

Årsredovisning
för
Intea Fanan 62 AB
559028-8279

Räkenskapsåret

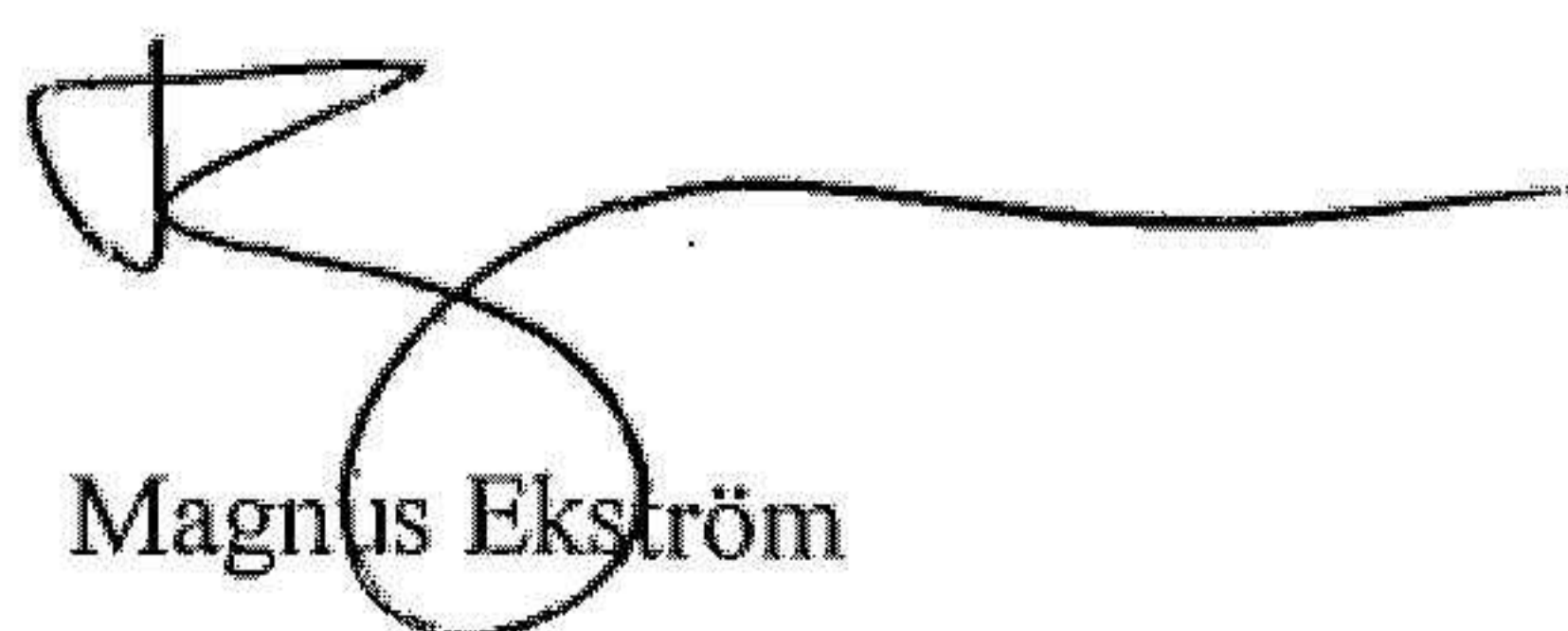
2024-01-01 - 2024-12-31

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Intea Fanan 62 AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 24 juni 2025. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm den 24 juni 2025



Magnus Ekström

Årsredovisning
för
Intea Fanan 62 AB
559028-8279

Räkenskapsåret
2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	2
Balansräkning	3
Rapport över förändring eget kapital	5
Kassaflödesanalys	6
Noter	7
Underskrifter	16



Styrelsen och verkställande direktören för Intea Fanan 62 AB får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Bolaget äger och förvaltar fastigheten Fanan 62 i Halmstad kommun.

Bolaget har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har skett under innevarande räkenskapsår.

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Bolaget förväntas under det kommande året bedrivas med oförändrad inriktning.

Bolagets resultat, ställning och framtida utveckling påverkas av ett antal riskfaktorer. Risker som påverkar resultat och kassaflöde är främst hänförliga till kreditrisk samt förändring i hyresnivå, uthyrningsgrad, allmän kostnadsutveckling, räntenivåer och likviditeten på fastighetsmarknaden. För ytterligare information om koncernens risker och riskhantering, se koncernens årsredovisning (Intea Fastigheter AB (publ) org nr 559027-5656).

Hållbarhetsupplysningar

Bolaget arbetar aktivt med målsättningar för energieffektivisering och minskade utsläpp. Detta gäller i allt från fastighetsdrift, val av byggnadsmaterial vid om- och nybyggnation till val av transporter och i det dagliga arbetet på kontoret. Det övergripande målet är att bidra till en bättre miljö och ta ett socialt ansvar där det finns möjlighet att påverka. För ytterligare information kring organisation och hållbarhet, se koncernens årsredovisning gällande beskrivning av verksamheten.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Hysesintäkter	24 939	23 576	21 411	19 241	9 599
Resultat efter finansiella poster	12 799	11 062	-15 640	5 089	3 552
Balansomslutning	298 078	338 899	345 505	340 120	317 892
Soliditet (%)	29,8	15,6	14,6	9,6	2,8

För definitioner av nyckeltal, se Not 22 Nyckeltalsdefinitioner

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	31 434 342
årets vinst	6 328 356
	37 762 698
disponeras så att	
i ny räkning överföres	37 762 698
	37 762 698

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter. Alla belopp uttrycks i tusentals svenska kronor där annat ej anges.

Resultaträkning

Tkr

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Hysesintäkter	4	24 939	23 576
Övriga rörelseintäkter		4 281	3 582
Summa rörelsens intäkter		29 220	27 158
Fastighetskostnader			
Drift- och underhållskostnader	5, 6	-5 068	-4 664
Driftnetto	7	24 152	22 494
Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar		-6 871	-6 871
Centrala administrationskostnader		-1 354	-1 473
Övriga rörelsekostnader		0	1
Rörelseresultat	8	15 927	14 151
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	11	15
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-3 139	-3 104
Summa finansiella poster		-3 128	-3 089
Resultat efter finansiella poster		12 799	11 062
Bokslutsdispositioner	11	-5 816	-7 890
Resultat före skatt		6 983	3 172
Skatt	12	-655	-655
Årets resultat		6 328	2 517

Bolaget har inga poster att redovisa i övrigt totalresultat varmed totalt resultat överensstämmer med årets resultat.

ank=20250709;2025071048039



Balansräkning

Tkr

Not 2024-12-31 2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter

13

257 333

264 204

Summa materiella anläggningstillgångar

257 333

264 204

Summa anläggningstillgångar

257 333

264 204

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Fordringar hos koncernföretag

40 192

74 182

Övriga fordringar

466

455

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

87

58

Summa kortfristiga fordringar

40 745

74 695

Summa omsättningstillgångar

40 745

74 695

SUMMA TILLGÅNGAR

298 078

338 899

ank=20250709;2025071048040



Balansräkning

Tkr

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

50

50

Summa bundet eget kapital

50

50

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

31 434

28 917

Årets resultat

6 328

2 517

Summa fritt eget kapital

37 762

31 434

Summa eget kapital

37 812

31 484

Obeskattade reserver

14

64 150

26 861

Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld

12

4 051

3 396

Summa avsättningar

4 051

3 396

Långfristiga skulder

15

Skulder till koncernföretag

171 895

81 895

Summa långfristiga skulder

171 895

81 895

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

95

116

Skulder till koncernföretag

267

172 993

Skatteskulder

82

65

Övriga skulder

1 466

1 741

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

16

18 260

20 348

Summa kortfristiga skulder

20 170

195 263

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

298 078

338 899



Rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	Aktie- kapital	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2023-01-01	50	28 917	28 967
Årets resultat		2 517	2 517
Utgående eget kapital 2023-12-31	50	31 434	31 484
Ingående eget kapital 2024-01-01	50	31 434	31 484
Årets resultat		6 328	6 328
Utgående eget kapital 2024-12-31	50	37 763	37 813

Aktiekapital

Antalet aktier uppgår till 500 med kvotvärde 100 kr.

Ingen fördelning på olika aktieslag finns varvid samtliga aktier har lika stor rätt till röster och kapital i bolaget.

Fritt eget kapital

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



Kassaflödesanalys

Tkr

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	17	12 799	11 062
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	18	6 871	6 871
Betald skatt		0	1 677
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		19 670	19 610
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		65 422	-266
Förändring av kortfristiga skulder		-77 202	-11 454
Kassaflöde från den löpande verksamheten		7 890	7 890
Finansieringsverksamheten			
Lämnade koncernbidrag		-7 890	-7 890
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-7 890	-7 890
Årets kassaflöde		0	0
Likvida medel vid årets början		0	0
Likvida medel vid årets slut	19	0	0

ank=20250709;2025071048043



Noter

Tkr

Denna årsredovisning avges per 2024-12-31 och avser Intea Fanan 62 AB (org nr 559028-8279) med säte i Stockholm, Sverige. Bolagets adress är Lästmakargatan 20, 111 44 Stockholm.

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Överensstämmelse med lag och normgivning

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och RFR 2 Redovisning för juridiska personer utgiven av Rådet för hållbarhets- och finansiell rapportering.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Enligt RFR 2 tillämpas inte reglerna i IFRS 16 där leasetagare ska redovisa nyttjanderätten och leasingkulden i balansräkningen. I stället redovisas leasingavgifter linjärt som en kostnad i resultaträkningen

Funktionell valuta samt redovisningsvaluta

Bolagets funktionella valuta är svenska kronor, SEK, och utgör rapporteringsvaluta för bolaget. Om inget annat anges redovisas alla siffror i tusentals SEK.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Hysesintäkter

Hysesintäkter från förvaltningsfastigheter intäktsredovisas i resultaträkningen linjärt över hyresperioden. Förskottsbetalda hyror redovisas som förutbetalda intäkter. Hyresrabatter periodiseras över kontraktets löptid, utom ifråga om rabatter som lämnas på grund av faktorer som tillfälligt begränsar hyresgästens fulla utnyttjande av förhyrda lokaler (t ex försenad hyresgäst Anpassning), vilka redovisas över den period begränsningen föreligger. Bolagets hyresintäkter betraktas som operationella leasingavtal.

Rörelsekostnader samt finansiella intäkter och kostnader

Fastighetskostnader

Utgörs av kostnader avseende drift, skötsel, uthyrning, administration och underhåll av fastighetsinnehavet. Kostnaderna redovisas i den period de avser, vilket innebär att kostnaderna periodiseras i den period där resursförbrukning sker.

Ersättning till anställda

Bolaget har under räkenskapsåret haft anställd personal. Löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader redovisas som kostnader i den period de avser, och inkluderas i resultaträkningen under Fastighetskostnader.

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.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

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.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader:	1%
Byggnadsinventarier:	5%
Inventarier, verktyg och installationer:	20%

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter består av fastigheter, mark och/eller byggnader, som innehas i syfte att erhålla hyresinkomster eller värdestegring eller en kombination av dessa.

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

Nedskrivningar

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.

Finansiella instrument

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

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen består i huvudsak av koncerninterna fordringar och skulder, kundfordringar och leverantörsskulder. Finansiella instrument redovisas till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden.

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 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.

Skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde, med tillämpning av effektivräntemetoden.

Inkomstskatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter redovisas i eget kapital.

Aktuell skatt

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.

Koncernbidrag

Koncernbidrag redovisas enligt alternativregeln som bokslutsdisposition.

Koncernförhållanden

Bolaget ägs till 100 % av Intea Fastigheter AB (publ), org nr 559027-5656 med säte i Stockholm, som upprättar koncernredovisning för den största koncernen.

Kassaflödesanalys

Indirekt metod tillämpas vid upprättande av kassaflödesanalys.

Not 2 Väsentliga redovisningsbedömningar, uppskattningar och antaganden

För att kunna upprätta redovisning enligt god redovisningssed måste företagsledningen och styrelsen göra bedömningar och antaganden. Dessa påverkar redovisade tillgångs- och skuldposter respektive intäkt- och kostnadsposter samt lämnad information i övrigt. Bedömningarna baseras på erfarenheter och antaganden som ledningen och styrelsen bedömer vara rimliga under rådande omständigheter.

Inom området värdering av förvaltningsfastigheter kan bedömningarna ge en betydande påverkan på bolagets resultat och finansiella ställning. Värderingen kräver en bedömning av det framtida kassaflödet samt fastställande av avkastningskrav. För att avspegla den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och bedömningar anges vanligtvis vid fastighetsvärdering ett osäkerhetsintervall om +/- 5-10 procent. Bolaget har per årsskiftet inhämtat en oberoende värdering av fastighetsinnehavet. Information om värderingsmetodik och värderingsunderlag – se Not 13 Förvaltningsfastigheter.

Not 3 Risker och riskhantering

Styrelsen har det övergripande ansvaret för styrning och kontroll. Styrelsen fastställer principer samt övergripande riktlinjer att dessa tillämpas i organisationen. Ledningen ansvarar således för att riskerna hanteras och prioriteras i enlighet med styrelsens beslut.

Bolaget är genom sin verksamhet exponerat för olika typer av finansiella risker såsom marknadsrisk (ränterisk i verkligt värde, ränterisk i kassaflödet och prisrisk), kreditrisk och likviditetsrisk.

Ränterisk

Med ränterisk avses risken att verkligt värde eller framtida kassaflöden fluktuerar till följd av ändrade marknadsräntor. Fastighetsbolag är huvudsakligen exponerade för ränterisk genom dess lånefinansiering. Upplåning som görs med rörlig ränta exponerar bolaget för ränterisk avseende kassaflöde vilken delvis neutraliseras av kassamedel med rörlig ränta. Upplåning som görs med fast ränta exponerar bolaget för ränterisk avseende verkligt värde.

Kreditrisk

Med kreditrisk avses risken för att motparten i en transaktion orsakar bolaget en förlust genom att inte fullfölja sina avtalsenliga förpliktelser. Bolagets exponering för kreditrisk är huvudsakligen hänförlig till hyres- och kundfordringar. För att begränsa motpartsrisken accepteras endast motparter med hög kreditvärdighet och/eller att engagemanget per motpart är begränsat.

Likviditetsrisk

Med likviditetsrisk avses risken att bolaget får problem med att möta dess åtagande relaterade till bolagets finansiella skulder. Kassaflödesprognoser upprättas och analyseras på en regelbunden basis för att säkerställa att tillräckligt med kassamedel finns för att möta behovet i den löpande verksamheten. Likviditetsrisken begränsas av att summan av likvida medel och bekräftade kreditlöften minst motsvarar 100% av låneförfall inom 12 månader.

Not 4 Hyresintäkter

Bolagets hyresavtal är ur ett redovisningsperspektiv att betrakta som operationella leasingavtal. Hyreskontraktens förfallostruktur visar hur stor del av kontraktsvärdet som förfaller per år. Med kontraktsvärde avses här kontrakterade hyresintäkter på årsbasis, inklusive hyresrabatter, exklusive vakanshyra.

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Inom ett år	25 237	25 006
Senare än ett år men inom fem år	100 949	99 751
Senare än fem år	12 584	37 373
Summa	138 770	162 130

Not 5 Personalkostnader

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Medelantalet anställda		
Kvinnor	2	2
Män	3	3
	5	5
Styrelse och verkställande direktör		
Löner och ersättningar	754	737
Pensionskostnader	89	89
Sociala avgifter	258	253
Summa	1 101	1 079
Övriga anställda		
Löner och ersättningar	1 832	1 745
Pensionskostnader	95	71
Sociala avgifter	590	545
Summa	2 517	2 361
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	3 618	3 440
Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Andel kvinnor i styrelsen	33 %	40 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	50 %	0 %

Not 6 Arvode till revisorer

Ersättning till koncernens revisorer har redovisats i Intea Fastigheter AB:s (publ) årsredovisning.

Not 7 Driftnetto

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Hysesintäkter	24 939	23 576
Övriga intäkter	4 281	3 582
Driftkostnader	-4 968	-4 521
Underhållskostnader	-100	-142
Summa	24 152	22 495

Not 8 Transaktioner med närstående

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Inköp som skett från andra företag i koncernen	-1 354	-1 473
Försäljning som skett till andra företag i koncernen	4 123	3 577
Summa	2 769	2 104

Samtliga transaktioner med närstående sker på marknadsmässiga villkor.

Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Övriga ränteintäkter	11	15
Summa	11	15

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Räntekostnader till koncernföretag	-3 139	-3 104
Summa	-3 139	-3 104

Not 11 Bokslutsdispositioner

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Mottagna koncernbidrag	31 473	0
Lämnade koncernbidrag	0	-7 890
Förändring av överavskrivningar	-37 289	0
Summa	-5 816	-7 890

Not 12 Skatt

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Uppskjuten skatt	-655	-655
Summa	-655	-655

Not 13 Förvaltningsfastigheter

	2024-12-31	2023-12-31
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	193 846	193 846
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	193 846	193 846
Avskrivningar		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-8 020	-5 554
Årets avskrivningar	-2 466	-2 466
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 486	-8 020
Byggnadsinventarier		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	81 235	81 235
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	81 235	81 235
Avskrivningar		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-12 416	-8 354
Årets avskrivning	-4 062	-4 062
Utgående ackumulerade avskrivningar	-16 478	-12 416
Markanläggningar		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	6 859	6 859
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 859	6 859
Avskrivningar		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 057	-714
Årets avskrivning enligt plan	-343	-343
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 400	-1 057
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	3 757	3 757
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	3 757	3 757
Utgående bokfört värde förvaltningsfastigheter	257 333	264 204
Verkligt värde	429 000	421 000

Värderingsmetodik

Samtliga värderingsobjekt har per sista december 2024 värderats separat av auktoriserade fastighetsvärderare från det oberoende värderingsinstitutet Savills. Värderingen har genomförts i enlighet med allmänt accepterade internationella värderingsmetoder och baseras på en kombination av avkastningsbaserad metod och ortsprismetod. Avkastningsbaserad värdering bygger på en prognos över framtida kassaflöden där nuvärdet av framtida betalningsströmmar beräknas. Ortprisanalyser av gjorda jämförbara fastighetsköp ligger som grund för bedömning av marknadens direktavkastningskrav. Förvaltningsfastigheter värderas initialt till anskaffningsvärde. Inteas företagsledning bedömer att några avvikelser inte föreligger avseende marknadsmässiga nivåer på hyresinbetalningar eller drift- och underhållskostnader.

Forts not 13 Förvaltningsfastigheter

Kalkylränta och direktavkastningskrav är baserade på värderarnas erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förväntningskrav på jämförbara fastigheter. Kalkylperioden har anpassats efter återstående löptid av befintliga hyresavtal och varierar för koncernen mellan 5 och 20 år.

Värderingsunderlag

Driftnettot baseras på marknadsanpassade hyresintäkter. Hyresintäkterna marknadsanpassas genom att befintliga hyror justeras med nytecknade och omförhandlade hyresavtal samt med hänsyn till förväntad hyresutveckling. Den långsiktiga vakansen har bedömts av värderarna och Intea tillsammans. Driftutbetalningar inkluderar utbetalningar för fastighetens normala drift. Bedömningen om driftutbetalningar är baserad på budget samt tidigare års utfall kompletterat med de oberoende värderarnas erfarenheter. Fastighetens underhållsnivå bestäms utifrån aktuellt skick kompletterat med bedömningar om framtida underhållsbehov. Investeringsbehovet bedöms utifrån aktuellt skick med tillägg för kommande projekt.

Inteas mål att skapa en långsiktigt uthållig avkastning utgår från ett internt krav på grundavkastning med hänsyn tagen till inflation, skattekostnader, fastigheternas läge och byggnadsår samt normala framtida underhållskostnader som sammantaget förväntas resultera i en avkastning inom ett intervall om 5-10 procent. Ur ett teoretiskt resonemang åsätts kalkylräntan genom att en riskfri realränta adderas med inflationsförväntningar samt en riskfaktor. Restvärdesberäkning görs separat för varje fastighet genom en evighetskapitalisering av det uppskattade marknadsmässiga driftöverskottet och det bedömda marknadsmässiga avkastningskravet enligt ovan resonemang.

För ytterligare information om Inteas värdering av förvaltningsfastigheter, se koncernens årsredovisning (Intea Fastigheter AB (publ)).

Not 14 Obeskattade reserver

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade överavskrivningar	64 150	26 861
Utgående redovisat värde	64 150	26 861

Not 15 Skulder till koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder som förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Långfristiga skulder till koncernföretag	171 895	81 895
Utgående redovisat värde	171 895	81 895

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	5 751	5 676
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12 509	14 671
Utgående redovisat värde	18 260	20 347

Not 17 Betald och erhållen ränta

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Erhållen ränta	11	15
Erlagd ränta	-3 139	-3 104
Summa	-3 128	-3 089

Not 18 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Avskrivningar	6 871	6 871
Summa	6 871	6 871

Not 19 Likvida medel

Bolaget finansieras genom en koncernkontostruktur där likvida medel placeras på ett bankkonto i ett för koncernen gemensamt centralkontosystem. Ett positivt saldo på bolagets bankkonto i centralkontosystemet inkluderas i kortfristiga fordringar hos koncernföretag, ett negativt saldo inkluderas i kortfristiga skulder till koncernföretag.

Not 20 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Bolaget har inga ställda säkerheter eller eventalförpliktelser.

Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga händelser av väsentlig betydelse har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

Not 22 Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet:

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

Balansomslutning:

Det samlade redovisade värdet på tillgångarna.

Stockholm den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Stockholm den



Charlotta Wallman Hörlin
Ordförande

Peter Jacobsson

Peter Jacobsson



Magnus Ekström

Johanna Tideman

Johanna Tideman
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

KPMG AB

Henrik Brorsson

Henrik Brorsson
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557549799376

Dokument

135 Intea Fanan 62 KB årsredovisning 2024
Huvuddokument
17 sidor
Startades 2025-06-18 11:33:58 CEST (+0200) av Eva Rosendal (ER)
Färdigställt 2025-06-24 20:44:41 CEST (+0200)

Initierare

Eva Rosendal (ER)
Intea Fastigheter AB (publ)
eva.rosendal@intea.se
+460722234036

Signerare

Charlotta Wallman Hörlin (CWH)
Identifierad med svenskt BankID som "CHARLOTTA WALLMAN HÖRLIN"
Personnummer 760530-1626
charlotta.wallmanhorlin@intea.se



A handwritten signature in black ink, appearing to be 'CWH'.

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "CHARLOTTA WALLMAN HÖRLIN"
Signerade 2025-06-18 18:37:53 CEST (+0200)

Magnus Ekström (ME)
Identifierad med svenskt BankID som "Lars Magnus Ekström"
Personnummer 680929-8950
magnus.ekstrom@intea.se



A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Magnus Ekström'.

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lars Magnus Ekström"
Signerade 2025-06-18 15:26:02 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557549799376

Peter Jacobsson (PJ)

Identifierad med svenskt BankID som "Thore Peter Niclas Jacobsson"

Personnummer 711122-4619

peter.jacobsson@intea.se



Peter Jacobsson

Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"Thore Peter Niclas Jacobsson"

Signerade 2025-06-19 15:38:37 CEST (+0200)

Johanna Tideman (JT)

Identifierad med svenskt BankID som "Emma Johanna Tideman"

Personnummer 850805-4627

johanna.tideman@intea.se



Johanna Tideman

Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"Emma Johanna Tideman"

Signerade 2025-06-18 15:36:01 CEST (+0200)

Henrik Brorsson (HB)

Identifierad med svenskt BankID som "HENRIK BRORSSON"

Personnummer 910415-3177

henrik.brorsson@kpmg.se



Henrik Brorsson

Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"HENRIK BRORSSON"

Signerade 2025-06-24 20:44:41 CEST (+0200)



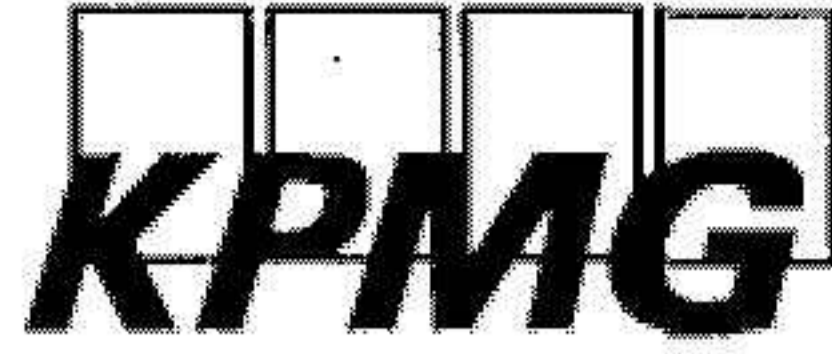
ank=20250709-2025071048055

Verifikat

Transaktion 09222115557549799376

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>





Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Intea Fanan 62 AB, org. nr 559028-8279

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Intea Fanan 62 AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Intea Fanan 62 ABs 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 Intea Fanan 62 AB enligt god revisionssed 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 och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de 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 och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att

fortsätta verksamheten. De 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 och verkställande direktören 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. 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 och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören 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 och verkställande direktörens förvaltning för Intea Fanan 62 AB 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 och verkställande direktören 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 Intea Fanan 62 AB 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 och verkställande direktörens 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.

Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas 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 eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda

ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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

Stockholm det datum som framgår av vår elektroniska signatur

KPMG AB

Henrik Brorsson
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

HENRIK BRORSSON

Auktoriserad revisor

Serienummer: 4fd0fd6152803c[...]d55e3f0aff617

IP: 81.231.xxx.xxx

2025-06-24 19:50:47 UTC



ank=20250709;2025071048059

Penneo dokumentnyckel: 0NUNT-ZTR9X-GGJ58-V9ZT9-E4X7J-1T705

Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.