningar	2024	2023
<u>Förvaltningsfastigheter, byggnader</u>		
Ingående värde	-	-
Utgående värde	-	-
<u>Inventarier, fordon mm</u>		
Ingående värde	167	167
Utgående värde	167	167
Summa ackumulerade överavskrivningar	167	167

Not 19 Skulder till kreditinstitut

Räntebärande skulder	2024	2023
Ingående fastighetslån	831 272	776 272
Nyupplåning	60 000	55 000
Amotering	0	0
Utgående fastighetslån	891 272	831 272
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	891 272	831 272
<u>Lånestockens fördelning per förfallotidpunkt</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Inom ett år	318 810	340 810
från ett till fem år	422 462	358 000
efter fem år	150 000	132 462
	891 272	831 272

De lån som förfaller inom ett år kommer att omsättas till kortfristig skuld.

Övriga uppgifter avseende lånestocken (procent)	2024	2023
Belåningsgrad (procent)	71,7	69,2
Genomsnittlig löptid (år)	1,7	1,9
Genomsnittlig ränta (procent)	2,86	3,18

Not 20 Övriga skulder

	2024	2023
Personalens skatt	410	396
Sociala avgifter	340	331
Momsskulder	148	274
Depositioner	-	-
Övrigt	-	-
	898	1 001

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024	2023
Semesterlöner inklusive sociala avgifter	973	1 192
Upplupen lön inklusive sociala avgifter	299	1 572
Rörliga lönedelar inklusive sociala avgifter	936	898
Räntekostnader	731	986
Depositioner	1 196	1 222
Övriga fastighetsrelaterade kostnader	1 700	1 936
Övriga administrativa kostnader	180	180
	6 015	7 986

Not 22 Ställda säkerheter

	2024	2023
Fastighetsinteckningar	891 439	831 439
	891 439	831 439

Not 23 Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel

Balanserat resultat	69 539 400
Årets vinst	<u>789 461</u>
Summa	70 328 861

Styrelsen föreslår att vinstmedel disponeras så att

Anteciperad utdelning 87,50 kr per aktie	7 000 000
I ny räkning överförs	<u>63 328 861</u>
Summa	70 328 861

Not 24 Uppskrivningsfonden

	2024	2023
Belopp vid årets ingång	258 199	256 817
Återföring	<u>-1 406</u>	<u>-1 382</u>
Belopp vid årets utgång	256 793	258 199

Not 25 Anteciperad utdelning

	2024	2023
Anteciperad utdelning	7 000	-

Not 26 Transaktioner med närstående

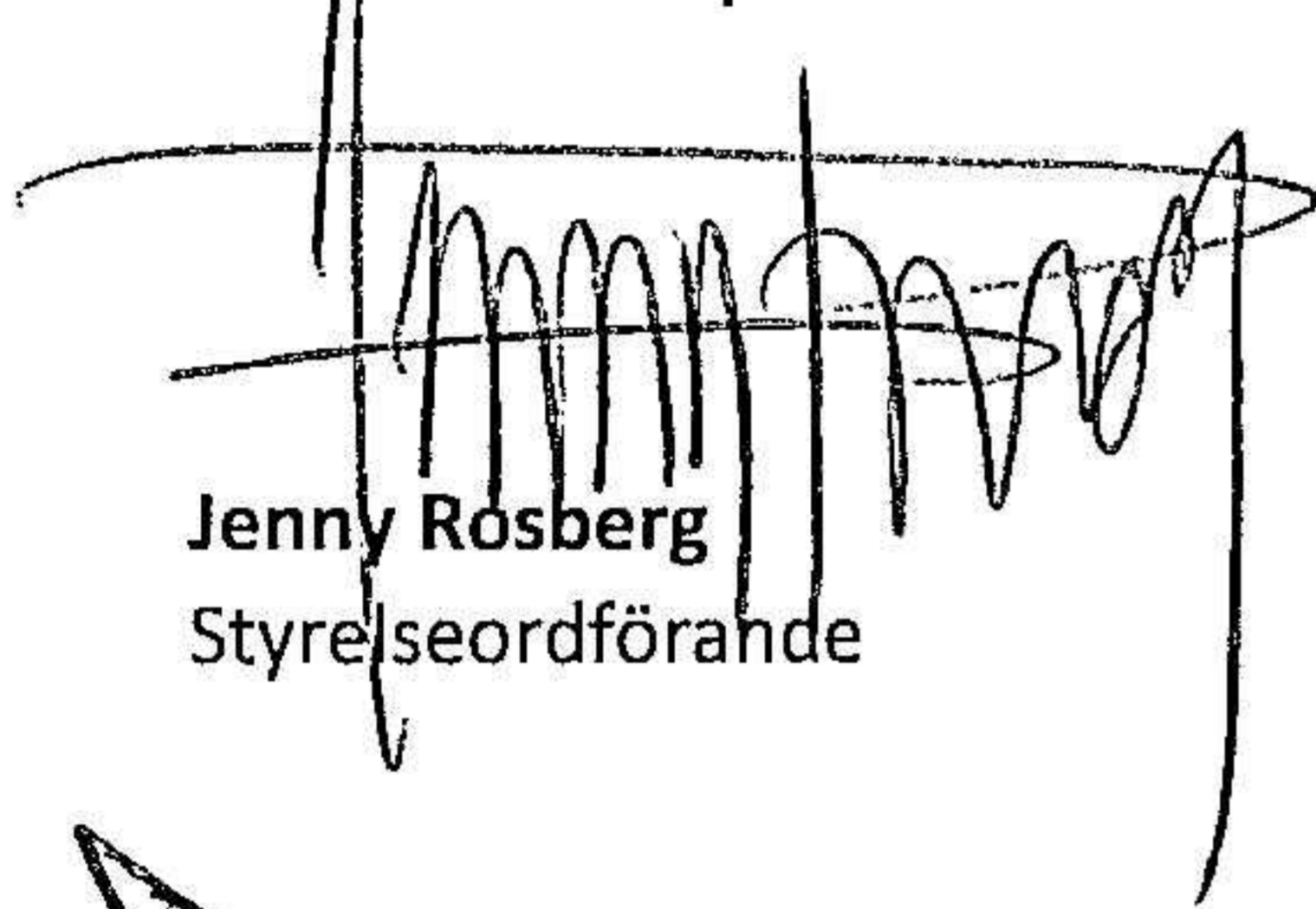
Det har inte förekommit några inköp eller försäljning mellan koncernbolagen

Not 27 Händelser efter balansdagen

Under början av -2025 har våra projekt i Centrum 27:4 samt Berget 5 fortlöpt enligt plan. Under dec -2024 och början av -2025 har även projektet Facklan 5 påbörjats då en lokal på översta våningen ska konverteras till bostäder. Projektet kommer att starta upp i större omfattning under senhösten -2025 och kommer då innebära totalrenovering och stambyte av 33 bostäder samt ev. nybyggnation av 6-25 nya bostäder då flera lokaler ska försöka konverteras till bostadsyta.

2025061143459

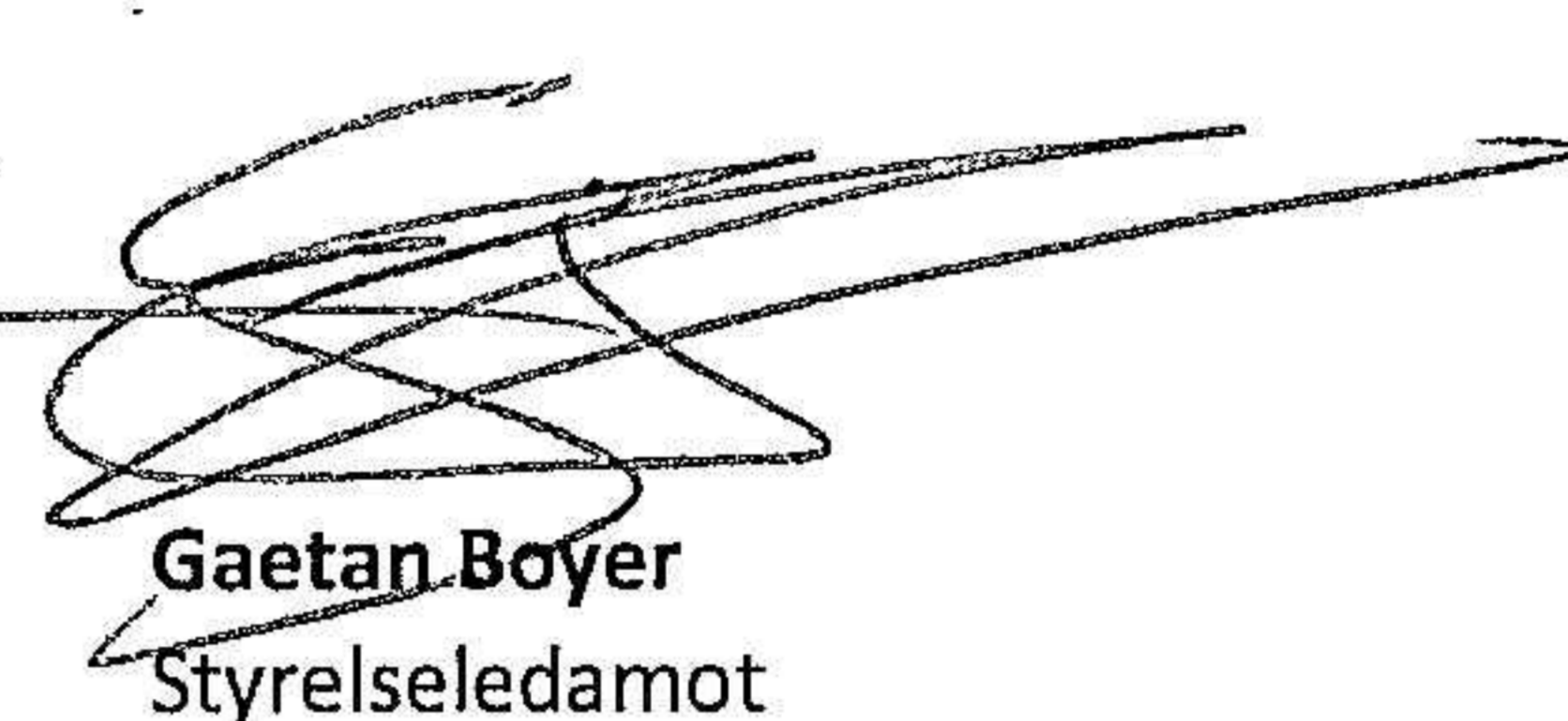
Solna den 1 april 2025



Jenny Rösberg
Styrelseordförande



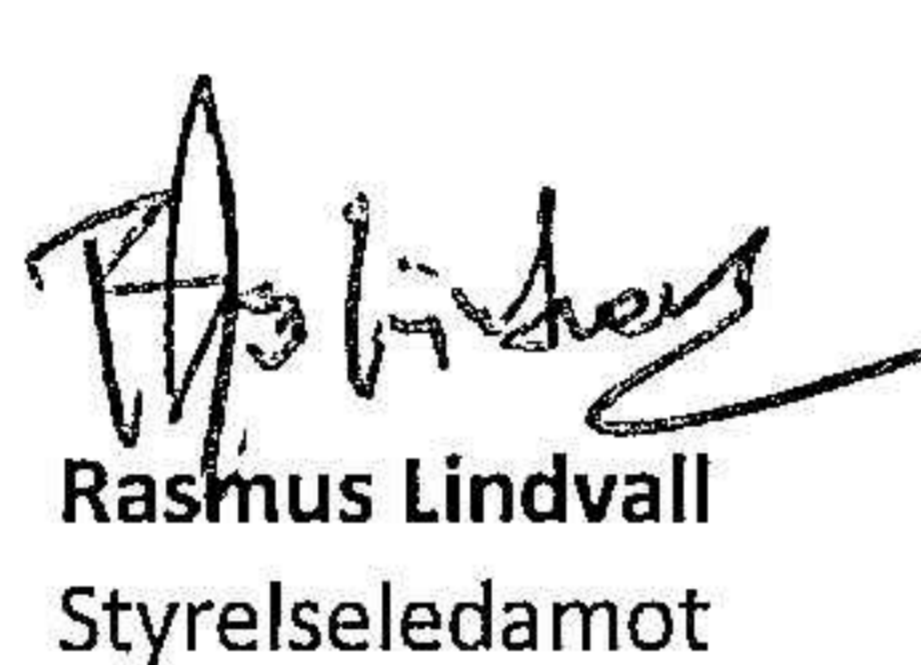
Kristoffer Wilhelmsson
Verkställande direktör



Gaetan Boyer
Styrelseledamot



Pontus Lindvall
Styrelseledamot




Rasmus Lindvall
Styrelseledamot



Peter Hamberg
Styrelseledamot


Vår revisionsberättelse har lämnats 2025- 7 april



PricewaterhouseCoopers AB
Niklas Renström
Auktoriserad revisor

Undertecknad Verkställande Direktör intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämman 2025-05-27. Stämman beslöt också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Solna den 9 juni 2025



Kristoffer Wilhelmsson

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Solporten Fastighets AB, org.nr 556433-2632

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Solporten Fastighets AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den 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 som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Solporten Fastighets 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Solporten Fastighets 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 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 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. 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.

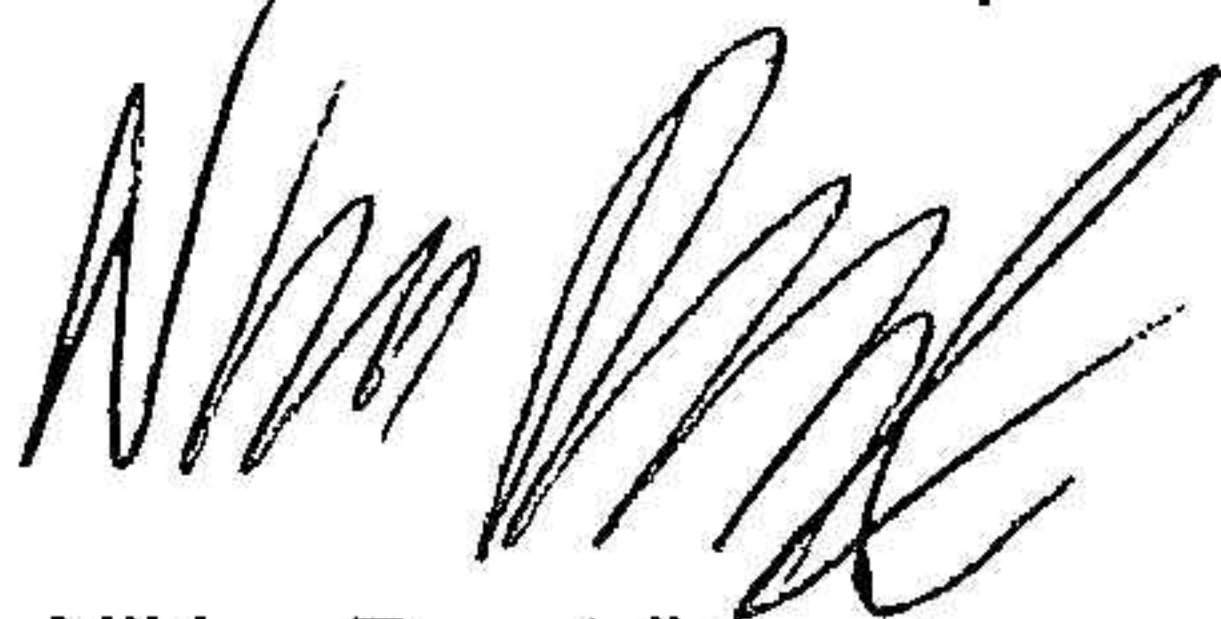
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 1 april 2025

PricewaterhouseCoopers AB



Niklas Renström
Auktoriserad revisor