

# Årsredovisning

---

## Fastighets AB Nygård 2:14

556708-3430

Styrelsen för Fastighets AB Nygård 2:14 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 Fastighets AB Nygård 2:14 intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2025-06-30. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur vinsten ska fördelas.

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

Stockholm 2025-06-30



Erik Ranje

# Årsredovisning

---

## *Fastighets AB Nygård 2:14*

556708-3430

Styrelsen för Fastighets AB Nygård 2:14 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

#### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

##### Information om verksamheten

Bolaget har sitt säte i Stockholm. Bolaget äger och förvaltar fastigheten Nygård 2:14 i Upplands-Bro. Fastigheten utgörs av industrilokaler och den totala uthyrningsbara ytan vid periodens slut uppgick till 128 692 kvm. Bolaget har därutöver en byggrätt om 195 000 kvm.

##### Investeringar

Under räkenskapsåret har det skett investeringar om ca 71 mkr, främst hänförlig till ombyggnadsprojektet samt en fusion.

##### 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.

##### Väsentliga händelser

Under året fusionerades SPV Nygård 2:14 AB, 559474-4129, in i bolaget.

### FLERÅRSÖVERSIKT

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

	2401-2412	2301-2312	2201-2212	2101-2112
Nettoomsättning	73 909	71 712	70 201	68 660
Resultat efter finansiella poster	5 738	2 335	8 426	6 327
Rörelsemarginal %	34	33	35	29
Avkastning på eget kapital %	16	1	3	3
Balansomslutning	679 764	805 496	740 616	721 123
Soliditet %	5	33	33	33

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	<b>Aktiekapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	100 000	243 846 571	8 063 792	<b>252 010 363</b>
<i>Resultatdisposition enligt bolagsstämman:</i>				
Föregående år resultat		8 063 792	-8 063 792	<b>0</b>
Fusionsresultat		-264 570 671		<b>-264 570 671</b>
Aktieägartillskott		12 600 000		<b>12 600 000</b>
Årets resultat			36 448 474	<b>36 448 474</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100 000</b>	<b>-60 308</b>	<b>36 448 474</b>	<b>36 488 166</b>

RESULTATDISPOSITION

*Medel att disponera:*

Balanserat resultat	-60 308
Årets resultat	36 448 474
<i>Summa</i>	<b>36 388 166</b>

*Förslag till disposition:*

Balanseras i ny räkning	36 388 166
<i>Summa</i>	<b>36 388 166</b>

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

ank=20250710;20250711;15226

## 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		73 908 771	71 711 993
Övriga rörelseintäkter		-	5 000 000
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>73 908 771</b>	<b>76 711 993</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Direkta fastighetskostnader	6, 7	-21 610 603	-25 411 512
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-27 002 259	-27 615 176
<b>Summa rörelsekostnader</b>	<b>8</b>	<b>-48 612 862</b>	<b>-53 026 688</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>25 295 909</b>	<b>23 685 305</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	19 095 260	14 952 671
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-38 653 257	-36 303 106
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-19 557 997</b>	<b>-21 350 435</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>5 737 912</b>	<b>2 334 870</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Bokslutsdispositioner	11	-6 202 762	7 660 910
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>-6 202 762</b>	<b>7 660 910</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-464 850</b>	<b>9 995 780</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat	12	36 913 324	-1 931 988
<b>Årets resultat</b>		<b>36 448 474</b>	<b>8 063 792</b>

ank=20250710;20250711;5227

# BALANSRÄKNING

1

2024-12-31

2023-12-31

## TILLGÅNGAR

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	13	279 491 736	495 105 616
Pågående nyanläggningar	14	135 474 326	59 415 232
Hyresgästanpassningar	15	5 845 325	6 100 000
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>420 811 387</b>	<b>560 620 848</b>

#### Finansiella anläggningstillgångar

Fordringar hos koncernföretag		234 710 184	235 465 929
Uppskjuten skattefordran	16	20 540 783	
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>255 250 967</b>	<b>235 465 929</b>

<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>676 062 354</b>	<b>796 086 777</b>
------------------------------------	--	--------------------	--------------------

### Omsättningstillgångar

17

#### Kortfristiga fordringar

Aktuella skattefordringar		199 429	199 667
Övriga fordringar		8 915	2 595 454
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	3 294 261	6 612 467
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>3 502 605</b>	<b>9 407 588</b>

#### Kassa och bank

Kassa och bank		199 481	1 161
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>199 481</b>	<b>1 161</b>

<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 702 086</b>	<b>9 408 749</b>
------------------------------------	--	------------------	------------------

## SUMMA TILLGÅNGAR

679 764 440

805 495 526

ank=20250710;2025071115228

		2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	<b>19</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100 000	100 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>		100 000	100 000
<i>Fritt eget kapital</i>	<b>20</b>		
Balanserat resultat		-60 308	243 846 571
Årets resultat		36 448 474	8 063 792
<i>Summa fritt eget kapital</i>		36 388 166	251 910 363
<b>Summa eget kapital</b>		<b>36 488 166</b>	<b>252 010 363</b>
<b>Obeskattade reserver</b>			
Akkumulerade överavskrivningar		-	17 117 313
<b>Summa obeskattade reserver</b>		<b>-</b>	<b>17 117 313</b>
<b>Avsättningar</b>	<b>21</b>		
Avsättningar för skatter		-	16 372 541
<b>Summa avsättningar</b>		<b>-</b>	<b>16 372 541</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	<b>22</b>		
Skulder till koncernföretag		504 000 000	444 316 171
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>504 000 000</b>	<b>444 316 171</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		1 920 511	6 520 672
Skulder till koncernföretag		3 184 435	8 909 067
Övriga skulder		3 035 356	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<b>23</b>	131 135 972	60 249 399
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>139 276 274</b>	<b>75 679 138</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>679 764 440</b>	<b>805 495 526</b>

## KASSAFLÖDESANALYS

1, 2

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	25 295 909	23 685 305
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.	27	
- Avskrivningar och nedskrivningar	27 002 259	27 615 176
- Förändringar i avstättningar	-17 117 313	17 117 313
Erhållen ränta	10 587	13 009
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>35 191 442</b>	<b>68 430 803</b>
Förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	18 786 656	-22 367 278
- Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	-166 586 980	-46 272 398
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-112 608 882</b>	<b>-208 873</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	112 807 202	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>112 807 202</b>	<b>-</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>198 320</b>	<b>-208 873</b>
Likvida medel vid årets början	1 161	210 034
Likvida medel vid årets slut	199 481	1 161

ank=20250710;20250711;5230

## NOTER

### Not 1 ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

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

Fastighets AB Nygård 2:14, org nr 556708-3430, med säte i Stockholm är ett helägt dotterbolag till Stendörren Stockholm 1 AB, org nr 556942-1679. Stendörren Stockholm 1 AB är ett helägt dotterbolag till Stendörren Fastigheter AB (publ), org nr 556825-4741 med säte i Stockholm. Stendörren Fastigheter AB (publ) upprättar koncernredovisning för den koncern som bolaget ingår i.

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

#### Materiella anläggningstillgångar

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

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

Avskrivning beräknas enligt följande:	Antal år
Byggnadsinventarier	10 år
Markanläggningar	10 år
Byggnader	50 år

Hyresgästanpassningar 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.

ank=20250710;20250711;5233

#### Leasing

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

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

#### Finansiella instrument

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

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

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

#### Fordringar

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

#### Likvida medel

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

#### Obeskattade reserver

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

#### Avsättningar

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

#### Skulder

Skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde.

#### Redovisning av koncernbidrag

Koncernbidrag redovisas enligt alternativregeln som bokslutsdisposition.

#### Kassaflödesanalys

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

ank=20250710,20250711,15234

**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
Hysesintäkter	73 908 771	71 711 993
Övriga rörelseintäkter		5 000 000
	<b>73 908 771</b>	<b>76 711 993</b>

**Not 5 Operationella Leasingavtal**

	2024	2023
Inom ett år	76 296 000	55 911 000
Senare än ett år men inom fem år	314 024 000	211 637 000
Senare än fem år	61 853 000	414 855 000
	<b>452 173 000</b>	<b>682 403 000</b>

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
Driftkostnader	-4 272 000	-4 006 982
Underhåll	-54 740	-313 965
Fastighetsskatt	-1 976 525	-1 976 287
Övriga fastighetskostnader	-15 307 338	-19 114 278
	<b>-21 610 603</b>	<b>-25 411 512</b>

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

Andel av årets totala inköp från andra koncernföretag 81 64

Under året har inga koncerninterna försäljningar ägt rum.

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter** **2024** **2023**

Ränteintäkter från koncernföretag	19 084 673	14 939 662
Övriga ränteintäkter	10 587	13 009
	<b>19 095 260</b>	<b>14 952 671</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter** **2024** **2023**

Räntekostnader till koncernföretag	-38 653 257	-36 303 106
	<b>-38 653 257</b>	<b>-36 303 106</b>

**Not 11 Bokslutsdispositioner** **2024** **2023**

Erhållna koncernbidrag	-	24 778 223
Lämnade koncernbidrag	-23 320 075	-
Förändring överavskrivningar	17 117 313	-17 117 313
	<b>-6 202 762</b>	<b>7 660 910</b>

**Not 12 Inkomstskatt** **2024** **2023**

Skattekostnaden består i huvudsak av följande delar:

*Redovisad skatt i resultaträkningen*

Justering för skatter avseende föregående år	=	125 000
Förändring av uppskjuten skatt för temporära skillnader	36 913 324	-2 056 988
<i>Summa redovisad skatt</i>	<b>36 913 324</b>	<b>-1 931 988</b>

Effektiv skattesats (%)	-7 941	-19
-------------------------	--------	-----

*Avstämning av effektiv skattesats*

Resultat före skatt	-464 850	9 995 780
Skatt enligt gällande skattesats 20,6 (20,6) %	95 759	-2 059 131
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-2 240 061	-
Justering för skatter avseende föregående år	=	125 000
Förändring av temporära skillnader hänförliga till byggnader	36 913 324	-2 056 988
Aterläggning bokförda avskrivningar	-2 036 299	-2 085 875
Avdrag skattemässiga avskrivningar	4 178 641	4 142 824
Skatteeffekt av ej skattepliktig ränta	1 960	2 182

Summa redovisad skatt	36 913 324	-1 931 988
Effektiv skattesats (%)	-7 941	-19

Not 13	Förvaltningsfastigheter	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	823 265 365	820 379 338
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	729 375	2 279 760
	Fusion	-189 595 671	-
	Omklassificeringar m.m.	-	606 267
	Utgående anskaffningsvärden	634 399 069	823 265 365
	Ingående avskrivningar	-328 159 749	-300 544 573
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-26 747 584	-27 615 176
	Utgående avskrivningar	-354 907 333	-328 159 749
	<b>Redovisat värde</b>	<b>279 491 736</b>	<b>495 105 616</b>

Not 14	Pågående nyanläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	59 415 232	30 467 688
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	76 059 094	29 755 900
	Omklassificeringar m.m.	-	-808 356
	Utgående anskaffningsvärden	135 474 326	59 415 232
	<b>Redovisat värde</b>	<b>135 474 326</b>	<b>59 415 232</b>

Not 15	Hyresgästanpassningar	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	17 935 380	11 835 380
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	-	6 100 000
	Utgående anskaffningsvärden	17 935 380	17 935 380
	Ingående avskrivningar	-6 555 380	-6 555 380
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-254 675	-
	Utgående avskrivningar	-6 810 055	-6 555 380
	Ingående nedskrivningar	-5 280 000	-5 280 000
	Utgående nedskrivningar	-5 280 000	-5 280 000
	<b>Redovisat värde</b>	<b>5 845 325</b>	<b>6 100 000</b>

ank=20250710;20250711;5237

**Not 16 Uppskjuten skattefordran** **2024-12-31** **2023-12-31**

Uppskjuten skatt avseende:

Temporära skillnader på byggnader

20 540 783

**Utgående uppskjuten skattefordran**

**20 540 783**

**Not 17 Finansiella instrument**

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

**Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter** **2024-12-31** **2023-12-31**

Förutbetalda försäkringspremier

1 769 366

1 612 467

Upplupen intäkt

1 524 895

5 000 000

**Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

**3 294 261**

**6 612 467**

**Not 19 Antal aktier och kvotvärde**

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

**Not 20 Förslag till resultatdisposition**

*Medel att disponera*

Balanserat resultat

-60 308

Årets resultat

36 448 474

**Summa**

**36 388 166**

*Förslag till disposition*

Balanseras i ny räkning

36 388 166

**Summa**

**36 388 166**

**Not 21 Uppskjuten skatteskuld** **2024-12-31** **2023-12-31**

Uppskjuten skatt avseende:

Temporära skillnader på byggnader

-

16 372 541

**Utgående uppskjuten skatteskuld**

-

**16 372 541**

Not 22	Förfallotid skulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	---------------------	------------	------------

<i>Skulder till koncernföretag</i>			
Förfaller senare än 5 år		504 000 000	444 316 171

Not 23	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda hyresintäkter		23 573 570	22 237 460
Övriga poster		107 562 402	38 011 939
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		<b>131 135 972</b>	<b>60 249 399</b>

Not 24	Eventualförpliktelser
--------	-----------------------

I bolaget finns inte några eventualförpliktelser.

Not 25	Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--------------------	------------	------------

Ställda säkerheter till förmån för koncernbolag		504 000 000	467 550 000
<i>Fastighetsinteckningar</i>		504 000 000	467 550 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>		<b>504 000 000</b>	<b>467 550 000</b>

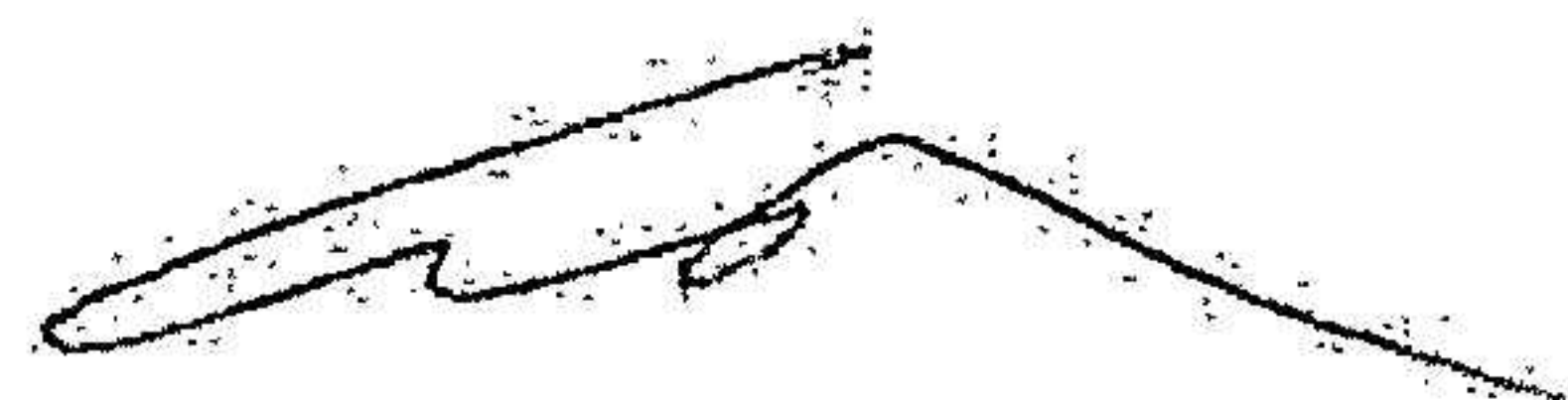
Not 26	Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut
--------	---

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

Not: 27	Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	2024	2023
	Avskrivningar	27 002 259	27 615 176
		<b>27 002 259</b>	<b>27 615 176</b>

UNDERSKRIFTER

Stockholm 2025-06-25



Erik Ranje

Vår revisionsberättelse har lämnats 20250630

BDO Mälardalen AB



Johan Pharmanson  
Huvudansvarig auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Fastighets AB Nygård 2:14  
Org.nr. 556708-3430

Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighets AB Nygård 2:14 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 Nygård 2:14s 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till Fastighets AB Nygård 2:14 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 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 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.

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.

ank=20250710;2025071115241

**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 Nygård 2:14 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 Nygård 2:14 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 provar 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

ank=20250710/2025071115242