

# Årsredovisning

---

## *FAB Upplands-Bro Viby 19:27*

556218-0827

Styrelsen för FAB Upplands-Bro Viby 19:27 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 FAB Upplands-Bro Viby 19:27 intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman 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

---

## *FAB Upplands-Bro Viby 19:27*

556218-0827

Styrelsen för FAB Upplands-Bro Viby 19:27 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).

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

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### VERKSAMHETEN

#### Information om verksamheten

Bolaget har sitt säte i Stockholm. Bolaget äger och förvaltar fastigheterna Viby 19:27 och Viby 19:28 i Upplands-Bro. Fastigheten utgörs av industrilokaler och den totala uthyrningsbara ytan vid periodens slut uppgick till 2 994 respektive 2 889 kvm.

#### Investeringar

Bolaget har under räkenskapsåret inte gjort några större investeringar i fastigheten.

#### 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	4 813	5 266	5 628	3 879
Resultat efter finansiella poster	-3 891	-2 939	1 961	956
Rörelsemarginal %	10	36	48	37
Avkastning på eget kapital %	-133	-496	38	20
Balansomslutning	74 953	71 782	44 953	42 380
Soliditet %	4	1	11	11

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	<b>Aktiekapital</b>	<b>Reservfond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	100 000	160 000	13 298 188	-13 457 205	<b>100 983</b>
<i>Resultatdisposition enligt bolagsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning			-13 457 205	13 457 205	<b>0</b>
Aktieägartillskott			3 900 000		<b>3 900 000</b>
Årets resultat				-1 938 318	<b>-1 938 318</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100 000</b>	<b>160 000</b>	<b>3 740 983</b>	<b>-1 938 318</b>	<b>2 062 665</b>

RESULTATDISPOSITION

*Medel att disponera:*

Balanserat resultat	3 740 983
Årets resultat	-1 938 318
<b>Summa</b>	<b>1 802 665</b>

*Förslag till disposition:*

Balanseras i ny räkning	1 802 665
<b>Summa</b>	<b>1 802 665</b>

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
<b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>	<b>4, 5</b>		
Nettoomsättning		4 812 750	5 265 590
Övriga rörelseintäkter		200 096	758 291
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>5 012 846</b>	<b>6 023 881</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Direkta fastighetskostnader	6, 7	-2 852 902	-2 594 642
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 686 650	-1 539 018
<b>Summa rörelsekostnader</b>	<b>8</b>	<b>-4 539 552</b>	<b>-4 133 660</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>473 294</b>	<b>1 890 221</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	30 611	1 498 816
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-4 394 556	-6 327 609
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-4 363 945</b>	<b>-4 828 793</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-3 890 651</b>	<b>-2 938 572</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Bokslutsdispositioner	11	2 206 691	-1 417 235
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>2 206 691</b>	<b>-1 417 235</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 683 960</b>	<b>-4 355 807</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat	12	-254 358	-9 101 398
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 938 318</b>	<b>-13 457 205</b>

# BALANSRÄKNING

1, 2, 3

2024-12-31

2023-12-31

## TILLGÅNGAR

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	13	66 999 011	68 113 207
Inventarier, verktyg och installationer	14	213 179	301 287
Pågående nyanläggningar	15	1 902 405	1 806 188
Hysesgästanpassningar	16	868 894	156 812
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>69 983 489</b>	<b>70 377 494</b>

#### Finansiella anläggningstillgångar

Fordringar hos koncernföretag		2 429 817	342 432
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 429 817</b>	<b>342 432</b>

**Summa anläggningstillgångar** 72 413 306 70 719 926

### Omsättningstillgångar

17

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		28 446	87 437
Aktuella skattefordringar		—	11 776
Övriga fordringar		160 579	178 792
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		45 784	40 956
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>234 809</b>	<b>318 961</b>

#### Kassa och bank

Kassa och bank		2 304 931	743 349
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 304 931</b>	<b>743 349</b>

**Summa omsättningstillgångar** 2 539 740 1 062 310

## SUMMA TILLGÅNGAR

74 953 046

71 782 236

		2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	<b>18</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100 000	100 000
Reservfond		160 000	160 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>260 000</i>	<i>260 000</i>
<i>Fritt eget kapital</i>	<b>19</b>		
Balanserat resultat		3 740 983	13 298 188
Årets resultat		-1 938 318	-13 457 205
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>1 802 665</i>	<i>-159 017</i>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>2 062 665</b>	<b>100 983</b>
<b>Obeskattade reserver</b>			
Periodiseringsfonder		241 252	35 622
Akkumulerade överavskrivningar		832 956	582 736
<b>Summa obeskattade reserver</b>		<b>1 074 208</b>	<b>618 358</b>
<b>Avsättningar</b>			
Avsättningar för skatter	20	10 067 107	9 950 575
<b>Summa avsättningar</b>		<b>10 067 107</b>	<b>9 950 575</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	<b>21</b>		
Skulder till koncernföretag		58 968 727	59 465 795
Övriga skulder		1 021 731	604 308
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>59 990 458</b>	<b>60 070 103</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		320 321	194 199
Skulder till koncernföretag		200 343	123 918
Aktuella skatteskulder		120 770	=
Övriga skulder		132 013	57 569
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	985 161	666 531
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 758 608</b>	<b>1 042 217</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>74 953 046</b>	<b>71 782 236</b>

## KASSAFLÖDESANALYS

1, 2

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		473 294	1 890 221
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.			
- Avskrivningar	26	1 686 650	1 539 018
Erhållen ränta		3 946	-
Erlagd ränta		-26	-65
Betald skatt		-	8 559
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>		<b>2 163 864</b>	<b>3 437 733</b>
Förändringar i rörelsekapital			
- Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		-1 958 978	1 913 909
- Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		2 649 339	29 382 103
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>2 854 225</b>	<b>34 733 745</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-1 292 644	-2 317 952
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		-	-26 393 919
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-1 292 644</b>	<b>-28 711 871</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Fusionsresultat		-	-5 711 970
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-</b>	<b>-5 711 970</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>1 561 581</b>	<b>309 904</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>743 350</b>	<b>433 446</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>2 304 931</b>	<b>743 350</b>

## NOTER

### Not 1 ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

#### **Redovisnings- och värderingsprinciper**

FAB Upplands-Bro Viby, org nr 556218-0827, med säte i Stockholm är ett helägt dotterbolag till Stendörren Stockholm 3 AB, 559320-6112.

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

Rörelsemarginal(%)

Rörelseresultat i procent av omsättningen

#### Avkastning på eget kapital(%)

Resultat efter finansiella poster i procent av justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt)

#### Soliditet(%)

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

### Not 2 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Grunder för upprättande av årsredovisningen

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

Bolaget 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 resultatrapporten.

#### 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 hänförs till skatt debiterade av samma skattemyndighet där det finns en avsikt att reglera saldonga genom nettobetalningar.

#### 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 hänförliga 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.

Avskrivning beräknas enligt följande:	Antal år
Markanläggningar	20 år
Byggnader	50 år
Inventarier	3-10 år

Hyresgästpassningar skrivs av enligt plan under 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 realiserats, 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 tillämpade 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.

<b>Not 4</b>	<b>Intäkter</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
	Hysesintäkter	4 812 750	5 265 590
	Övriga rörelseintäkter	200 096	758 291
		<b>5 012 846</b>	<b>6 023 881</b>

<b>Not 5</b>	<b>Operationella leasingavtal</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
	<i>Förfallotid för framtida leasingavgifter</i>		
	Inom ett år	4 642 000	3 935 000
	Senare än ett år men innan fem år	7 951 000	9 811 000

**Not 6**      **Ersättning till revisorer**      **2024**      **2023**

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 föranleds 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.

<b>Not 7</b>	<b>Direkta fastighetskostnader</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
	Underhåll	-605 830	-222 772
	Fastighetsskatt	-124 195	-124 195
	Övriga driftskostnader	-658 451	-630 828
	Övriga fastighetskostnader	-978 388	-1 190 117
	El och värmekostnader	-486 038	-426 730
		<b>-2 852 902</b>	<b>-2 594 642</b>

**Not 8**      **Inköp och försäljning mellan koncernföretag**      **2024**      **2023**

	Andel av årets totala inköp från andra koncernföretag, i %	30,25	23,70
--	--	-------	-------

Under året har inga koncerninterna försäljningar ägt rum.

Not 9	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024	2023
	Ränteintäkter från koncernföretag	26 664	1 490 257
	Övriga ränteintäkter	3 947	8 559
		<b>30 611</b>	<b>1 498 816</b>

Not 10	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024	2023
	Räntekostnader till koncernföretag	-4 394 530	-6 327 544
	Externa räntekostnader	-26	-65
		<b>-4 394 556</b>	<b>-6 327 609</b>

Not 11	Bokslutsdispositioner	2024	2023
	Avsättning till periodiseringsfond	-205 630	—
	Erhållna koncernbidrag	2 662 541	—
	Lämnade koncernbidrag	—	-836 100
	Överavskrivning	-250 220	-581 135
		<b>2 206 691</b>	<b>-1 417 235</b>

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

Skattekostnaden består i huvudsak av följande delar:

*Redovisad skatt i resultaträkningen*

Aktuell skatt	-127 079	—
Justering för tidigare år	-10 747	—
Förändring av uppskjuten skatt för temporära skillnader	-116 532	-9 101 398
<i>Summa redovisad skatt</i>	<b>-254 358</b>	<b>-9 101 398</b>

Effektiv skattesats (%)	15	209
-------------------------	----	-----

*Avstämning av effektiv skattesats*

Resultat före skatt	-1 683 960	-4 355 807
Skatt enligt gällande skattesats 20,6 (20,6) %	346 896	897 296
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-591 449	-880 693
Skatteeffekt av ej bokförda kostnader	136 658	9 394
Beräknad schablonintäkt periodiseringsfonder	-192	-142
Justering för skatter avseende föregående år	-10 747	—
Förändring av temporära skillnader hänförliga till byggnader	-116 532	-9 101 398
Återläggning bokförda avskrivningar	-282 746	-278 863
Avdrag skattemässiga avskrivningar	263 754	253 008
<i>Summa redovisad skatt</i>	<b>-254 358</b>	<b>-9 101 398</b>

Effektiv skattesats (%)	15	209
-------------------------	----	-----

Not 13	Förvaltningsfastigheter	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	85 690 746	36 417 150
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	336 816	—
	Omklassificeringar, fusionsvärde m.m.	92 683	49 273 596
	Utgående anskaffningsvärden	86 120 245	85 690 746
	Ingående avskrivningar	-17 577 539	-16 190 102
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-1 543 695	-1 387 437
	Utgående avskrivningar	-19 121 234	-17 577 539
	<b>Redovisat värde</b>	<b>66 999 011</b>	<b>68 113 207</b>

Not 14	Inventarier, verktyg och installationer	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	1 015 663	960 623
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	—	55 040
	Utgående anskaffningsvärden	1 015 663	1 015 663
	Ingående avskrivningar	-714 376	-624 953
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-88 108	-89 423
	Utgående avskrivningar	-802 484	-714 376
	<b>Redovisat värde</b>	<b>213 179</b>	<b>301 287</b>

Not 15	Pågående nyanläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	1 806 188	4 831 217
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	852 290	2 104 476
	Omklassificeringar	-756 073	-5 129 505
	Utgående anskaffningsvärden	1 902 405	1 806 188
	<b>Redovisat värde</b>	<b>1 902 405</b>	<b>1 806 188</b>

Not 16	Hyresgästpassningar	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	412 038	366 438
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	103 538	45 600
	Omklassificeringar m.m.	663 390	—
	Utgående anskaffningsvärden	1 178 966	412 038
	Ingående avskrivningar	-255 226	-193 068
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-54 846	-62 158
	Utgående avskrivningar	-310 072	-255 226
	<b>Redovisat värde</b>	<b>868 894</b>	<b>156 812</b>

**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 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 19 Resultatdisposition**

<i>Medel att disponera</i>			
	Balanserat resultat		3 740 983
	Årets resultat		-1 938 318
	<b>Summa</b>		<b>1 802 665</b>
<i>Förslag till disposition</i>			
	Balanseras i ny räkning		1 802 665
	<b>Summa</b>		<b>1 802 665</b>

**Not 20 Uppskjuten skatteskuld**

	2024-12-31	2023-12-31
Uppskjuten skatt avseende:		
Temporära skillnader på byggnader	10 067 107	9 950 575
<b>Utgående uppskjuten skatteskuld</b>	<b>10 067 107</b>	<b>9 950 575</b>

ank=20250710;20250711;15460

Not 21	Förfallotid skulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	---------------------	------------	------------

*Övriga skulder, Deposition*

Förfaller senare än ett år men inom 5 år 1 021 731 604 308

*Skulder till koncernföretag*

Förfaller senare än 5 år 58 968 727 59 465 795

Not 22	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda hyresintäkter 768 926 596 545

Övriga poster 216 235 69 986

985 161 666 531

Not 23	Eventualförpliktelser
--------	-----------------------

I bolaget finns inga eventualförpliktelser.

Not 24	Ställda säkerheter per skuldpost	2024-12-31	2023-12-31
--------	----------------------------------	------------	------------

*Ställda säkerheter till förmån för koncernbolag*

Fastighetsinteckningar 35 300 000 34 515 000

Not 25	Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut
--------	---

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

Not 26	Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	2024	2023
Avskrivningar		1 686 650	1 539 018
		<b>1 686 650</b>	<b>1 539 018</b>

UNDERSKRIFTER

Stockholm 2025-06-25



Erik Ranje

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025 06 30

BDO Mälardalen AB



Johan Pharmanson

Huvudansvarig auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Fastighets AB Upplands-Bro Viby 19:27  
Org.nr. 556218-0827

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighets AB Upplands-Bro Viby 19:27 för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighets AB Upplands-Bro Viby 19:27s 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till Fastighets AB Upplands-Bro Viby 19:27 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 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 revisionsred 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. Risker 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 Fastighets AB Upplands-Bro Viby 19:27 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 ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till Fastighets AB Upplands-Bro Viby 19:27 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 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 revisionssed 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 revisionssed 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 30/6 2025

BDO Mälardalen AB

Johan Pharmanson

Johan Pharmanson

Auktoriserad revisor