

# ÅRSREDOVISNING

2024-01-01 - 2024-12-31

för

Fastighetsaktiebolaget Fisketorget  
556118-9431

Årsredovisningen omfattar:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Förändringar i eget kapital	6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8

## FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämman den 27 maj 2025. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm den 27 maj 2025



Stefan Dahlbo

# ÅRSREDOVISNING

2024-01-01 - 2024-12-31

för

**Fastighetsaktiebolaget Fisketorget**  
**556118-9431**

<b>Årsredovisningen omfattar:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Förändringar i eget kapital	6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8

Fastighetsaktiebolaget Fisketorget  
556118-9431

## ÅRSREDOVISNING FÖR FASTIGHETSAKTIEBOLAGET FISKETORGET

Styrelsen för Fastighetsaktiebolaget Fisketorget upprättar härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

#### Allmänt om verksamheten

Bolaget äger fastigheten Nöten 4 i Solna.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har avyttrat koncerninternt fastigheten Ekerö Stav 10:2 (endast mark) 2024-05-27 till Fabege V 154 AB.

Under året har bolaget erhållit aktieägartillskott om 50 000 tkr.

#### Flerårsöversikt (tkr)

	2024	2023	2022	2021
<i>Resultaträkning i tkr</i>				
Hysesintäkter	1	519	35 396	141 622
Resultat efter finansiella poster	-72 331	-61 865	-14 151	79 318
<i>Balansräkning i tkr</i>				
Eget kapital	20 233	15 177	42 188	6 717
Balansomslutning	1 685 833	1 403 591	1 250 780	1 202 482

#### Förväntningar avseende den framtida utvecklingen

Under det kommande året förväntas verksamheten att bedrivas med oförändrad inriktning.

#### Information om risker och osäkerhetsfaktorer

Bolagets verksamhet, resultat och ställning påverkas av ett antal riskfaktorer och grundar sig i vissa fall, särskilt gällande fastighetsvärderingar, på bedömningar. Riskerna som påverkar resultat och kassaflöde är främst hänförliga till kreditrisk samt förändringen i hyresnivå, uthyrningsgrad, allmän kostnadsutveckling, räntenivåer och likviditeten på fastighetsmarknaden. Koncernens riskhantering är centraliserad till Fabege AB (publ) och en beskrivning av riskhanteringen finns i det bolagets årsredovisning.

Fastighetsaktiebolaget Fisketorget  
556118-9431

### Förslag till vinstdisposition

Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel, i kronor:

balanserad vinst	60 567 329
årets förlust	<u>-44 944 790</u>
	<b><u>15 622 539</u></b>

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras så att

i ny räkning balanseras	<u>15 622 539</u>
	<b><u>15 622 539</u></b>

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

Fastighetsaktiebolaget Fisketorget  
556118-9431

<b>RESULTATRÄKNING</b>	<b>Not</b>	<b>2024-01-01 2024-12-31</b>	<b>2023-01-01 2023-12-31</b>
<b>Belopp i tkr</b>			
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Hysesintäkter	4, 5	1	519
<b>Summa rörelsens intäkter</b>		<b>1</b>	<b>519</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetskostnader	6	-10 208	-10 189
Avskrivningar	7	-13 896	-13 893
Resultat vid försäljning av fastigheter	8	1	-
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-24 103</b>	<b>-24 082</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-24 102</b>	<b>-23 563</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	24	13
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-48 253	-38 315
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-48 229</b>	<b>-38 302</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-72 331</b>	<b>-61 865</b>
Bokslutsdispositioner	11	26 937	-
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-45 394</b>	<b>-61 865</b>
Skatt på årets resultat	12, 13	450	4 854
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-44 944</b>	<b>-57 011</b>

<b>RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT</b>	<b>Not</b>	<b>2024-01-01 2024-12-31</b>	<b>2023-01-01 2023-12-31</b>
<b>Belopp i tkr</b>			
Årets resultat		-44 944	-57 011
Övrigt totalresultat		-	-
<b>ÅRETS TOTALRESULTAT</b>		<b>-44 944</b>	<b>-57 011</b>

Fastighetsaktiebolaget Fisketorget  
556118-9431

## BALANSRÄKNING

Belopp i tkr

	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	14	1 116 510	1 130 246
Inventarier, verktyg och installationer	15	11	16
Pågående nyanläggningar	16	560 648	270 105
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>1 677 169</b>	<b>1 400 367</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Uppskjutna skattefordringar	17, 18	2 160	1 710
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 160</b>	<b>1 710</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>1 679 329</b>	<b>1 402 077</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar	19	315	129
Aktuella skattefordringar		82	-
Övriga fordringar		6 106	1 384
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>6 503</b>	<b>1 513</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b>1</b>	<b>1</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>6 504</b>	<b>1 514</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>1 685 833</b>	<b>1 403 591</b>

2025060306512

Fastighetsaktiebolaget Fisketorget  
556118-9431

## BALANSRÄKNING

Not

2024-12-31

2023-12-31

Belopp i tkr

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### Bundet eget kapital

Aktiekapital

3 825

3 825

Reservfond

785

785

**Summa bundet eget kapital**

**4 610**

**4 610**

##### Fritt eget kapital

Balanserad vinst

60 567

67 578

Årets resultat

-44 944

-57 011

**Summa fritt eget kapital**

**15 623**

**10 567**

**Summa eget kapital**

**20 233**

**15 177**

##### Långfristiga skulder

20

Skulder till koncernföretag

1 656 399

1 385 216

**Summa långfristiga skulder**

**1 656 399**

**1 385 216**

##### Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

9 201

2 381

Aktuella skatteskulder

-

816

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

-

1

**Summa kortfristiga skulder**

**9 201**

**3 198**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**1 685 833**

**1 403 591**

Fastighetsaktiebolaget Fisketorget  
556118-9431

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i tkr

	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Totalt eget kapital
<b>Ingående eget kapital 2023-01-01</b>	<b>3 825</b>	<b>785</b>	<b>37 578</b>	<b>42 188</b>
<b>Transaktioner med ägare</b>				
- Erhållet aktieägartillskott			30 000	30 000
Årets resultat			-57 011	-57 011
Övrigt totalresultat			-	0
<b>Utgående eget kapital 2023-12-31</b>	<b>3 825</b>	<b>785</b>	<b>10 567</b>	<b>15 177</b>
<b>Ingående eget kapital 2024-01-01</b>	<b>3 825</b>	<b>785</b>	<b>10 567</b>	<b>15 177</b>
<b>Transaktioner med ägare</b>				
- Erhållet aktieägartillskott			50 000	50 000
Årets resultat			-44 944	-44 944
Övrigt totalresultat			-	0
<b>Utgående eget kapital 2024-12-31</b>	<b>3 825</b>	<b>785</b>	<b>15 623</b>	<b>20 233</b>

### Klassificering av eget kapital

#### *Aktiekapital*

I posten aktiekapital ingår det registrerade aktiekapitalet. Antalet aktier uppgår till 38 250 st och kvotvärdet är 100 kr per aktie.

#### *Reservfond*

Reservfonden utgör en del av bundet eget kapital och får endast användas för täckning av förlust, ökning av aktiekapitalet genom fond-/nyemission eller återbetalning till aktieägarna.

#### *Balanserat resultat*

Balanserat resultat motsvarar ackumulerade vinster och förluster som genererats i bolaget med tillägg för avsättning till reservfond, utdelningar samt övriga tillskott från aktieägaren.

Fastighetsaktiebolaget Fisketorget  
556118-9431

## KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i tkr

Not

2024-01-01  
2024-12-31

2023-01-01  
2023-12-31

### Den löpande verksamheten

Rörelseresultat		-24 102	-23 563
<i>Justering för ej kassaflödespåverkande poster</i>			
Av- och nedskrivningar av anläggningstillgångar		13 896	13 893
Realisationsresultat försäljning av fastigheter		-1	-
<b>Rörelseresultat exklusive av- och nedskrivningar</b>		<b>-10 207</b>	<b>-9 670</b>
Erhållen ränta		24	13
Erlagd ränta		-48 253	-38 315
Betald inkomstskatt		-898	-170

### Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

**-59 334**      **-48 142**

### Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-4 908	3 461
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		6 819	-561

### Kassaflöde från den löpande verksamheten

**-57 423**      **-45 242**

### Investeringsverksamheten

Försäljning av förvaltningsfastigheter		1	-
Investeringar i pågående nyanläggningar		-290 698	-168 445
Förvärv av inventarier		-	-10

### Kassaflöde från investeringsverksamheten

**-290 697**      **-168 455**

### Finansieringsverksamheten

21

Förändring långfristiga fordringar hos koncernföretag		76 937	30 000
Förändring långfristiga skulder hos koncernföretag		271 183	183 697

### Kassaflöde från finansieringsverksamheten

**348 120**      **213 697**

### Årets kassaflöde

**0**      **0**

### Likvida medel vid årets början

**1**      **1**

### Likvida medel vid årets slut

**1**      **1**

Fastighetsaktiebolaget Fisketorget  
556118-9431

---

## NOTER

---

### Not 1 Allmän information

Fastighetsaktiebolaget Fisketorget, org nr 556118-9431, med säte i Solna är ett helägt dotterbolag till Mälartornet Aktiebolag, org nr 556458-0297, med säte i Solna, Sverige.

Moderbolag i den största och minsta koncernen som Fastighetsaktiebolaget Fisketorget är dotterbolag till och där koncernredovisning upprättas är Fabege AB (publ), org nr 556049-1523, med säte i Stockholm.

### Not 2 Väsentliga redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och Rådet för hållbarhets- och finansiell rapportering och IFRS Redovisningsstandarders rekommendation RFR 2, Redovisning för juridiska personer. Tillämpning av RFR 2 innebär att företaget så långt som möjligt tillämpar alla av EU godkända International Financial Reporting Standards (IFRS) inom ramen för årsredovisningslagen och Tryggandelagen samt beaktat sambandet mellan redovisning och beskattning.

#### Nya redovisningsprinciper och kommande förändringar

Inga förändringar i redovisningsstandarder och tolkningar har skett som påverkar, eller förväntas påverka bolaget, under 2024.

Följande värderings- och omräkningsprinciper är tillämpade i årsredovisningen:

#### Värderingsgrunder tillämpade vid upprättande av bolagets finansiella rapporter

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

#### Funktionell valuta samt redovisningsvaluta

Företagets redovisningsvaluta och funktionella valuta är svenska kronor (SEK). Om inget annat anges redovisas alla siffror i tusentals SEK. Vid varje balansdag räknas monetära poster i utländsk valuta om till balansdagens kurs. Valutakursdifferenser redovisas i rörelseresultatet eller som finansiell post utifrån den underliggande affärshändelsen i den period de uppstår.

**Fastighetsaktiebolaget Fisketorget**  
556118-9431

**Intäkter**

Samtliga förvaltningsfastigheter hyrs ut under operationella leasingavtal. Hyresintäkter i fastighetsförvaltningen redovisas i den period som hyran avser. Hyresintäkter för förvaltningsfastigheterna redovisas linjärt i enlighet med villkoren som anges i gällande hyresavtal. I de fall hyreskontraktet under viss tid medger en reducerad hyra som motsvaras av en vid annan tidpunkt högre hyra, periodiseras denna under respektive överhyra över kontraktets löptid. Rabatterna som lämnas för begränsningar i nyttjanderätten, vid exempelvis ombyggnation eller i samband med successiv inflyttning, redovisas i den period de avser. Serviceintäkter så som vidaredebitering av värme, el med mera separeras från hyresintäkter.

För fastighetshandel gäller, såväl för fastighets- som bolagsavyttring, att avyttringen redovisas och resultatavräknas när det bedöms att kontroll har övergått till köpare och sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodoräknas, vilket oftast är vid till- respektive frånträdesdagen.

Övriga intäkter, exempelvis ränteintäkter, redovisas i den period de avser.

**Personal**

Bolaget har varken under innevarande räkenskapsår eller föregående räkenskapsår haft några anställda och har ej heller utbetalt några löner eller andra ersättningar, varför personalkostnader saknas.

**Skatter**

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i eget kapital. Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år. Hit hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

**Koncernbidrag och aktieägartillskott**

Koncernbidrag redovisas enligt alternativregeln vilket innebär att lämnade såväl som erhållna koncernbidrag redovisas i resultaträkningen som en bokslutsdisposition. Aktieägartillskott redovisas direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren, i den mån nedskrivning ej erfordras.

**Materiella anläggningstillgångar**

Förvaltningsfastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa. Fastigheter som används i den egna verksamheten klassificeras som rörelsefastigheter.

**Avskrivningsprinciper för materiella anläggningstillgångar**

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. Bedömda nyttjandeperioder, restvärden och avskrivningsmetoder omprövas löpande, minst i slutet av varje räkenskapsperiod.

Byggnader	100 år
Markanläggningar	20-50 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

**Fastighetsaktiebolaget Fisketorget**

556118-9431

**Nedskrivningar**

Redovisade värden för bolagets samtliga tillgångar prövas vid varje balansdag för att bedöma om det föreligger ett nedskrivningsbehov. Bolaget värderar förväntade kreditförluster från en tillgång på ett sätt som återspeglar ett objektivt och sannolikhetsvägt belopp som bestäms genom att utvärdera ett intervall av möjliga utfall, pengars tidsvärde och rimliga verifierbara uppgifter nuvarande förhållanden och prognoser för framtida ekonomiska förutsättningar. Om ett sådant behov finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde som det högsta av nyttjandevärdet och nettoförsäljningsvärdet. Nedskrivning görs om återvinningsvärdet understiger det redovisade värdet.

**Kundfordringar**

Kundfordringar redovisas till det belopp som förväntas inflyta efter avdrag för osäkra fordringar som bedömts individuellt. Bolaget är exponerat för kreditrisk och när bolaget beräknar de förväntade kreditförlusterna grupperas kundfordringar baseras på kundernas kreditbetyg. Hyresfordringars förväntade löptid är kort, varför värdet redovisats till nominellt belopp utan diskontering. Reservering av osäkra hyresfordringar redovisas i rörelsens intäkter.

**Fordringar**

Fordringar är redovisade till anskaffningsvärden minskat med eventuell nedskrivning. Nedskrivningsbehovet bedöms individuellt för respektive fordran och bolaget tar hänsyn till den kreditrisk som föreligger. Fordringarna består i huvudsak av hyresfordringar avseende förskottsbetalning med mycket låg kreditrisk.

**Likvida medel**

Likvida medel består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut. För likvida medel tillämpas undantaget för låg kreditrisk då bolaget uppskattar att exponeringen för dessa fordringar är låg.

**Avsättningar**

En avsättning redovisas i balansräkningen när bolaget har en befintlig legal eller informell förpliktelse som en följd av en inträffad händelse och det är troligt att ett utflöde av ekonomiska resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen samt en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

**Skulder**

Skulder är redovisade till nominellt belopp varmed utbetalning beräknas ske.

**Leverantörsskulder**

Leverantörsskulder klassificeras i kategorin andra finansiella skulder. Leverantörsskulder har kort förväntad löptid och värderas utan diskontering till nominellt belopp.

**Fastighetsaktiebolaget Fisketorget**

556118-9431

**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 realiserar, 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.

Bolaget redovisar en förlustreserv för förväntade kreditförluster på finansiella tillgångar som värderas till upplupet anskaffningsvärde eller verkligt värde via övrigt totalresultat. Per varje balansdag redovisar bolaget förändringen i förväntade kreditförluster sedan det första redovisningstillfället i resultatet. För samtliga finansiella tillgångar ska bolaget värdera förlustreserven till ett belopp som motsvarar 12 månaders förväntade kreditförluster. För finansiella instrument för vilka det har skett betydande ökning av kreditrisken sedan det första redovisningstillfället redovisas en reserv baserad på kreditförluster för tillgångens hela löptid (den generella modellen). Syftet med nedskrivningskraven är att redovisa de förväntade kreditförlusterna för återstående löptid för alla finansiella instrument för vilka det har skett betydande ökning av kreditrisken sedan det första redovisningstillfället, antingen bedömt enskilt eller kollektivt, med tanke på alla rimliga och verifierbara uppgifter, inklusive framåtblickande sådana.

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 intäkter redovisas till upplupet anskaffningsvärde. Finansiella skulder värderas till verkligt värde via resultaträkningen om de innehas för handel eller om den initialt identifieras som en skuld till verkligt värde via resultaträkningen. Övriga finansiella skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde. Upplupet anskaffningsvärde beräknas med hjälp av effektivräntemetoden, där direkt hänförliga kostnader och intäkter periodiseras över kontraktets löptid med hjälp av effektivräntan. Effektivränta är den ränta som ger instrumentets anskaffningsvärde som resultat vid nuvärdeberäkning av framtida kassaflöden.

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.

**Kassaflödesanalys**

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

**Fastighetsaktiebolaget Fisketorget**  
556118-9431

**Not 3 Kritiska bedömningar och uppskattningar**

Företagsledningen och styrelsen gör uppskattningar och bedömningar för att fastställa redovisade värden på vissa tillgångar. Dessa uppskattningar baseras på historisk erfarenhet och andra faktorer inklusive förväntningar på framtida händelser som anses rimliga under rådande förhållanden.

Förvaltningsfastigheternas värdering till verkligt värde inkluderar uppskattningar vilka är att betrakta som väsentliga för redovisningsändamål. Värderingen görs för att säkerställa att inget nedskrivningsbehov föreligger för respektive förvaltningsfastighet. Även de bedömningar och uppskattningar som görs i samband med realisering av förvaltningsfastigheter avseende främst hyresgarantier och reversfordringar är att betrakta som väsentliga.

För hyresgarantier görs en uppskattning av sannolikheten för utbetalning om eventuella investeringskostnader för färdigställande av ytor för uthyrning under återstående garantitid. Hyresgarantier med mera inkluderas i balansposten Avsättningar. Vid fastighetstransaktioner görs en uppskattning av riskövergång vilken är vägledande för när transaktionen ska redovisas. För reversfordringar görs en bedömning av vilket belopp som väntas inflyta.

Vid värdering av underskottsavdrag görs en bedömning av sannolikheten att underskotten kan utnyttjas. Fastställda underskott som med hög säkerhet kan nyttjas mot framtida vinster utgör underlag för beräkning av uppskjuten skattefordran.

Inom området värdering av förvaltningsfastigheter kan uppskattningar och antaganden ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. Värderingen kräver uppskattning av och antaganden om det framtida kassaflödet samt fastställelse av diskonteringsfaktor (avkastningskrav). För att avspegla den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och uppskattningar anges vanligtvis vid fastighetsvärdering ett osäkerhetsintervall om +/-5-10 procent. Information om detta samt de antaganden och uppskattningar som har gjorts framgår av Not 14 Förvaltningsfastigheter.

**Not 4 Nettoomsättning per verksamhetsgren och geografisk marknad**

<i>Nettoomsättning per verksamhetsgren</i>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Förvaltning	1	519
<b>Summa</b>	<b>1</b>	<b>519</b>
<i>Nettoomsättning per geografisk marknad</i>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Stockholm (solna strand)	1	519
<b>Summa</b>	<b>1</b>	<b>519</b>

**Fastighetsaktiebolaget Fisketorget**

556118-9431

**Not 5 Operationell leasing**

Hyresavtalen i bolaget är ur ett redovisningsperspektiv att betrakta som operationella leasingavtal. Avtalen avser uthyrning av lokaler och garage. Hyreskontraktens förfallostruktur visar hur stor del av kontraktsvärdet som förfaller per år. Kontraktsvärdet avser hyreskontraktens årsvärde.

	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller inom ett år	-	-
Förfaller mellan ett och fem år	1	1
Förfaller senare än fem år	-	-
<b>Summa</b>	<b>1</b>	<b>1</b>

**Not 6 Fastighetskostnader**

	2024	2023
Drift- och underhållskostnader	-418	-399
Fastighetsskatt	-9 790	-9 790
<b>Summa</b>	<b>-10 208</b>	<b>-10 189</b>

**Not 7 Avskrivningar**

	2024	2023
Avskrivningar byggnader	-13 019	-13 017
Avskrivning markanläggningar	-58	-58
Avskrivning på uppskrivning byggnader	-814	-814
Avskrivningar inventarier, verktyg och installationer	-5	-4
<b>Summa</b>	<b>-13 896</b>	<b>-13 893</b>

**Not 8 Resultat vid försäljning av fastigheter**

I beloppen ingår koncerninterna poster med 1 tkr (fg år 0).  
Avser intäkter och kostnader hänförliga till tidigare års fastighetstransaktioner.

**Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2024	2023
Ränteintäkter, koncernföretag	3	-
Ränteintäkter, övriga	21	13
<b>Summa</b>	<b>24</b>	<b>13</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2024	2023
Räntekostnader, koncernföretag	-48 253	-38 315
Räntekostnader, övriga	-	-
<b>Summa</b>	<b>-48 253</b>	<b>-38 315</b>

Fastighetsaktiebolaget Fisketorget  
556118-9431

2025060306517

**Not 11 Bokslutsdispositioner**

	2024	2023
Erhållna koncernbidrag	26 937	-
<b>Summa</b>	<b>26 937</b>	<b>0</b>

**Not 12 Skatt på årets resultat**

	2024	2023
Uppskjuten skatt		
- avseende temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på byggnader	-945	-1 194
- avseende aktiverade underskottsavdrag	1 395	6 048
<b>Summa</b>	<b>450</b>	<b>4 854</b>

**Not 13 Avstämning av effektiv skatt**

	2024		2023	
	<i>Procent</i>	<i>Belopp</i>	<i>Procent</i>	<i>Belopp</i>
Resultat före skatt		-45 394		-61 865
Skatt enligt gällande skattesats	20,6%	9 351	20,6%	12 744
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader och ej bokförda intäkter	-19,6%	-8 905	-12,8%	-7 893
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter och ej bokförda kostnader	0,0%	4	0,0%	3
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>1,0%</b>	<b>450</b>	<b>7,8%</b>	<b>4 854</b>

Fastighetsaktiebolaget Fisketorget  
556118-9431

**Not 14 Förvaltningsfastigheter**

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Byggnader</b>		
Ingående anskaffningsvärde	1 301 862	1 301 537
Aktiveringar	155	325
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 302 017</b>	<b>1 301 862</b>
Ingående avskrivningar enligt plan	-254 195	-241 178
Årets avskrivningar enligt plan	-13 019	-13 017
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-267 214</b>	<b>-254 195</b>
Ingående uppskrivningar	66 753	67 567
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-814	-814
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar netto</b>	<b>65 939</b>	<b>66 753</b>
<b>Utgående redovisat värde byggnader</b>	<b>1 100 742</b>	<b>1 114 420</b>
<b>Markanläggningar</b>		
Ingående anskaffningsvärde	1 156	1 156
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 156</b>	<b>1 156</b>
Ingående avskrivningar enligt plan	-195	-137
Årets avskrivningar enligt plan	-58	-58
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-253</b>	<b>-195</b>
<b>Utgående redovisat värde markanläggningar</b>	<b>903</b>	<b>961</b>
<b>Mark</b>		
Ingående anskaffningsvärde	14 865	14 865
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>14 865</b>	<b>14 865</b>
<b>Utgående redovisat värde mark</b>	<b>14 865</b>	<b>14 865</b>
<b>Utgående redovisat värde förvaltningsfastigheter</b>	<b>1 116 510</b>	<b>1 130 246</b>

Verkligt värde för fastigheterna uppgår till 2 264 550 tkr (1 825 533). Värderingen har genomförts av externa oberoende värderingsmän och vid värdebedömningen tillämpas en avkastningsbaserad metod som bygger på analyser av framtida kassaflöden under en fem- eller tioårsperiod. Kalkylräntan för koncernen uppgår till 6,58% (fg år 6,4%) och baseras på den nominella räntan på statsobligationer med tillägg för individuell fastighetsbaserad risk som baseras på hyresgästers stabilitet samt kontraktslängd. Restvärde av fastigheterna nuvärdeberäknas och utgörs av fastighetens marknadsvärde vid kalkylperiodens slut. Detta marknadsvärde bedöms utifrån det prognosticerade driftnettot för första året efter kalkylperioden. Värderingen av förvaltningsfastigheterna sker i enlighet med nivå 3 enligt IFRS 13.

Det förekommer inga begränsningar i rätten att sälja någon av förvaltningsfastigheterna eller att disponera hyresintäkterna och ersättning vid avyttring.

**Fastighetsaktiebolaget Fisketorget**  
556118-9431

**Not 15 Inventarier, verktyg och installationer**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	22	12
Inköp	-	10
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>22</b>	<b>22</b>
Ingående avskrivningar enligt plan	-6	-2
Årets avskrivningar enligt plan	-5	-4
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-11</b>	<b>-6</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>11</b>	<b>16</b>

**Not 16 Pågående nyanläggningar**

	2024-12-31	2023-12-31
Redovisat värde vid årets början	270 105	101 985
Aktiveringar	-155	-325
Investeringar	290 698	168 445
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>560 648</b>	<b>270 105</b>

**Not 17 Uppskjutna skattefordringar**

2024-12-31	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Fastigheter	-	-6 211	-6 211
Underskottsavdrag	8 371	-	8 371
<b>Netto uppskjuten skattefordran</b>	<b>8 371</b>	<b>-6 211</b>	<b>2 160</b>
2023-12-31	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Fastigheter	-	-5 266	-5 266
Underskottsavdrag	6 976	-	6 976
<b>Netto uppskjuten skattefordran</b>	<b>6 976</b>	<b>-5 266</b>	<b>1 710</b>

**Fastighetsaktiebolaget Fisketorget**  
556118-9431

**Not 18 Förändring av uppskjuten skatt i temporära skillnader och underskottsavdrag**

	Belopp vid årets ingång	Redovisat över resultaträkningen	Belopp vid årets utgång
<b>2024</b>			
Fastigheter	-5 266	-945	-6 211
Underskottsavdrag	6 976	1 395	8 371
<b>Summa</b>	<b>1 710</b>	<b>450</b>	<b>2 160</b>
<b>2023</b>			
Fastigheter	-4 072	-1 194	-5 266
Underskottsavdrag	928	6 048	6 976
<b>Summa</b>	<b>-3 144</b>	<b>4 854</b>	<b>1 710</b>

**Not 19 Kundfordringar**

	2024-12-31	2023-12-31
Kundfordringar brutto	1 015	829
Avsättning för osäkra kundfordringar	-700	-700
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>315</b>	<b>129</b>
<b>Avsättning för osäkra kundfordringar</b>		
Avsättning vid årets början	-700	-699
Årets reservering	-	-1
<b>Avsättning vid årets slut</b>	<b>-700</b>	<b>-700</b>
<b>Åldersfördelade kundfordringar</b>		
Förfallna < 30 dagar	187	-
Förfallna 31 - 90 dagar	128	-
Förfallna sedan mer än 90 dagar	-	129
<b>Summa ej nedskrivna kundfordringar</b>	<b>315</b>	<b>129</b>
Förfallna och nedskrivna kundfordringar	700	700
<b>Summa kundfordringar</b>	<b>1 015</b>	<b>829</b>

Bolaget har redovisat förluster på 0 tkr (-1) för nedskrivning av kundfordringar.

**Not 20 Långfristiga skulder**

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder som förfaller till betalning mellan ett och fem år efter balansdagen	1 656 399	1 385 216
Skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	-	-
<b>Summa</b>	<b>1 656 399</b>	<b>1 385 216</b>

Fastighetsaktiebolaget Fisketorget  
556118-9431

#### Not 21 Finansiella skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Långfristiga lån</b>		
Ingående redovisat värde	1 385 216	1 201 519
Kassaflödespåverkande förändringar	271 183	183 697
<b>Utgående redovisat värde långfristiga lån</b>	<b>1 656 399</b>	<b>1 385 216</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 656 399</b>	<b>1 385 216</b>

#### Not 22 Finansiella instrument

För bolagets finansiella instrument föreligger det inte några väsentliga skillnader mellan redovisade värden och verkliga värden varför ingen särskild upplysning om verkligt värde lämnas. Räntenivåer på balansdagen, inklusive marginaler, för lånen motsvarar villkoren i lånekontrakten. Kundfordringar och leverantörsskulder har samtliga korta löptider.

##### *Fiansiell riskhantering*

De huvudsakliga riskerna som bolaget är exponerad för är finansieringsrisk, ränterisk och kreditrisk. Riskerna för koncernen hanteras av Finansförvaltningen och verksamheten regleras av finanspolicy som fastställs av styrelsen. Finansförvaltningens huvudsakliga uppgift är att säkerställa att bolaget alltid har en stabil, väl avvägd och kostnadseffektiv finansiering. Räntebindningen ska ta hänsyn till omständigheterna vid varje givet tillfälle. Eventuella valutaexponeringar ska minimeras. Finanspolicy anger även vilka motparter bolaget får använda sig av och reglerar befogenheter och ansvarsfördelning för organisationen.

##### *Finansieringsrisk*

Avser risken att vi vid någon tidpunkt inte har tillgång till erforderligt kapital för att refinansiera befintliga skulder, investeringar och löpnade betalningar. All finansiering görs i det yttersta moderbolaget, Fabege AB, och lånas sedan ut till bolaget. Genom en central finansieringsverksamhet tillsammans med kontinuerliga prognoser av bolagets finanseringsbehov minskas finansieringsrisken.

##### *Ränterisk*

Avser risken att marknadsräntan förändras på ett ofördelaktigt sätt och påverkar vår upplåningskostnad negativt. Ränterisken hanteras på koncernnivå, delvis med hjälp av räntederivat, och bidrar till en jämnare utveckling av koncernens genomsnittliga finansieringsränta. Bolagets finansiering utgörs av koncerninterna lån som löper med en rörlig ränta om 3 månader som överensstämmer med koncernens genomsnittliga finansieringsränta.

##### *Kreditrisk*

Avser risken att en motpart inte kan uppfylla sina skyldigheter gentemot bolaget. Kreditrisken för den finansiella verksamheten hanteras genom att bolaget finansieras helt via det yttersta moderbolaget, Fabege AB.

##### *Kapitalhantering*

All företagsverksamhet är utsatt för förlustrisker. För bolaget är minskade värden på ägda fastigheter och stigande upplåningskostnader de största finansiella riskerna. Det egna kapitalet ska vara tillräckligt stort för att fungera som en buffert mot dessa förlustrisker.


**Fastighetsaktiebolaget Fisketorget**  
556118-9431

**Not 23 Transaktioner med närstående**

---

Av totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 0,1 % (0,5) av inköpen och 0,0 % (0,0) av försäljningen andra företag inom hela den koncern som bolaget tillhör.

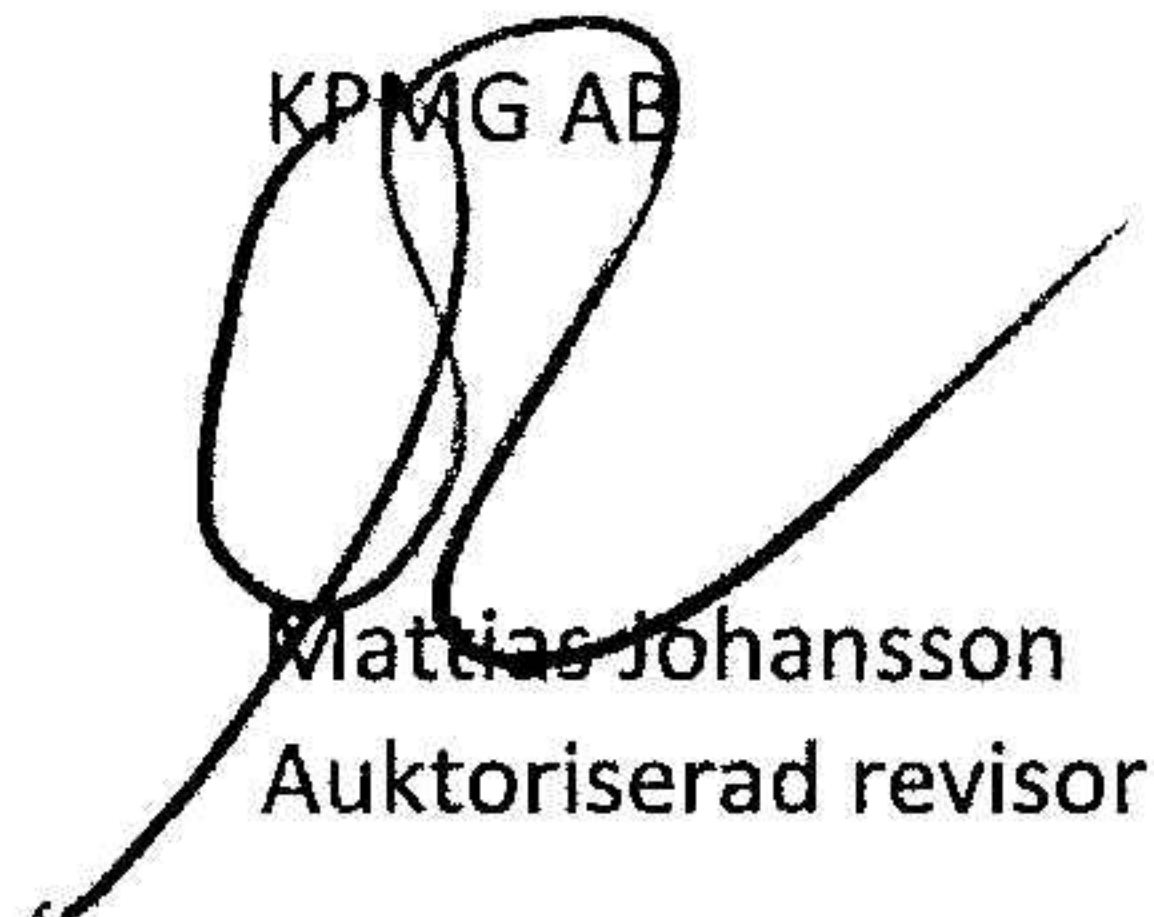
Solna den 27 maj 2025



Stefan Dahlbo

Vår revisionsberättelse har lämnats den 27 maj 2025

KPMG AB



Mattias Johansson  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighetsaktiebolaget Fisketorget, org. nr 556118-9431

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighetsaktiebolaget Fisketorget för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighetsaktiebolaget Fisketorget's 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Fastighetsaktiebolaget Fisketorget enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2023 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 29 maj 2024 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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 revisions sed 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 Fastighetsaktiebolaget Fisketorget 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 styrelseledamoten 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 Fastighetsaktiebolaget Fisketorget 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 styrelseledamoten 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 överträdelse 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 27 maj 2025

KPMG AB

  
Mattias Johansson  
Auktoriserad revisor