

Årsredovisning
och
Koncernredovisning
för
Fastighets AB Senator

556363-4053

Räkenskapsåret

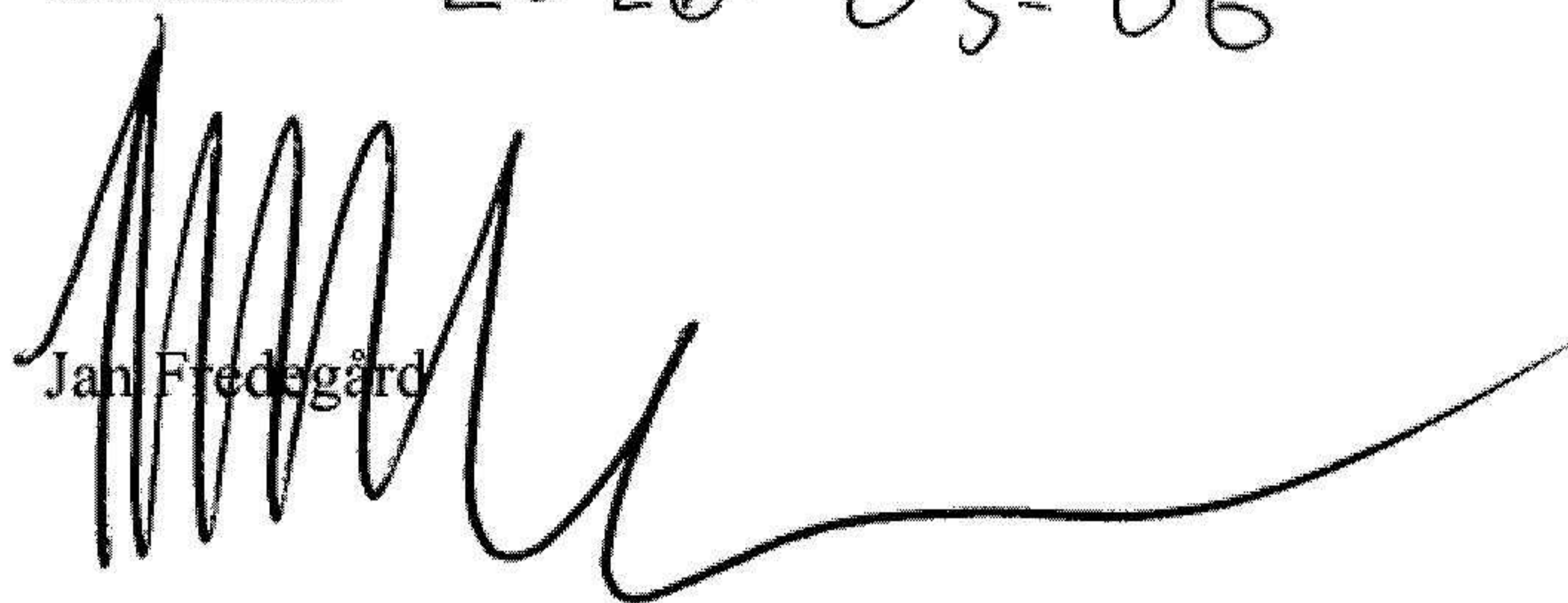
2025

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Fastighets AB Senator intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen för moderbolaget samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen har fastställts på årsstämma den 2026-03-06. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm 2026-03-06


Jan Fredegård

Årsredovisning
och
Koncernredovisning
för
Fastighets AB Senator
556363-4053
Räkenskapsåret
2025

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning koncern	5
Balansräkning koncern	6
Kassaflödesanalys koncern	9
Resultaträkning	10
Balansräkning	11
Kassaflödesanalys	14
Noter	15

Styrelsen och verkställande direktören för Fastighets AB Senator avger följande årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2025.

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

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Koncernens verksamhet är att äga och förvalta fast egendom, bedriva konsultativ verksamhet i fastighets- och förvaltningsfrågor samt därmed förenlig verksamhet. Bolagets huvudkontor är beläget i Stockholm.

Per den 31 december 2025 har koncernen ägt och förvaltat 32 fastigheter vilka är belägna i Stockholms Stad, Solna Stad samt Lidingö Stad. Koncernen förvaltar fastigheter med en total uthyrningsbar yta om ca 110 000 kvm.

Taxeringsvärdet för beståndet i koncernen uppgår 2025 till 2 592 639 000 kr, varav 2 139 357 000 kr avser moderbolaget.

Moderbolaget fick under 2025 betyget UC-Guld av ratinginstitutet UC samt Trippel AAA-rating från Bisnode.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fusion har genomförts 2025-03-31 av fyra aktiva dotterbolag. Berörda dotterbolag är:
559404-6087, Fastighets AB Sthlm Fegen 1
556190-1041, Fastighets AB Sthlm Silverseglet
559404-6103, Fastighets AB Sthlm Förgyllda Bägaren 3 samt
559231-4008, Fastighets AB Stockholm Säven 1.

Fastighets AB Senator förvärvade våren 2025, 2 st attraktiva fastigheter, dels i Sthlms innerstad samt i Söderförorten Aspudden med tillträde för resp per: 2025-06-02 samt 2025-10-01

Även under 2025 har "projekt" Energideklaration utförts med förnyelse av bla: OVK-kontroll. Arbetet har utförts via konsult från Fastighetsägarna Stockholm.

Räkenskapsåret 2025 har präglats av ett mer stabilt ekonomiskt läge jämfört med föregående år. Den geopolitiska osäkerheten kvarstår, men inflationen har stabiliserats och marknadsräntorna har under året legat på en mer balanserad nivå. Bolaget följer fortsatt den ekonomiska utvecklingen och anpassar verksamheten vid behov.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Fusion har inletts: 2026-01-02 av 1 st aktivt dotterbolag. Berört dotterbolag är:

556248-1423 Fastighets AB Sthlm Pärönträdet 12.

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Koncernen förväntas bedrivas med oförändrad riktning under kommande år. Styrelsen arbetar aktivt med att beakta händelser som kan komma att påverka bolagets verksamhet för att agera på eventuella effekter.

Hållbarhetsupplysningar

Koncernen arbetar ständigt med att utföra förbättringsarbeten i fastigheterna. Detta genom att byta till energisnålare hissar, utbyte till ny smart belysning i Led i allmänna utrymmen samt vid ombyggnationer av lägenheter och lokaler. Uppgradering av tvättstugor och optimering av undercentraler etc.

Majoriteten av fastigheterna är nu digitalt uppkopplade med ny styr i undercentralerna vilket gör att funktioner och värden kan kontrolleras och styras på distans. Detta bidrar till jämnare inomhusklimat samt förbättrad energiförbrukning.

Ägarförhållanden

Moderbolagets samtliga aktier ägs av Jan Fredegård. Ägarstrukturen i koncernen specificeras nedan i not 28.

Flerårsöversikt (Tkr)

Koncernen	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	181 330	177 955	162 604	148 869	136 806
Resultat efter finansiella poster	18 687	-2 071	-3 441	23 033	19 065
Balansomslutning	2 337 545	2 067 719	2 096 704	1 608 769	1 598 034
Soliditet (%)	10	11	12	16	16
Moderbolaget	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	142 113	118 897	117 971	114 813	107 370
Resultat efter finansiella poster	10 353	-1 652	-3 533	27 079	16 310
Balansomslutning	2 293 644	1 940 556	1 863 065	1 506 032	1 482 984
Soliditet (%)	10	12	13	17	16

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	94 544 941
årets vinst	6 333 236
	100 878 177
disponeras så att	
till aktieägare utdelas	2 000 000
i ny räkning överföres	98 878 177
	100 878 177

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.

Koncernens och moderbolagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar samt kassaflödesanalyser med noter.

Fastighets AB Senator
Org.nr 556363-4053

5 (39)

Koncernens Resultaträkning

Tkr

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
	1		
Nettoomsättning	2, 3	181 330	177 955
Övriga rörelseintäkter		2 077	915
		183 407	178 870
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	4	-49 540	-51 587
Övriga externa kostnader	5, 6	-8 423	-6 704
Personalkostnader	7	-3 774	-3 708
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-40 704	-40 256
		-102 441	-102 255
Rörelseresultat		80 966	76 615
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	1 266	1 267
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-63 545	-79 953
		-62 279	-78 686
Resultat efter finansiella poster		18 687	-2 071
Resultat före skatt		18 687	-2 071
Skatt på årets resultat	10	-11 494	-11 857
Uppskjuten skatt		107	0
Årets resultat		7 300	-13 928
Hänförligt till moderföretagets aktieägare		7 300	-13 928

Fastighets AB Senator
Org.nr 556363-4053

7 (39)

Koncernens
Balansräkning
Tkr

Not **2025-12-31** **2024-12-31**
1

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

**Eget kapital hänförligt till moderföretagets
aktieägare**

Aktiekapital	17	100 000	100 000
Annat eget kapital inklusive årets resultat		138 775	133 158
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		238 775	233 158

Summa eget kapital

238 775 **233 158**

Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld	18	24 344	23 979
		24 344	23 979

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	19	1 903 031	402 333
Skulder till övriga företag som det finns ägarintresse i		110 000	0
Övriga skulder		0	54 200
		2 013 031	456 533

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	20	3 044	1 250 426
Leverantörsskulder		6 002	6 272
Aktuella skatteskulder		12 652	18 146
Övriga skulder		13 961	54 267
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	25 737	24 938
		61 396	1 354 049

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

2 337 546 **2 067 719**

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	Aktie- kapital	Annat eget kapital inklusive årets resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2024-01-01	100 000	147 686	247 686
Lämnad utdelning		-600	-600
Årets resultat		-13 928	-13 928
Utgående eget kapital 2024-12-31	100 000	133 158	233 158
Ingående eget kapital 2025-01-01	100 000	133 158	233 158
Lämnad utdelning		-1 400	-1 400
Årets resultat		7 300	7 300
Skatt hänförlig till poster redovisade direkt mot eget kapital		-283	-283
Utgående eget kapital 2025-12-31	100 000	138 775	238 775

Fastighets AB Senator
Org.nr 556363-4053

9 (39)

Koncernens Kassaflödesanalys

Tkr

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
	1		
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		80 966	76 615
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m		40 704	40 256
Erhållna räntor		1 266	1 267
Erlagda räntor		-64 024	-81 044
Betald skatt	22	-18 566	-7 027
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		40 346	30 067
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring kundfordringar		608	-923
Förändring av kortfristiga fordringar		131	1 111
Förändring leverantörsskulder		-270	-1 275
Förändring av kortfristiga skulder		11 272	-7 384
Kassaflöde från den löpande verksamheten		52 087	21 596
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-303 682	-8 410
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		218	35
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-118	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-303 582	-8 375
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		262 160	201 499
Amortering av lån		-3 044	-211 130
Utbetald utdelning		-1 400	-600
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		257 716	-10 231
Årets kassaflöde		6 221	2 990
Likvida medel vid årets början		48 037	45 047
Likvida medel vid årets slut	24	54 258	48 037

Fastighets AB Senator
Org.nr 556363-4053

10 (39)

Moderbolagets Resultaträkning

Tkr

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2, 3	142 113	118 897
Övriga rörelseintäkter		1 042	296
		143 155	119 193
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	4	-38 038	-31 189
Övriga externa kostnader	5, 6	-6 775	-4 241
Personalkostnader	7	-3 774	-3 708
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-25 836	-19 759
		-74 423	-58 897
Rörelseresultat	25	68 732	60 296
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	1 391	8 505
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-59 770	-70 453
		-58 379	-61 948
Resultat efter finansiella poster		10 353	-1 652
Bokslutsdispositioner	26	4 485	-289
Resultat före skatt		14 838	-1 941
Skatt på årets resultat	10	-8 505	-7 524
Årets resultat		6 333	-9 465

Fastighets AB Senator
Org.nr 556363-4053

11 (39)

**Moderbolagets
Balansräkning**
Tkr

Not **2025-12-31** **2024-12-31**
1

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	11, 12	1 676 932	890 483
Maskiner och andra tekniska anläggningar	13	1 270	1 062
Inventarier, verktyg och installationer	14	115	68
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	15	7 041	2 422
		1 685 358	894 035

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag	27, 28	539 772	844 578
Fordringar hos koncernföretag	29	22 717	166 521
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	30, 31	25	25
Andra långfristiga fordringar		118	0
		562 632	1 011 124
Summa anläggningstillgångar		2 247 990	1 905 159

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		2 589	3 359
Fordringar hos koncernföretag		20 607	21 748
Övriga fordringar		416	386
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	1 227	1 168
		24 839	26 661

Kassa och bank

Summa omsättningstillgångar		20 815	8 735
		45 654	35 396

SUMMA TILLGÅNGAR

2 293 644 **1 940 555**

Fastighets AB Senator
Org.nr 556363-4053

12 (39)

Moderbolagets Balansräkning

Tkr

	Not	2025-12-31	2024-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	32		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	17	100 000	100 000
Reservfond		2 000	2 000
		102 000	102 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		94 545	112 382
Årets resultat		6 333	-9 465
		100 878	102 917
Summa eget kapital		202 878	204 917
Obeskattade reserver		47 120	35 350
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	18	11 465	750
Summa avsättningar		11 465	750
Långfristiga skulder	19		
Skulder till kreditinstitut	20	1 528 100	402 333
Skulder till koncernföretag		325 219	415 218
Övriga skulder		110 000	54 200
Summa långfristiga skulder		1 963 319	871 751
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	20	0	714 647
Leverantörsskulder		5 366	4 279
Skulder till koncernföretag		22 086	28 553
Aktuella skatteskulder		12 479	12 086
Övriga skulder		9 502	52 004
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	19 429	16 218
Summa kortfristiga skulder		68 862	827 787
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 293 644	1 940 555

Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	Aktie- kapital	Bundna reserver	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2024-01-01	100 000	2 000	128 688	-15 706	214 982
Lämnad utdelning			-600		-600
Omföring av föregående års resultat			-15 706	15 706	0
Årets resultat				-9 465	-9 465
Utgående eget kapital 2024-12-31	100 000	2 000	112 382	-9 465	204 917
Ingående eget kapital 2025-01-01	100 000	2 000	112 382	-9 465	204 917
Lämnad utdelning			-1 400		-1 400
Omföring av föregående års resultat			-9 465	9 465	0
Fusionsresultat			-6 972		-6 972
Årets resultat				6 333	6 333
Utgående eget kapital 2025-12-31	100 000	2 000	94 545	6 333	202 878

Fastighets AB Senator
Org.nr 556363-4053

14 (39)

Moderbolagets Kassaflödesanalys

Tkr

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		68 732	60 296
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	33	25 836	19 759
Erhållna räntor		1 391	8 505
Erlagda räntor		-62 020	-71 486
Betald skatt	22	-6 139	-5 507
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		27 800	11 567
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		770	-1 875
Förändring av kortfristiga fordringar		34 648	-20 348
Förändring av leverantörsskulder		238	-918
Förändring av kortfristiga skulder		-25 016	23 633
Kassaflöde från den löpande verksamheten		38 440	12 059
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-300 462	-7 200
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		218	35
Fusion av dotterföretag		39 718	0
Nyutlåning långfristiga fordringar		-118	-73 003
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-260 644	-80 168
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		222 160	172 716
Amortering av lån		0	-109 600
Utbetald utdelning		-1 400	-600
Likvida medel från fusionerade bolag		13 523	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		234 284	62 516
Årets kassaflöde		12 079	-5 593
Likvida medel vid årets början		8 735	14 327
Likvida medel vid årets slut	24	20 815	8 734

Noter

Tkr

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen och koncernredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

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.

Koncernredovisning

Konsolideringsmetod

Koncernredovisningen har upprättats enligt förvärvsmetoden. Detta innebär att förvärvade verksamheters identifierbara tillgångar och skulder redovisas till marknadsvärde enligt upprättad förvärvsanalys. Överstiger verksamhetens anskaffningsvärde det beräknade marknadsvärdet av de förväntade nettotillgångarna enligt förvärvsanalysen redovisas skillnaden som goodwill.

Dotterföretag

Koncernredovisningen omfattar, förutom moderföretaget, samtliga företag i vilka moderföretaget direkt eller indirekt har mer än 50 % av röstetalet eller på annat sätt innehar det bestämmande inflytandet och därmed har en rätt att utforma företagets finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekonomiska fördelar.

Ett dotterföretags intäkter och kostnader tas in i koncernredovisningen från och med tidpunkten för förvärvet till och med den tidpunkt då moderföretaget inte längre har ett bestämmande inflytande över dotterföretaget.

Transaktioner mellan koncernföretag

Koncerninterna fordringar och skulder samt transaktioner mellan koncernföretag liksom orealiserade vinster elimineras i sin helhet. Orealiserade förluster elimineras också såvida inte transaktionen motsvarar ett nedskrivningsbehov.

Redovisningsprinciper för enskilda balansposter

Materiella anläggningstillgångar

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

Byggnader har delats upp på komponenter när dessa är betydande och har väsentligt olika nyttjandeperioder. Tillkommande väsentliga utgifter aktiveras som ny komponent. Vid utbyte av komponent utträngs eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader, komponentindelad genomsnitt	2-3%
Markanläggningar	5%
Maskiner och andra tekniska anläggningar	20%
Inventarier, verktyg och installationer	10%

Låneutgifter

De låneutgifter som uppkommer då företaget lånar kapital kostnadsförs i resultaträkningen i den period de uppstår.

Finansiella instrument

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet. Instrumentet redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförs och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

Andelar i dotterföretag

Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår köpeskillingen som erlagts för aktierna samt förvärvskostnader. Eventuella kapitaltillskott läggs till anskaffningsvärdet när de uppkommer.

Kundfordringar/kortfristiga fordringar

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag bedöms om det finns indikationer på nedskrivningsbehov av någon av de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående och provas individuellt.

Leasingavtal

Leasegivare - operationell leasing

Då de ekonomiska risker och fördelar som är förknippade med tillgången inte har övergått till leasetagaren klassificeras leasingen som operationell leasing. De fastigheter som företaget är leasegivare av redovisas som anläggningstillgångar. Leasingavgifterna benämns hyror och fastställs i hyreskontrakt. Leasingavgifterna intäktsförs linjärt över leasingperioden.

Leasetagare - operationell leasing

Företaget har endast operationella leasingavtal. Dessa redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden.

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

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjutna skattefordringar netto redovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstads. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

Vid förvärv av fastighetsägande dotterföretag som kan klassificeras som rent substansförvärv nuvärdeberäknas den uppskjutna skatteskulden med ledning av värderingen i affärsuppgörelsen.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver i moderbolagets balansräkning.

Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda avser alla former av ersättningar som företaget lämnar till de anställda. Kortfristiga ersättningar utgörs av bland annat löner, betald semester, betald frånvaro, bonus och ersättning efter avslutad anställning (pension). Kortfristiga ersättningar redovisas som kostnad och en skuld då det finns en legal eller informell förpliktelse att betala ut en ersättning till följd av en tidigare händelse och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Ersättningar till anställda efter avslutad anställning

I företaget finns endast avgiftsbestämda pensionsplaner. Som avgiftsbestämda planer klassificeras planer där fastställda avgifter betalas och det inte finns förpliktelser att betala något ytterligare, utöver dessa avgifter.

Utgifter för avgiftsbestämda planer redovisas som en kostnad under den period de anställda utför de tjänster som ligger till grund för förpliktelsen.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

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

**Not 2 Nettoomsättningens fördelning
Koncernen**

	2025	2024
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Fastighetsförvaltning	181 330	177 955
	181 330	177 955

Moderbolaget

	2025	2024
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Fastighetsförvaltning	142 014	118 897
	142 014	118 897

**Not 3 Operationella leasingavtal avseende fastighetsuthyrning
Koncernen**

Koncernens hyreskontrakt avseende ägda fastigheter klassificeras som operationella leasingkontrakt. Leasingavgifter respektive leasingkontrakt benämns nedan hyror respektive hyreskontrakt.

	2025	2024
Minimihyror avseende ej uppsägningsbara hyreskontrakt		
Inom 0-1 år från balansdagen	181 972	170 924
Inom 2-5 år från balansdagen	88 735	74 181
Senare än 5 år från balansdagen	26 112	7 634
	296 819	252 739

Koncernens hyreskontrakt avser till 42% bostäder, 56% lokaler och 2% bilplatser.

Bostadskontrakten löper med 3 månaders uppsägningstid.

Moderbolaget

Bolagets hyreskontrakt avseende ägda fastigheter klassificeras som operationella leasingkontrakt. Leasingavgifter respektive leasingkontrakt benämns nedan hyror respektive hyreskontrakt.

	2025	2024
Minimihyror avseende ej uppsägningsbara hyreskontrakt		
Inom 0-1 år från balansdagen	147 036	114 287
Inom 2-5 år från balansdagen	51 517	35 972
Senare än 5 år från balansdagen	26 112	254
	224 665	150 513

Bolagets hyreskontrakt avser till 48% bostäder, 50% lokaler och 2% bilplatser.

Bostadskontrakten löper med 3 månaders uppsägningstid.

Fastighets AB Senator
Org.nr 556363-4053

20 (39)

**Not 4 Fastighetskostnader
Koncernen**

	2025	2024
Värme, el och vatten	-23 812	-22 945
Övriga driftskostnader	-8 399	-8 767
Reparationer och löpande underhåll	-9 851	-13 154
Tomträttsavgälder	-1 492	-1 494
Fastighetsskatt och fastighetsavgifter	-5 986	-5 227
	-49 540	-51 587

Moderbolaget

	2025	2024
Värme, el och vatten	-18 481	-14 567
Övriga driftskostnader	-6 591	-5 298
Reparationer och löpande underhåll	-8 239	-7 638
Tomträttsavgälder	-773	-705
Fastighetsskatt och fastighetsavgifter	-3 954	-2 981
	-38 038	-31 189

**Not 5 Arvode till revisorer
Koncernen**

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

	2025	2024
Allians Revision & Redovisning AB		
Revisionsuppdrag	474	524
	474	524
Bringer Revision AB		
Revisionsuppdrag	0	64
	0	64

Moderbolaget

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

	2025	2024
Allians Revision & Redovisning AB		
Revisionsuppdrag	329	347
	329	347

**Not 6 Leasing, leasetagaren
Koncernen**

Årets leasingkostnader avseende operationella leasingavtal uppgår till 670 tkr (500 tkr).
Tomträttsavgälder ingår därutöver i fastighetskostnader och specificeras i not 4.

Framtida leasingavgifter, för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:

	2025	2024
Inom ett år	1 043	508
Senare än ett år men inom fem år	331	889
	1 374	1 397

Moderbolaget

Årets leasingkostnader avseende operationella leasingavtal, uppgår till 670 tkr (500 tkr).
Tomträttsavgälder ingår därutöver i fastighetskostnader och specificeras i not 4.

Framtida leasingavgifter, för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:

	2025	2024
Inom ett år	1 043	508
Senare än ett år men inom fem år	331	889
	1 374	1 397

**Not 7 Anställda och personalkostnader
Koncernen**

	2025	2024
Medelantalet anställda		
Kvinnor	1	1
Män	5	5
	6	6
Löner och andra ersättningar		
Övriga anställda	2 770	2 728
	2 770	2 728
Sociala kostnader		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	793	785
	793	785
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	3 563	3 513
Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Andel kvinnor i styrelsen	0 %	0 %
Andel män i styrelsen	100 %	100 %

Moderbolaget

	2025	2024
Medelantalet anställda		
Kvinnor	1	1
Män	5	5
	6	6
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	0	0
Övriga anställda	2 770	2 728
	2 770	2 728
Sociala kostnader		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	793	785
	793	785
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	3 563	3 513
Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Andel kvinnor i styrelsen	0 %	0 %
Andel män i styrelsen	100 %	100 %

Fastighets AB Senator
Org.nr 556363-4053

24 (39)

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter
Koncernen**

	2025	2024
Övriga ränteintäkter	1 266	1 267
	1 266	1 267

Moderbolaget

	2025	2024
Ränteintäkter från koncernföretag	670	8 268
Övriga ränteintäkter	721	237
	1 391	8 505

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter
Koncernen**

	2025	2024
Övriga räntekostnader	-63 545	-79 953
	-63 545	-79 953

Moderbolaget

	2025	2024
Räntekostnader till koncernföretag	-9 594	-14 298
Övriga räntekostnader	-50 176	-56 155
	-59 770	-70 453

**Not 10 Aktuell och uppskjuten skatt
Koncernen**

	2025	2024
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	-11 524	-12 694
Uppskjuten skatt i obeskattade reserver	-2 006	-315
Uppskjuten skatt på temporära skillnader	2 112	1 152
Reglering aktuell skatt föregående år	30	0
Totalt redovisad skatt	-11 388	-11 857

Avstämning av effektiv skatt

	2025		2024	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		18 687		-2 071
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-3 850	20,60	427
Ej avdragsgilla kostnader		-149		-133
Ej avdragsgilla negativa räntenetton		-5 251		-8 841
Ej skattepliktiga intäkter		83		101
Schablonintäkt periodiseringsfonder		-259		-275
Värdering av uppskjuten skatt på temporära skillnader vid förvärv av dotterföretag		-1 936		-2 887
Justering avseende skatter för föregående år				-249
Ändrad princip avseende uppskjuten skatt på nedskrivning av kundfordringar		-9		
Justerad skattesats obeskattade reserver		53		
Underskottsavdrag vars skattevärde ej längre redovisas som tillgång		45		
Övrigt		-115		
Redovisad effektiv skatt		-11 388		-11 857

Fastighets AB Senator
Org.nr 556363-4053

26 (39)

Moderbolaget

	2025	2024
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	-10 239	-8 404
Uppskjuten skatt på temporära skillnader	1 734	880
Totalt redovisad skatt	-8 505	-7 524

Avstämning av effektiv skatt

	2025		2024	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		14 838		-1 941
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-3 057	20,60	400
Ej avdragsgilla kostnader		-94		-87
Ej avdragsilla negativa räntenetton		-5 175		-7 646
Ej skattepliktiga intäkter		0		0
Schablonintäkt periodiseringsfonder		-180		-191
Redovisad effektiv skatt		-8 505		-7 524

**Not 11 Byggnader och mark
Koncernen**

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 310 033	2 296 945
Inköp	286 881	836
Försäljningar/utrangeringar	0	-700
Omklassificeringar	10 756	12 952
Fusionseffekt	4 825	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 612 495	2 310 033
Ingående avskrivningar	-301 873	-263 074
Försäljningar/utrangeringar		700
Avskrivning fusionerade övervärden	-5 689	
Årets avskrivningar	-39 399	-39 499
Utgående ackumulerade avskrivningar	-346 961	-301 873
Utgående redovisat värde	2 265 534	2 008 160
Bokfört värde byggnader	1 511 932	1 276 943
Bokfört värde mark	753 602	731 217
	2 265 534	2 008 160

Moderbolaget

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 069 121	1 058 374
Inköp	286 223	495
Försäljningar/utrangeringar	0	-700
Omklassificeringar	8 992	10 952
Fusionerade värden	536 018	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 900 354	1 069 121
Ingående avskrivningar	-178 638	-159 820
Försäljningar/utrangeringar	0	700
Årets avskrivningar	-25 621	-19 518
Fusionerade värden	-19 163	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-223 422	-178 638
Utgående redovisat värde	1 676 932	890 483
Bokfört värde byggnader	944 868	605 428
Bokfört värde mark	732 064	285 055
	1 676 932	890 483

**Not 12 Förvaltningsfastigheter
Koncernen**

	2025-12-31	2024-12-31
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Redovisat värde	2 265 534	2 008 160
Verkligt värde	4 300 000	4 300 000

Värderingen har utförts under första kvartalet 2025 av Cushman & Wakefield AB enligt direktavkastningsmetoden som är baserad på normaliserade driftnetton som är dividerade med bedömda marknadsmässiga direktavkastningskrav. Viktade direktavkastningskrav har bedömts till mellan 1,68 och 6,65 %.

Moderbolaget

	2025-12-31	2024-12-31
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Redovisat värde	1 676 932	890 483
Verkligt värde	2 754 000	2 754 000

Värderingen har utförts under första kvartalet 2025 av Cushman & Wakefield AB enligt direktavkastningsmetoden som är baserad på normaliserade driftnetton som är dividerade med bedömda marknadsmässiga direktavkastningskrav. Viktade direktavkastningskrav har bedömts till mellan 2,71 och 6,65 %.

**Not 13 Maskiner och andra tekniska anläggningar
Koncernen**

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 820	5 079
Inköp	728	0
Försäljningar/utrangeringar	-378	-259
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 170	4 820
Ingående avskrivningar	-1 997	-1 469
Försäljningar/utrangeringar	160	224
Årets avskrivningar	-728	-752
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 565	-1 997
Utgående redovisat värde	2 605	2 823

Moderbolaget

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 981	2 240
Inköp	628	0
Försäljningar/utrangeringar	-378	-259
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 231	1 981
Ingående avskrivningar	-919	-907
Försäljningar/utrangeringar	160	224
Årets avskrivningar	-202	-236
Utgående ackumulerade avskrivningar	-961	-919
Utgående redovisat värde	1 270	1 062

Not 14 Inventarier, verktyg och installationer**Koncernen**

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	133	0
Inköp	153	133
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	286	133
Ingående avskrivningar	-6	0
Årets avskrivningar	-15	-6
Utgående ackumulerade avskrivningar	-21	-6
Utgående redovisat värde	265	127

Moderbolaget

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	73	0
Inköp		73
Fusionerade värden	60	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	133	73
Ingående avskrivningar	-5	0
Årets avskrivningar	-13	-5
Utgående ackumulerade avskrivningar	-18	-5
Utgående redovisat värde	115	68

**Not 15 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar
Koncernen**

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 641	8 151
Inköp	15 967	7 442
Omklassificeringar	-10 801	-12 952
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 807	2 641
Utgående redovisat värde	7 807	2 641

Moderbolaget

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 422	6 742
Inköp	13 611	6 632
Omklassificeringar	-8 992	-10 952
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 041	2 422
Utgående redovisat värde	7 041	2 422

**Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter
Koncernen**

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupen utdelning allframtidsförsäkring	0	0
Förutbetalda försäkringspremier	805	734
Övriga förutbetalda kostnader	721	875
	1 526	1 609

Moderbolaget

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	633	464
Övriga förutbetalda kostnader	594	704
	1 227	1 168

**Not 17 Antal aktier och kvotvärde
Koncernen**

Namn	Antal aktier	Kvotvärde
Aktier, ej uppdelade på aktieslag	1 000 000	100
	1 000 000	

Moderbolaget

Namn	Antal aktier	Kvotvärde
Aktier, ej uppdelade på aktieslag	1 000 000	100
	1 000 000	

**Not 18 Uppskjuten skatteskuld
Koncernen****2025-12-31**

Temporära skillnader	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Temporära skillnader avseende fastigheter	433	-12 604	-12 171
Övriga temporära skillnader	876		876
Obeskattade reserver i koncernföretagen		-13 049	-13 049
	1 309	-25 653	-24 344

2024-12-31

Temporära skillnader	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Temporära skillnader avseende fastigheter		-14 024	-14 024
Övriga temporära skillnader	973		973
Obeskattade reserver i koncernföretagen		-10 928	-10 928
	973	-24 952	-23 979

Förändring av uppskjuten skatt

	Belopp vid årets ingång	Redovisas i resultaträk.	Fusion av dotterföretag	Belopp vid årets utgång
Skattepliktiga temporära skillnader			-189	-189
Temporära skillnader avseende fastigheter	-14 024	2 261		-11 763
Övriga temporära skillnader	973	-149		824
Obeskattade reserver i koncernföretagen	-10 928	-2 288		-13 216
	-23 979	-176	-189	-24 344

Moderbolaget**2025-12-31**

Temporära skillnader	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Temporära skillnader avseende fastigheter		-13 270	-13 270
Övriga temporära skillnader	876		876
	876	-13 270	-12 394

2024-12-31

Temporära skillnader	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Temporära skillnader avseende fastigheter		-1 723	-1 723
Övriga temporära skillnader	973		973
	973	-1 723	-750

Förändring av uppskjuten skatt

	Belopp vid årets ingång	Redovisas i resultaträk.	Fusion av dotterföretag	Belopp vid årets utgång
Temporära skillnader avseende fastigheter	-1 723	1 734	-13 281	-13 270
Övriga temporära skillnader	973	-97	0	876
	-750	1 637	-13 281	-12 394

**Not 19 Långfristiga skulder
Koncernen**

	2025-12-31	2024-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Skulder till kreditinstitut	0	0
Övriga skulder	0	0
	0	0

Moderbolaget

	2025-12-31	2024-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Skulder till kreditinstitut	0	0
Skulder till koncernföretag	-325 219	-415 218
Övriga skulder	0	0
	-325 219	-415 218

**Not 20 Skulder till kreditinstitut
Koncernen**

Koncernens lån klassificeras som långfristiga från och med 2025 då de förfaller senare än 1 år. För 2024 förföll samtliga lån inom ett år så en omklassificering har gjorts under 2025 med bakgrund av detta.

	2025-12-31	2024-12-31
Skulder till kreditinstitut, långfristig del	1 903 031	402 333
Skulder till kreditinstitut, kortfristig del	3 044	1 250 426
Totala skulder till kreditinstitut	1 906 075	1 652 759

Moderbolaget

Bolagets lån klassificeras som långfristiga från och med 2025 då de förfaller senare än 1 år. För 2024 förföll samtliga lån inom ett år så en omklassificering har gjorts under 2025 med bakgrund av detta.

	2025-12-31	2024-12-31
Skulder till kreditinstitut, långfristig del	1 528 100	402 333
Skulder till kreditinstitut, kortfristig del	0	1 250 426
Totala skulder till kreditinstitut	1 528 100	1 652 759

**Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter
Koncernen**

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	20 660	18 672
Upplupna löner och sociala avgifter	41	72
Upplupna räntekostnader	1 100	1 579
Övriga upplupna kostnader	3 936	4 615
	25 737	24 938

Moderbolaget

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	15 976	12 260
Upplupna löner och sociala avgifter	41	72
Upplupna räntekostnader	727	1 157
Övriga upplupna kostnader	2 684	2 730
	19 428	16 219

Fastighets AB Senator
Org.nr 556363-4053

34 (39)

**Not 22 Betalda skatter
Koncernen**

	2025-12-31	2024-12-31
Inkomstskatt	-18 566	-7 027
Fastighetsskatt och fastighetsavgift (ingår i rörelseresultatet)	0	-5 227
Totalt betalda skatter	-18 566	-12 254

Moderbolaget

	2025-12-31	2024-12-31
Inkomstskatt	-6 139	-5 507
Fastighetsskatt och fastighetsavgift (ingår i rörelseresultatet)	0	-2 981
Totalt betalda skatter	-6 139	-8 488

**Not 23 Betalda räntor och utdelningar
Koncernen**

	2025-12-31	2024-12-31
Erhållen ränta	1 266	1 267
Erlagd ränta	-64 024	-81 044
	-62 758	-79 777

**Not 24 Likvida medel vid årets slut
Koncernen**

	2025-12-31	2024-12-31
Likvida medel		
Banktillgodohavanden	54 258	48 037
	54 258	48 037

Moderbolaget

	2025-12-31	2024-12-31
Likvida medel		
Banktillgodohavanden	20 815	8 735
	20 815	8 735

Not 25 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

Moderbolaget

Under året har inga koncerninterna inköp eller försäljningar ägt rum.

**Not 26 Bokslutsdispositioner
Moderbolaget**

	2025	2024
Avsättning till periodiseringsfond	-14 800	0
Återföring från periodiseringsfond	4 400	0
Mottagna koncernbidrag	14 885	6 311
Lämnade koncernbidrag	0	-6 600
	4 485	-289

**Not 27 Andelar i koncernföretag
Moderbolaget**

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	844 578	844 578
Inköp		0
Fusionerade bolag	-304 806	0
Lämnade aktieägartillskott		0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	539 772	844 578
Utgående redovisat värde	539 772	844 578

**Not 28 Specifikation andelar i koncernföretag
Moderbolaget**

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde
Senator Förvaltning AB	100%	100%	100 000	100
Senator Förvaltning 1 AB	100%	100%	100 000	100
Senator Real Estate Capital AB	100%	100%	100 000	100
Senator Estate Förvaltning AB	100%	100%	10 000	94 979
Fastighets AB Stockholm Idö 1	100%	100%	500	126 783
Fastighets AB Stockholm Svärdso 1	100%	100%	500	92 326
Fastighets AB Stockholm Mosaiken 4	100%	100%	500	95 226
Fastighets AB Stockholm Bäverholmen 8	100%	100%	100 000	100
Fastighets AB Sthlm Päronträdet 12	100%	100%	1 500	130 057
				539 771
	Org.nr	Säte		
Senator Förvaltning AB	556759-0319	Stockholm		
Senator Förvaltning 1 AB	559040-1716	Stockholm		
Senator Real Estate Capital AB	559040-1682	Stockholm		
Senator Estate Förvaltning AB	556660-5506	Stockholm		

Fastighets AB Senator
Org.nr 556363-4053

36 (39)

Fastighets AB Stockholm Idö 1	559099-4223	Stockholm
Fastighets AB Stockholm Svärdsö 1	559099-4181	Stockholm
Fastighets AB Stockholm Mosaiken 4	559331-7182	Stockholm
Fastighets AB Stockholm Bäverholmen 8	559306-0030	Stockholm
Fastighets AB Sthlm Pärönträdet 12	556248-1423	Stockholm

Uppgift om eget kapital och resultat i dotterbolagen har utelämnats enligt ÅRL 5 kap 30 § andra stycket 2.

Följande bolag har under året fusionerats till Fastighets AB Senator

Fastighets AB Sthlm Fegen 1, 559404-6087
Fastighets AB Sthlm Förgyllda Bägaren, 559404-6103
Fastighets AB Sthlm Silverseglet, 556190-1041
Fastighets AB Stockholm Säven 1, 559131-4008

Not 29 Fordringar hos koncernföretag Moderbolaget

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	166 521	93 518
Tillkommande fordringar		73 003
Avgående fordringar genom fusion	-143 804	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	22 717	166 521
Utgående redovisat värde	22 717	166 521

Not 30 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag Moderbolaget

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	25	25
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	25	25
Utgående redovisat värde	25	25

**Not 31 Specifikation andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag
Moderbolaget**

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde
Fastighets AB Sthlm Bäverholmen 10	50%	50%	2 500	25 25
	Org.nr	Säte		
Fastighets AB Sthlm Bäverholmen 10	559317-4856	Stockholm		

Uppgift om eget kapital och resultat har utelämnats enligt ÅRL 5 kap 30 § andra stycket 2.

**Not 32 Disposition av vinst eller förlust
Moderbolaget**

2025-12-31

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	94 545
årets vinst	6 333
	100 878
disponeras så att till aktieägare utdelas i ny räkning överföres	2 000 98 878 100 878

**Not 33 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet
Koncernen**

2025-12-31

2024-12-31

Avskrivningar	40 704	40 256
	40 704	40 256

Moderbolaget

2025-12-31

2024-12-31

Avskrivningar	25 836	19 759
	25 836	19 759

**Not 34 Eventualförpliktelser
Moderbolaget**

	2025-12-31	2024-12-31
Borgensåtagande till förmån för koncernföretag	535 759	535 759
	535 759	535 759

**Not 35 Ställda säkerheter
Koncernen**

	2025-12-31	2024-12-31
För egna skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	1 979 100	1 604 370
Andelar i koncernföretag	0	0
	1 979 100	1 604 370

Fastighetsinteckningar om 236 179 (236 179) tkr är ej pantsatta och disponeras av koncernen i eget förvar eller som överhypotek.

Moderbolaget

	2025-12-31	2024-12-31
För egna skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	1 545 100	1 117 980
Andelar i koncernföretag	0	0
	1 545 100	1 117 980

Fastighetsinteckningar om 11 120 (11 120) tkr är ej pantsatta och disponeras av moderbolaget i eget förvar eller som överhypotek.

Not 36 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**Koncernen
Moderbolaget**

Fusion har inletts: 2026-01-02 av 1 st aktivt dotterbolag. Berört dotterbolag är:

556248-1423 Fastighets AB Sthlm Pärönträdet 12.

Fastighets AB Senator
Org.nr 556363-4053

39 (39)

Årsredovisningen beslutades den 5 mars 2026

Stockholm

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Jan Fredegård
Verkställande direktör

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

Ulf Strauss
Auktoriserad revisor

Joakim Åhsberg
Auktoriserad revisor

Denna årsredovisning har signerats digitalt

Signeringarna har gjorts med sådan Avancerad Elektronisk Underskrift som regleras i EU:s förordning nr 910/2014

Originallets dokumentinformation

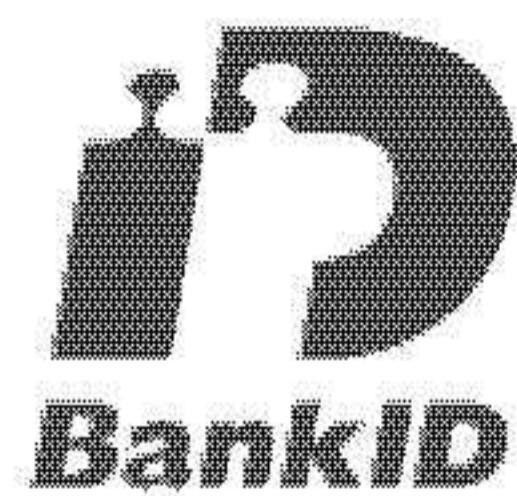
Filnamn: Fastighets AB Senator - Årsredovisning och koncernredovisning 2025.pdf
Checksumma: df47b39dd430219312b4f1e8c38951b4810111929ab0ac91e5fdbcf52260a8e7
Skickad: 2026-03-05 kl 16:11

Underskrift av årsredovisningen



Digitalt signerad av: JAN FREDEGÅRD
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2026-03-05 kl 16:44

Revisorspåteckning



Digitalt signerad av: Joakim Sven Fredrik Åhsberg
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2026-03-06 kl 10:05



Digitalt signerad av: ULF STRAUSS
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2026-03-06 kl 10:05

Signaturinformation

- Detta dokument har signerats digitalt genom Accountec Byråportal. För att verifiera dokumentets äkthet kan det öppnas i Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av signaturinformation.
- Alla digitala signaturer är bifogade i sin helhet och kan verifieras genom Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av bifogade filer.
- Identifiering har gjorts med BankID, som uppfyller DIGGs (Myndigheten för digital förvaltning) krav avseende statens kvalitetsmärke Svensk e-legitimation. Läs mer på <https://www.digg.se/digital-identitet/e-legitimering>

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighets Aktiebolaget Senator

Org.nr 556363-4053

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Fastighets Aktiebolaget Senator för räkenskapsåret 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 2025-12-31 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

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 moderbolaget och koncernen 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.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de 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 och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens 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 och koncernredovisningen 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 och koncernredovisningen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Fastighets Aktiebolaget Senator för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot 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 moderbolaget och koncernen 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 och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens 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 och koncernens 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 revisionsred 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ulf Strauss
Auktoriserad revisor

Joakim Åhsberg
Auktoriserad revisor

Detta dokument har signerats digitalt

Signeringarna har gjorts med sådan Avancerad Elektronisk Underskrift som regleras i EU:s förordning nr 910/2014

Originallets dokumentinformation

Filnamn: Fastighets AB Senator - Revisionsberättelse 2025.pdf
Checksumma: 69d4e4d10c9df145333d0f7ef2a1cc8f9fde9630192a36b036e7acf56e7e5e6c
Skickad: 2026-03-05 kl 16:11

Signaturer



Digitalt signerad av: Joakim Sven Fredrik Åhsberg
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2026-03-06 kl 10:05



Digitalt signerad av: ULF STRAUSS
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2026-03-06 kl 10:05

Signaturinformation

- Detta dokument har signerats digitalt genom Accountec Byråportal. För att verifiera dokumentets äkthet kan det öppnas i Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av signaturinformation.
- Alla digitala signaturer är bifogade i sin helhet och kan verifieras genom Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av bifogade filer.
- Identifiering har gjorts med BankID, som uppfyller DIGGs (Myndigheten för digital förvaltning) krav avseende statens kvalitetsmärke Svensk e-legitimation. Läs mer på <https://www.digg.se/digital-identitet/e-legitimering>

accountec