

Årsredovisning

Fastighets AB Jursta 3:8

556723-7655

Styrelsen för Fastighets AB Jursta 3:8 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 - 16 |
| - Underskrifter | 16 |

FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad styrelseledamot i Fastighets AB Jursta 3:8 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

Fastighets AB Jursta 3:8

556723-7655

Styrelsen för Fastighets AB Jursta 3:8 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 - 16 |
| - Underskrifter | 16 |

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Bolaget har sitt säte i Stockholm. Bolaget äger och förvaltar fastigheten Jursta 3:8 i Bro Kommun. Fastigheten utgörs av industrilokaler och den totala uthyrmingsbara ytan vid periodens slut uppgick till 6 300 kvm. Bolaget har därutöver en byggrätt om 1 900 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 | 6 050 | 5 698 | 5 141 | 5 001 |
| Resultat efter finansiella poster | 3 647 | 3 301 | 2 883 | 3 050 |
| Rörelsemarginal % | 74 | 73 | 66 | 70 |
| Avkastning på eget kapital % | 183 | 405 | 248 | 485 |
| Balansomslutning | 50 345 | 64 490 | 59 870 | 53 490 |
| Soliditet % | 4 | 1 | 2 | 1 |

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

| | Aktiekapital | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|--|---------------------|--------------------------------|---------------------------|------------------|
| Belopp vid årets ingång | 100 000 | 900 698 | -299 969 | 700 729 |
| <i>Resultatdisposition enligt bolagsstämman:</i> | | | | |
| Balanseras i ny räkning | | -299 969 | 299 969 | 0 |
| Årets resultat | | | 963 328 | 963 328 |
| Belopp vid årets utgång | 100 000 | 600 729 | 963 328 | 1 664 057 |

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

| | |
|---------------------|------------------|
| Balanserat resultat | 600 729 |
| Årets resultat | 963 328 |
| <i>Summa</i> | <i>1 564 057</i> |

Förslag till disposition:

| | |
|-------------------------|------------------|
| Balanseras i ny räkning | 1 564 057 |
| <i>Summa</i> | <i>1 564 057</i> |

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

RESULTATRÄKNING

1, 2, 3

| | | 2024-01-01 2024-12-31 | 2023-01-01 2023-12-31 |
|---|-------------|--------------------------|--------------------------|
| Rörelseintäkter, lagerförändring m.m. | 4, 5 | | |
| Nettoomsättning | | 6 049 922 | 5 698 289 |
| Övriga rörelseintäkter | | 11 999 | 40 922 |
| Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m. | | 6 061 921 | 5 739 211 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Direkta fastighetskostnader | 6, 7 | -1 094 670 | -1 069 179 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | | -481 301 | -504 688 |
| Summa rörelsekostnader | | -1 575 971 | -1 573 867 |
| Rörelseresultat | 8 | 4 485 950 | 4 165 344 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 9 | 3 538 683 | 3 731 553 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 10 | -4 378 054 | -4 595 504 |
| Summa finansiella poster | | -839 371 | -863 951 |
| Resultat efter finansiella poster | | 3 646 579 | 3 301 393 |
| Bokslutsdispositioner | | | |
| Bokslutsdispositioner | 11 | -2 433 112 | -3 538 224 |
| Summa bokslutsdispositioner | | -2 433 112 | -3 538 224 |
| Resultat före skatt | | 1 213 467 | -236 831 |
| Skatter | | | |
| Skatt på årets resultat | 12 | -250 139 | -63 138 |
| Årets resultat | | 963 328 | -299 969 |

BALANSRÄKNING

1, 2, 3

| | | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--|----|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Förvaltningsfastigheter | 13 | 11 587 185 | 12 068 486 |
| Pågående nyanläggningar | 14 | 81 693 | 64 187 |
| <i>Summa materiella anläggningstillgångar</i> | | <i>11 668 878</i> | <i>12 132 673</i> |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Fordringar hos koncernföretag | | 38 498 613 | 52 121 264 |
| <i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i> | | <i>38 498 613</i> | <i>52 121 264</i> |
| Summa anläggningstillgångar | | 50 167 491 | 64 253 937 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Kundfordringar | | – | 38 864 |
| Övriga fordringar | | 3 910 | 1 084 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 16 | 70 220 | 161 703 |
| <i>Summa kortfristiga fordringar</i> | | <i>74 130</i> | <i>201 651</i> |
| <i>Kassa och bank</i> | | | |
| Kassa och bank | | 103 173 | 34 367 |
| <i>Summa kassa och bank</i> | | <i>103 173</i> | <i>34 367</i> |
| Summa omsättningstillgångar | | 177 303 | 236 018 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 50 344 794 | 64 489 955 |

| | | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--|----|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | 17 | | |
| Aktiekapital | | 100 000 | 100 000 |
| <i>Summa bundet eget kapital</i> | | 100 000 | 100 000 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | 18 | | |
| Balanserat resultat | | 600 729 | 900 698 |
| Årets resultat | | 963 328 | -299 969 |
| <i>Summa fritt eget kapital</i> | | 1 564 057 | 600 729 |
| Summa eget kapital | | 1 664 057 | 700 729 |
| Obeskattade reserver | | | |
| Periodiseringsfonder | | 410 641 | 108 060 |
| Akkumulerade överavskrivningar | | - | 34 801 |
| Summa obeskattade reserver | | 410 641 | 142 861 |
| Avsättningar | | | |
| Avsättningar för skatter | 20 | 419 908 | 356 764 |
| Summa avsättningar | | 419 908 | 356 764 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till koncernföretag | 21 | 46 688 048 | 62 967 492 |
| Summa långfristiga skulder | | 46 688 048 | 62 967 492 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Leverantörsskulder | | 3 750 | 60 668 |
| Skulder till koncernföretag | | 155 890 | 135 183 |
| Aktuella skatteskulder | | 186 995 | 66 781 |
| Övriga skulder | | 114 469 | 23 239 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 22 | 701 036 | 36 238 |
| Summa kortfristiga skulder | | 1 162 140 | 322 109 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 50 344 794 | 64 489 955 |

KASSAFLÖDESANALYS

1,2

| | 2024-01-01 2024-12-31 | 2023-01-01 2023-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Rörelseresultat | 4 485 950 | 4 165 344 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m. | | |
| - Avskrivningar | 26 481 301 | 504 688 |
| Erhållen ränta | 3 058 | 1 649 |
| <i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i> | <i>4 970 309</i> | <i>4 671 681</i> |
| Förändringar i rörelsekapital | | |
| - Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar | 17 219 016 | 33 139 |
| - Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder | -22 103 013 | -4 755 553 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 86 312 | -50 733 |
| Investeringsverksamheten | | |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar | -17 506 | -13 901 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | -17 506 | -13 901 |
| Årets kassaflöde | 68 806 | -64 634 |
| Likvida medel vid årets början | 34 367 | 99 001 |
| Likvida medel vid årets slut | 103 173 | 34 367 |

NOTER

Not 1 Allmänna upplysningar

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Stendörren Stockholm 1 AB, 556942-1679 med säte i Stockholm. Närmast överordnade moderföretag som upprättar koncernredovisning i vilken företaget ingår i är Stendörren Fastigheter AB (publ), 556825-4741 med säte i Stockholm. Stendörren Fastigheter AB (publ) är också moderföretag för hela koncernen.

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

Nyckeltalsdefinitioner

Nedan definieras nyckeltalen i förvaltningsberättelsens flerårsöversikt.

Rörelsemarginal = Rörelseresultat / Nettoomsättning

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

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

Soliditet = Justerat eget kapital / Totalt kapital

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

Not 2 Redovisnings- och värderingsprinciper

Grunder för upprättande av årsredovisning

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Leasing - bolaget som leasetagare

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 resultaträkningen.

Intäktsredovisning

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

Hyresintäkter

Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter intäktsredovisas i resultaträkningen linjärt över hyresperioden.

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

Intäkter från fastighetsförsäljning

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

Rörelsekostnader samt finansiella intäkter och kostnader

Fastighetskostnader

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

Finansiella intäkter och kostnader

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

Inkomstskatter

Periodens skattekostnad omfattar aktuell och uppskjuten skatt.

Aktuell inkomstskatt

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

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

Uppskjuten inkomstskatt

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

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

Uppskjutna skattefordringar

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

Uppskjutna skattefordringar avser underskott.

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

Byggnader skrivs av på 50 år, byggnadsinventarier på 10 år och markanläggningar på 5 år.

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.

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.

Not 4 Intäkter

| | 2024 | 2023 |
|-----------------|------------------|------------------|
| Hyresintäkter | 6 049 922 | 5 698 289 |
| Övriga intäkter | 11 999 | 40 922 |
| | 6 061 921 | 5 739 211 |

| Not 5 | Operationella leasingavtal | 2024 | 2023 |
|-------|----------------------------------|------------------|------------------|
| | Inom ett år | 6 244 000 | 6 149 000 |
| | Senare än ett år men inom fem år | 3 685 000 | 2 085 000 |
| | Summa | 9 929 000 | 8 234 000 |

Ingångna väsentliga leasingavtal

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

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

Not 6 Ersättning till revisorer

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

| Not 7 | Direkta fastighetskostnader | 2024 | 2023 |
|-------|-----------------------------|-------------------|-------------------|
| | Övriga driftskostnader | -232 961 | -210 094 |
| | Underhåll | -19 033 | -53 405 |
| | Övriga fastighetskostnader | -753 751 | -716 755 |
| | Fastighetsskatt | -88 925 | -88 925 |
| | | -1 094 670 | -1 069 179 |

Not 8 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

| | | |
|--------------------------------------|----|----|
| Inköp från andra koncernföretag, i % | 77 | 73 |
|--------------------------------------|----|----|

Under året har inga koncerninterna försäljningar ägt rum.

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultaposter

| | | |
|-----------------------------------|------------------|------------------|
| Ränteintäkter från koncernföretag | 3 535 625 | 3 729 904 |
| Övriga ränteintäkter | 3 058 | 1 649 |
| | 3 538 683 | 3 731 553 |

| Not 10 | Räntekostnader och liknande resultatposter | 2024 | 2023 |
|--------|--|-------------------|-------------------|
| | Räntekostnader till koncernföretag | -4 378 054 | -4 595 504 |
| | | -4 378 054 | -4 595 504 |

| Not 11 | Bökslutsdispositioner | 2024 | 2023 |
|--------|------------------------------------|-------------------|-------------------|
| | Avsättning till periodiseringsfond | -302 581 | - |
| | Lämnade koncernbidrag | -2 165 332 | -3 596 412 |
| | Förändring överavskrivning | 34 801 | 58 188 |
| | | -2 433 112 | -3 538 224 |

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

Skattekostnaden består i huvudsak av följande delar:

Redovisad skatt i resultaträkningen

| | | |
|---|-----------------|----------------|
| Aktuell skatt | -186 995 | 0 |
| Förändring av uppskjuten skatt för temporära skillnader | -63 144 | -63 138 |
| Summa redovisad skatt | -250 139 | -63 138 |

| | | |
|-------------------------|-----|----|
| Effektiv skattesats (%) | -21 | 27 |
|-------------------------|-----|----|

Avstämning av effektiv skattesats

| | | |
|--|-----------------|---------------|
| Resultat före skatt | 1 213 467 | -236 831 |
| Skatt enligt gällande skattesats 20,6 (20,6) % | -249 974 | -48 787 |
| Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter | 423 | -1 023 |
| Återläggning bokföringsmässiga avskrivningar | -91 979 | 446 500 |
| Avgår skattemässiga avskrivningar | 155 118 | -753 001 |
| Förändring av temporära skillnader hänförliga till byggnader | -63 144 | 63 138 |
| Schablonintäkt värde periodiseringsfonder | -583 | 0 |
| Skatteeffekt av underskott | 0 | 356 311 |
| Summa redovisad skatt | -250 139 | 63 138 |

| | | |
|-------------------------|-----|-----|
| Effektiv skattesats (%) | -21 | -27 |
|-------------------------|-----|-----|

| Not 13 | Förvaltningsfastigheter | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--------|---|-------------------|-------------------|
| | Ingående anskaffningsvärden | 22 448 168 | 22 448 186 |
| | <i>Förändringar av anskaffningsvärden</i> | | |
| | Omklassificeringar m.m. | 0 | -18 |
| | Utgående anskaffningsvärden | 22 448 168 | 22 448 168 |
| | Ingående avskrivningar | -10 379 682 | -9 874 994 |
| | <i>Förändringar av avskrivningar</i> | | |
| | Årets avskrivningar | -481 301 | -504 688 |
| | Utgående avskrivningar | -10 860 983 | -10 379 682 |
| | Redovisat värde | 11 587 185 | 12 068 486 |

| Not 14 | Pågående nyanläggningar | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--------|---|---------------|---------------|
| | Ingående anskaffningsvärden | 64 187 | 50 286 |
| | <i>Förändringar av anskaffningsvärden</i> | | |
| | Inköp | 17 506 | 13 901 |
| | Utgående anskaffningsvärden | 81 693 | 64 187 |
| | Redovisat värde | 81 693 | 64 187 |

Not 15 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 16 | Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--------|---|---------------|----------------|
| | Förutbetalda försäkringspremier | 49 519 | 42 114 |
| | Förutbetald hyresrabatter | 20 701 | 119 589 |
| | Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 70 220 | 161 703 |

Not 17 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 18 Förslag till resultatdisposition

| | |
|---------------------------------|------------------|
| <i>Medel att disponera</i> | |
| Balanserat resultat | 600 729 |
| Årets resultat | 963 328 |
| Summa | 1 564 057 |
| <i>Förslag till disposition</i> | |
| Balanseras i ny räkning | 1 564 057 |
| Summa | 1 564 057 |

Not 19 Obeskattade reserver

2024-12-31

2023-12-31

| | | |
|---|----------------|----------------|
| <i>Periodiseringsfonder</i> | | |
| Beskattningsår 2022 | 0 | 108 060 |
| Beskattningsår 2024 | 410 641 | 0 |
| <i>Summa periodiseringsfonder</i> | <i>410 641</i> | <i>108 060</i> |
| <i>Akkumulerade överavskrivningar</i> | | |
| Överavskrivningar på maskiner och inventarier | 0 | 34 801 |
| <i>Summa ackumulerade överavskrivningar</i> | <i>0</i> | <i>34 801</i> |
| <i>Summa obeskattade reserver</i> | <i>410 641</i> | <i>142 861</i> |

Not 20 Avsättningar

2024-12-31

2023-12-31

| | | |
|--|----------------|----------------|
| Redovisat värde vid årets ingång | 356 764 | 293 626 |
| Belopp som här tagits i anspråk under räkenskapsåret | 63 144 | 63 138 |
| <i>Redovisat värde vid årets utgång</i> | <i>419 908</i> | <i>356 764</i> |

Not 21 Förfallotid skulder

2024-12-31

2023-12-31

| | | |
|------------------------------------|------------|------------|
| <i>Skulder till koncernföretag</i> | | |
| Förfaller senare än 5 år | 46 688 048 | 62 967 492 |

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2024-12-31

2023-12-31

| | | |
|---|----------------|---------------|
| Övriga poster | 50 595 | 36 238 |
| Förskottsbetalda hyror | 650 441 | 0 |
| Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 701 036 | 36 238 |

Not 23 Eventualförpliktelser

I bolaget finns inte några eventualförpliktelser.

Not 24 Ställda säkerheter

2024-12-31 2023-12-31

Fastighetsinteckningar

43 912 000 43 912 000

Varav till koncernföretag, intresseföretag eller gemensamt styrt företag

43 912 000 43 912 000

Summa ställda säkerheter

43 912 000 43 912 000

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

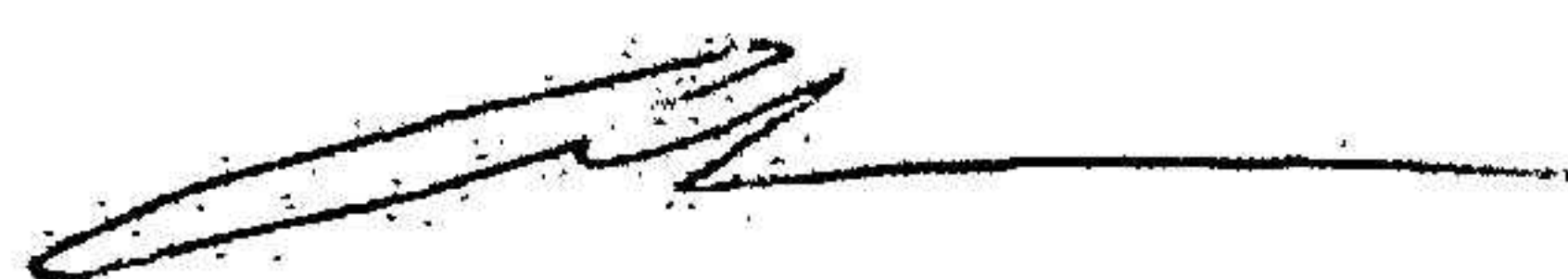
Avskrivningar

481 301 504 688

481 301 504 688

UNDERSKRIFTER


Stockholm 2025-06-25



Erik Ranje

Vår revisionsberättelse har lämnats 25/6 2025

BDO Mälardalen AB



Johan Pharmanson

Huvudansvarig auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Fastighets AB Jursta 3:8
Org.nr. 556723-7655

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighets AB Jursta 3:8 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 Jursta 3:8s 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 Jursta 3:8 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

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

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Fastighets AB Jursta 3:8 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 Jursta 3:8 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 25/6 2025

BDO Mälardalen AB



Johan Pharmanson

Auktoriserad revisor