

Årsredovisning

för

Fastighets AB Odiner

556764-6764

Räkenskapsåret

2024

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-05-30.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Jag intygar att innehållet i dessa elektroniska handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

Elektroniskt underskriven av:

Sophia Bernadotte, Styrelseledamot

2025-06-17

Styrelsen för Fastighets AB Odiner avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Bolagets verksamhet under året omfattar förvaltning av fastigheten Odinslund 15 i Danderys kommun.

Bolaget är dotterbolag till 4B Properties AB (100 %), organisationsnummer 559052-2271, med säte i Stockholm.

Inga koncerninterna inköp eller försäljningar har företagits under räkenskapsåret.

Flerårsöversikt (tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 821	2 716	2 484	2 417
Resultat efter finansiella poster	1 661	965	930	1 444
Soliditet (%)	27	24	22	23

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100 000	4 040 726	551 821	4 692 547
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		551 821	-551 821	0
Årets resultat			685 263	685 263
Belopp vid årets utgång	100 000	4 592 547	685 263	5 377 810

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	4 592 547
årets vinst	685 263
	5 277 810
disponeras så att	
till aktieägare utdelas	1 000 000
i ny räkning överföres	4 277 810
	5 277 810

Styrelsen föreslås bemyndigas att besluta om tidpunkt då utdelningen skall betalas.

Styrelsen anser att förslaget är förenligt med försiktighetsregeln i 17 kap. 3 § aktiebolagslagen enligt följande redogörelse: Styrelsens uppfattning är att vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav verksamhetens art, omfattning och risk ställer på storleken på det egna kapitalet, bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

Resultaträkning

	Not 1	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning		2 821 141	2 715 785
Övriga rörelseintäkter		25 313	59 570
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 846 454	2 775 355
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-931 347	-1 246 223
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-94 271	-94 271
Summa rörelsekostnader		-1 025 618	-1 340 494
Rörelseresultat		1 820 836	1 434 861
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2	509 587	284 773
Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar och kortfristiga placeringar		80 592	-110 000
Räntekostnader och liknande resultatposter		-749 684	-644 515
Summa finansiella poster		-159 505	-469 742
Resultat efter finansiella poster		1 661 331	965 119
Bokslutsdispositioner			
Lämnade koncernbidrag		-600 000	-300 000
Förändring av periodiseringsfonder		-230 000	50 000
Summa bokslutsdispositioner		-830 000	-250 000
Resultat före skatt		831 331	715 119
Skatter			
Skatt på årets resultat		-146 068	-163 298
Årets resultat		685 263	551 821

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	9 082 070	9 176 341
Pågående nyanläggningar	4	900 230	241 888
Summa materiella anläggningstillgångar		9 982 300	9 418 229
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos koncernföretag	5	13 270 130	13 300 057
Andra långfristiga värdepappersinnehav	6	177 408	57 216
Summa finansiella anläggningstillgångar		13 447 538	13 357 273
Summa anläggningstillgångar		23 429 838	22 775 502
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		578 015	572 078
Övriga fordringar		199 260	293 495
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		18 523	20 974
Summa kortfristiga fordringar		795 798	886 547
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		582 195	393 910
Summa kassa och bank		582 195	393 910
Summa omsättningstillgångar		1 377 993	1 280 457
SUMMA TILLGÅNGAR		24 807 831	24 055 959

Balansräkning

Not
1

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

100 000

100 000

Summa bundet eget kapital

100 000

100 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

4 592 547

4 040 726

Årets resultat

685 263

551 821

Summa fritt eget kapital

5 277 810

4 592 547

Summa eget kapital

5 377 810

4 692 547

Obeskattade reserver

Periodiseringsfonder

1 660 000

1 430 000

Summa obeskattade reserver

1 660 000

1 430 000

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

16 570 580

16 740 100

Summa långfristiga skulder

16 570 580

16 740 100

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

119 236

170 188

Övriga skulder

208 252

133 765

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

871 953

889 359

Summa kortfristiga skulder

1 199 441

1 193 312

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

24 807 831

24 055 959

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Markanläggningar	20 år

Not Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	22 720 000	22 720 000
	22 720 000	22 720 000

Not 2 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024	2023
Ränteintäkter från koncernföretag	505 073	281 340
Övriga ränteintäkter	4 514	3 433
	509 587	284 773

Not 3 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	10 238 652	10 238 652
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 238 652	10 238 652
Ingående avskrivningar	-1 062 311	-968 040
Årets avskrivningar	-94 271	-94 271
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 156 582	-1 062 311
Utgående redovisat värde	9 082 070	9 176 341

Not 4 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	241 888	0
Inköp	658 342	241 888
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	900 230	241 888
Utgående redovisat värde	900 230	241 888

Not 5 Fordringar hos koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	13 300 057	13 238 717

Tillkommande fordringar	0	61 340
Avgående fordringar	-29 927	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 270 130	13 300 057
Utgående redovisat värde	13 270 130	13 300 057

Not 6 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 121 469	1 969 955
Inköp	39 600	151 514
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 161 069	2 121 469
Ingående nedskrivningar	-2 064 253	-1 954 253
Återförda nedskrivningar	80 592	0
Årets nedskrivningar	0	-110 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-1 983 661	-2 064 253
Utgående redovisat värde	177 408	57 216

Danderyd 2025-05-28

Carl-Fredrik Bernadotte
Carl-Fredrik Bernadotte
Ordförande

Sophia Bernadotte
Sophia Bernadotte

Michael Söderström
Michael Söderström

Johan Gustavsson
Johan Gustavsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-05-28

Crowe Osborne AB

Thomas Gustavsson
Thomas Gustavsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighets AB Odiner
Org.nr 556764-6764

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighets AB Odiner för räkenskapsåret 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighets AB Odiners finansiella ställning per den 2024-12-31 och av dess finansiella resultat 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 Odiner 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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

Fastighets AB Odiner, Org.nr 556764-6764

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 Odiner för räkenskapsåret 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 Odiner enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn

till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm 2025-05-28

Crowe Osborne AB

Thomas Gustavsson

Thomas Gustavsson
Auktoriserad revisor