

Årsredovisning för  
**Fastighets AB Stettin**  
556018-2171

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

**Innehållsförteckning:**

**Sida**

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	2
Balansräkning	3-4
Kassaflödesanalys	5
Noter	6-12

**Fastställelseintyg**

Undertecknad styrelseledamot i Fastighets AB Stettin intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämman 2025-06-11. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm 2025-06-11

  
Sverker Eriksson  
Verkställande direktör

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Fastighets AB Stettin, 556018-2171, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

### Verksamhetens art och inriktning

Bolaget äger och förvaltar komersiella fastigheter i Stockholms kommun. Bolaget handhar även förvaltningen av andra fastigheter i Stockholms kommun.

Bolaget har sitt kontor i kvarteret Stettin på Sandhamnsgatan 63, Stockholm.

### Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

	<i>Belopp i kr</i>				
	2024-12-31	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Nettoomsättning	140 707 119	131 797 911	117 196 027	103 038 726	100 189 841
Res efter finansiella poster	27 321 749	3 868 713	3 835 519	884 706	1 513 037
Rörelsemarginal %	20,7	6	3,7	2,3	2,9
Soliditet %	53,2	47,8	46,1	44,3	43,7

Definitioner: se not

### Eget kapital

	<i>Aktiekapital</i>	<i>Reservfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>	<i>Totalt</i>
Ingående balans	5 160 000	1 160 000	274 028 539	3 007 259	283 355 798
Disposition enl årsstämlobeslut:					
Balanseras i ny räkning			3 007 259	-3 007 259	-
Årets resultat				17 911 206	17 911 206
<b>Vid årets utgång</b>	<b>5 160 000</b>	<b>1 160 000</b>	<b>277 035 798</b>	<b>17 911 206</b>	<b>301 267 004</b>

### Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 294 947 004, disponeras enligt följande:

	<i>Belopp i kr</i>
Balanserat resultat	277 035 798
Årets resultat	17 911 206
Balanseras i ny räkning	<u>294 947 004</u>
<b>Summa</b>	<b>294 947 004</b>

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

2025061619939

## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Nettoomsättning	4	140 707 119	131 797 911
Övriga rörelseintäkter		521 618	1 440 957
		<u>141 228 737</u>	<u>133 238 868</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader	5	-27 800 002	-27 452 774
Underhållskostnader		-39 074 317	-57 027 121
Övriga externa kostnader	6	-5 314 269	-4 187 724
Personalkostnader	7	-10 220 293	-8 659 682
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-29 690 721	-28 047 605
<b>Rörelseresultat</b>		<u>29 129 135</u>	<u>7 863 962</u>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Utdelningar, övriga företag		1 779 151	369 977
Ränteintäkter och liknande resultatposter		51 887	40 465
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 638 424	-4 405 691
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>27 321 749</u>	<u>3 868 713</u>
Bokslutsdispositioner		-2 000 000	-
<b>Resultat före skatt</b>		<u>25 321 749</u>	<u>3 868 713</u>
Skatt på årets resultat	9	-7 410 543	-861 454
<b>Årets resultat</b>		<u>17 911 206</u>	<u>3 007 259</u>

2025061619940

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	10	526 331 459	551 603 555
Inventarier och installationer	11	4 036 503	3 445 975
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		-	-
		<u>530 367 962</u>	<u>555 049 530</u>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i koncernföretag	12	100 000	100 000
Långfristiga placeringar	13	14 056 685	14 114 886
Andra långfristiga fordringar	14	10 706 570	9 643 900
		<u>24 863 255</u>	<u>23 858 786</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>555 231 217</u>	<u>578 908 316</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		837 877	1 277 865
Fordringar hos koncernföretag		1 400 000	-
Övriga fordringar		6 801 285	10 838 458
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	1 358 019	1 316 612
		<u>10 397 181</u>	<u>13 432 935</u>
<b>Kassa och bank</b>		<u>1 027 483</u>	<u>651 439</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>11 424 664</u>	<u>14 084 374</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>566 655 881</u>	<u>592 992 690</u>

2025061619941

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	16	5 160 000	5 160 000
Reservfond		1 160 000	1 160 000
		<u>6 320 000</u>	<u>6 320 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		277 035 798	274 028 539
Årets resultat		17 911 206	3 007 259
		<u>294 947 004</u>	<u>277 035 798</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>301 267 004</u>	<u>283 355 798</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga långfristiga skulder	17	168 505 721	173 505 721
		<u>168 505 721</u>	<u>173 505 721</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Checkräkningskredit	18	41 618 230	71 921 525
Förskott från kunder		30 598 060	37 668 256
Leverantörsskulder		7 463 319	11 433 632
Skulder till koncernföretag		2 000 000	-
Skatteskulder		8 080 301	6 625 215
Övriga kortfristiga skulder		5 091 774	6 598 870
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	2 031 472	1 883 673
		<u>96 883 156</u>	<u>136 131 171</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>566 655 881</u>	<u>592 992 690</u>

2025061619942

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		25 321 749	3 868 713
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		29 690 721	28 047 605
		<u>55 012 470</u>	<u>31 916 318</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>55 012 470</b>	<b>31 916 318</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		3 035 752	-1 379 813
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-17 417 933	18 814 923
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>40 630 289</b>	<b>49 351 428</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-5 133 377	-6 709 649
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		124 226	122 864
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-5 009 151</b>	<b>-6 586 785</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering av lån		-35 303 295	-39 508 209
Förändring långfristig fordran		-	-2 941 240
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-35 303 295</b>	<b>-42 449 449</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>317 843</b>	<b>315 194</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>14 766 325</b>	<b>14 451 131</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>15 084 168</b>	<b>14 766 325</b>

## Noter till kassaflödesanalysen

### **Not Betalda räntor och erhållen utdelning**

	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Erhållen utdelning	379 853	369 977
Erhållen ränta	51 887	40 465
Erlagd ränta	-3 638 424	-4 405 691
	<u>-3 206 684</u>	<u>-3 995 249</u>

### **Not Likvida medel**

	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Banktillgodohavande	1 027 483	651 439
Kortfristiga placeringar, jämförbara med likvida medel	14 056 685	14 114 886
	<u>15 084 168</u>	<u>14 766 325</u>

### **Not Justering för poster som inte ingår i kassaflödet**

Posten består av avskrivningar av materiella anläggningstillgångar.

2025061619943

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

#### **Allmänna redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### **Värderingsprinciper m m**

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

#### **Materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

#### **Tillkommande utgifter**

För byggnader, som är en del av de materiella anläggningstillgångarna, har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

#### **Avskrivningar**

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

#### **Materiella anläggningstillgångar**

Inventarier och installationer

År

5

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

- Stomme 100 år
- Tak 40 år
- Fasad 40 år
- Inre ytskikt (golv, väggar, innertak mm) 10 år
- Installationer (el, rör, vent, hiss mm) 20 år
- Hyresgästpassningar 10 år

#### **Leasing**

Leasetagare

Alla leasingavtal redovisas som operationella leasingavtal.

Leasegivare

Alla leasingavtal redovisas som operationella leasingavtal.

**Andelar i dotterföretag, intresseföretag, gemensamt styrda företag och företag med ägarintresse i**

Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde.

**Ersättning till anställda**

**Avgiftsbestämda pensionsplaner**

Företaget betalar fastställda avgifter till andra juridiska personer avseende flera statliga planer och försäkringar för enskilda anställda. Företaget har inga legala eller informella förpliktelser att betala ytterligare avgifter utöver betalningarna av den fastställda avgiften som redovisas som en kostnad i den period där den relevanta tjänsten utförs.

**Övriga långfristiga ersättningar till anställda**

Skuld avseende övriga långfristiga ersättningar till anställda redovisas till nuvärdet av förpliktelsen på balansdagen.

**Skatt**

Skatt på årets resultat i resultaträkningen består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats. Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

Uppskjuten skatteskuld redovisas för alla skattepliktiga temporära skillnader, dock inte för temporära skillnader som härrör från första redovisningen av goodwill. Uppskjuten skattefordran redovisas för avdragsgilla temporära skillnader och för möjligheten att i framtiden använda skattemässiga underskottsavdrag. Värderingen baseras på hur det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller skuld förväntas återvinnas respektive regleras. Beloppen baseras på de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen och har inte nuvärdesberäknats.

**Intäkter**

Det inflöde av ekonomiska fördelar som företaget erhållit eller kommer att erhålla för egen räkning redovisas som intäkt. Intäkter värderas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter.

**Koncernbidrag och aktieägartillskott**

Koncernbidrag som erhållits/lämnats redovisas som en bokslutsdisposition i resultaträkningen.

**Eget kapital**

Eget kapital i företaget består av följande poster:

*Aktiekapital* som representerar det nominella värdet för emitterade och registrerade aktier.

*Reservfond* som härrör från när det fanns ett krav enligt ABL att göra avsättning till reservfond.

*Balanserad vinst och Årets resultat*, dvs alla balanserade vinster/förluster och aktierelaterade ersättningar för innevarande och tidigare perioder samt förvärv av egna aktier. Här ingår också reserver för finansiella tillgångar tillgängliga för försäljning och kassaflödesförsäkringar som innehåller vinster och förluster relaterade till dessa typer av finansiella instrument.

Transaktioner med företagets ägare, såsom aktieägartillskott och utdelningar, redovisas separat i eget kapital. Utdelningar som ska betalas ingår i posten *Övriga skulder* när utdelningarna har godkänts på en bolagsstämma före balansdagen.

## Not 2 Uppskattningar och bedömningar

När finansiella rapporter upprättas måste styrelsen och den verkställande direktören i enlighet med tillämpade redovisnings- och värderingsprinciper göra vissa uppskattningar, bedömningar och antaganden som påverkar redovisning och värdering av tillgångar, avsättningar, skulder, intäkter och kostnader. De områden där sådana uppskattningar och bedömningar kan ha stor betydelse för koncernen, och därmed kan påverka resultat- och balansräkningarna i framtiden, beskrivs nedan.

### **Betydande bedömningar**

Följande är betydande bedömningar som gjorts vid tillämpning av de av Företagets redovisningsprinciper som har den mest betydande effekten på de finansiella rapporterna.

### **Bedömning av osäkra fordringar**

Kundfordringar värderas till det kassaflöde som förväntas inflyta till företaget. Därmed görs en detaljerad och objektiv genomgång av alla utestående belopp på balansdagen.

### **Osäkerhet i uppskattningen**

Nedan följer information om uppskattningar och antaganden som har den mest betydande effekten på redovisning och värdering av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Utfallet från dessa kan avvika väsentligt.

### **Nedskrivningar**

För att bedöma nedskrivningsbehovet beräknas återvinningsvärdet för varje tillgång eller kassagenererande enhet baserat på förväntade framtida kassaflöde och med användning av en lämplig ränta för att kunna diskontera kassaflödet. Osäkerheten ligger i antaganden om framtida kassaflöde och fastställandet av en lämplig diskonteringsränta.

### **Nyttjandeperioder för avskrivningsbara tillgångar**

Per varje balansdag görs en genomgång av gällande bedömningar av nyttjandeperioder för avskrivningsbara tillgångar.

## Not 3 Koncernuppgifter

Bolaget är moderbolag för dotterbolaget Hälsokällan på Gärdet AB, org.nummer 556764-7986. Bolaget upprätter enligt 7 kap 3a § ÅRL inte någon koncernredovisning.

### **Inköp och försäljning inom koncernen**

Av koncernens totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 0 % av inköpen och 0,2 % av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som koncernen tillhör.

## Not 4 Operationell leasing - leasegivare

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
<i>Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal:</i>		
Inom ett år	112 330 144	129 140 442
Mellan ett och fem år	160 477 437	231 266 521
Senare än fem år	9 448 910	9 591 781
	<u>282 256 491</u>	<u>369 998 744</u>

## Not 5 Operationell leasing - leasetagare

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
<i>Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal:</i>		
Inom ett år	4 288 000	4 288 000
Mellan ett och fem år	13 264 000	17 152 000
Senare än fem år	3 600 000	4 000 000
	<u>21 152 000</u>	<u>25 440 000</u>

## Not 6 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
<i>Grant Thornton Sweden AB</i>		
Revisionsuppdrag	191 102	209 049
Skatterådgivning	24 784	28 468
Andra uppdrag	-	1 901

Med revisionsuppdrag avses lagstadgad revision av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning samt revision och annan granskning utförd i enlighet med överenskommelse eller avtal.

Detta inkluderar 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.

## Not 7 Anställda och personalkostnader

### Medelantalet anställda

	2024-01-01- 2024-12-31	Varav män	2023-01-01- 2023-12-31	Varav män
Sverige	<u>11</u>	<u>9</u>	<u>9</u>	<u>7</u>
<b>Totalt</b>	<b>11</b>	<b>9</b>	<b>9</b>	<b>7</b>

### Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Styrelse och VD	-	-
Övriga anställda	<u>6 671 111</u>	<u>5 608 039</u>
<b>Summa</b>	<b>6 671 111</b>	<b>5 608 039</b>
Sociala kostnader	2 940 557	2 624 272
(varav pensionskostnader) 1)	626 910	558 494

1) Av företagets pensionskostnader avser 0 (f.å. 0) företagets VD och styrelse. Företagets utestående pensionsförpliktelser till dessa uppgår till 0 (f.å. 0).

**Not 8 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
<i>Avskrivningar enligt plan fördelade per tillgång</i>		
Byggnader och mark	28 791 468	27 384 332
Inventarier och installationer	899 253	663 273
	<u>29 690 721</u>	<u>28 047 605</u>

**Not 9 Skatt på årets resultat**

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Uppskjuten skatt	1 062 670	2 941 240
Årets skatt	-8 473 213	-3 802 694
	<u>-7 410 543</u>	<u>-861 454</u>

**Avstämning av effektiv skatt**

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Resultat före skatt	25 321 749	3 868 713
Skatt enligt gällande skattesats	5 216 280	796 955
Ej avdragsgilla kostnader	69 271	5 703 065
Ej skattepliktiga intäkter	-8 864	-
Skattemässiga avskrivningar återläggning	3 196 526	-2 697 326
Redovisad effektiv skatt	<u>-8 473 213</u>	<u>-3 802 694</u>
<b>Differens</b>	-	-

**Not 10 Byggnader och mark**

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	859 927 043	843 200 015
-Nyanskaffningar	3 519 372	16 727 028
Vid årets slut	<u>863 446 415</u>	<u>859 927 043</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-308 323 488	-280 939 156
-Årets avskrivning	-28 791 468	-27 384 332
Vid årets slut	<u>-337 114 956</u>	<u>-308 323 488</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>526 331 459</b>	<b>551 603 555</b>

**Not 11 Inventarier och installationer**

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	89 641 461	88 576 293
-Nyanskaffningar	1 614 007	2 061 938
-Avyttringar och utrangeringar	-811 605	-996 770
	<u>90 443 863</u>	<u>89 641 461</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-86 195 486	-86 406 120

-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	687 379	873 907
-Årets avskrivning	-899 253	-663 273
	<u>-86 407 360</u>	<u>-86 195 486</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>4 036 503</b>	<b>3 445 975</b>

## Not 12 Andelar i koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	<u>100 000</u>	<u>100 000</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>100 000</b>	<b>100 000</b>

### Specifikation av moderföretagets innehav av aktier och andelar i koncernföretag

Ägarandelen av kapitalet avses, vilket även överensstämmer med andelen av rösterna för totalt antal aktier.

Dotterföretag / Org nr / Säte	Antal andelar	i %	Redovisat värde
Hälsokällan på Gärdet AB, 556764-7986, Stockholm	1 000	100	<u>100 000</u>
			<b>100 000</b>

## Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	14 114 886	13 614 886
-Tillkommande tillgångar	-	500 000
-Avgående tillgångar	<u>-58 201</u>	<u>-</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>14 056 685</b>	<b>14 114 886</b>

## Not 14 Andra långfristiga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Uppskjuten skattefordran		
-Vid årets början	9 643 900	6 702 660
-Tillkommande fordringar	<u>1 062 670</u>	<u>2 941 240</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>10 706 570</b>	<b>9 643 900</b>

## Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna intäkter		-
Förvaltningskostnader	1 358 019	1 283 015
Övriga poster	<u>-</u>	<u>33 597</u>
	<b>1 358 019</b>	<b>1 316 612</b>

## Not 16 Antal aktier och kvotvärde

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Stamaktier</i>		
antal aktier	51 600	51 600
kvotvärde	100	100

## Not 17 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen	168 505 721	173 505 721

## Not 18 Checkräkningskredit

	2024-12-31	2023-12-31
Beviljad kreditlimit	110 000 000	110 000 000
Outnyttjad del	-68 381 770	-38 078 475
<b>Utnyttjat kreditbelopp</b>	<b>41 618 230</b>	<b>71 921 525</b>

## Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna semesterlönekostnader	949 412	895 030
Upplupna kostnader drift och förvaltning	990 856	924 954
Övriga	91 204	63 689
	<b>2 031 472</b>	<b>1 883 673</b>

## Not 20 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

### Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	175 000 000	175 000 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>175 000 000</b>	<b>175 000 000</b>

## Not 21 Nyckeltalsdefinitioner

*Rörelsemarginal:*

Rörelseresultat / Nettoomsättning.

*Nettoomsättning*

Intäkter av sålda varor och utförda tjänster

*Soliditet:*

(Totalt eget kapital + 79,4 % av obeskattade reserver) / Totala tillgångar.

## Underskrifter

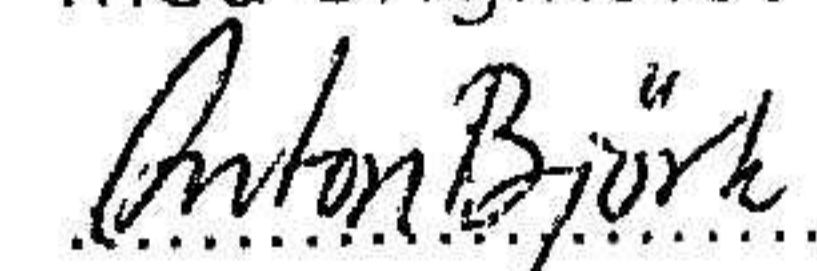
Stockholm 2025-06-11

  
Sverker Eriksson  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 11 juni 2025  
Grant Thornton Sweden AB

  
Anton Björk  
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:

  
.....



# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighetsaktiebolaget Stettin

Org.nr. 556018 - 2171

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

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

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighetsaktiebolaget Stettins 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 Fastighetsaktiebolaget Stettin 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 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens 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 Fastighetsaktiebolaget Stettin 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 ledamot och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Fastighetsaktiebolaget Stettin enligt god revisorsred 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 revisionsred 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 den 11 juni 2025,  
Grant Thornton Sweden AB



Anton Björk  
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:

