

**Årsredovisning**  
för  
**Företagsparken Spolaren 2 AB**  
556537-1225

Räkenskapsåret  
2024

**Fastställelseintyg**

Undertecknad styrelseledamot i Företagsparken Spolaren 2 AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2025-06-30. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm 2025-07-01



Angeelica Holm

**Årsredovisning**  
för  
**Företagsparken Spolaren 2 AB**  
556537-1225

Räkenskapsåret  
2024

**Innehållsförteckning**

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Rapport över förändring i eget kapital	7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9

Styrelsen för Företagsparken Spolaren 2 AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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

Företaget bedriver fastighetsförvaltning. Företaget äger fastigheten Spolaren 2.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Företagsparken Norden Holding AB (publ) ("Företagsparken"), 559075-5145 som är det yttersta moderbolaget i den koncern i vilken Företagsparken Spolaren 2 AB, 556537-1225 ingår, offentliggjorde sin årsredovisning för 2023 den 23 maj 2024. Företagsparken beskriver i årsredovisningen att det föreligger väsentliga osäkerhetsfaktorer och betydande tvivel för Företagsparkens fortsatta drift ("Going Concern"). För ytterligare information, se Företagsparkens publicerade årsredovisning för räkenskapsåret 2023 (not 22).

Efter publicering av Företagsparkens årsredovisning har Företagsparken erhållit godkännanden av obligationsägarna avseende det skriftliga förfarande som beskrivs i den publicerade årsredovisningen (not 22). I samband med att det skriftliga förfarande godkändes och avslutades erhöll Företagsparken undantag ("waiver") från den uppsägningsgrund ("default samt cross-default") som beskrivs i not 22 i den publicerade årsredovisningen. Det skriftliga förfarandet avslutades och waiver erhöles i juni 2024.

### Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Företagsparken Norden Holding AB (publ) ("Företagsparken"), 559075-5145 som är det yttersta moderbolaget i den koncern i vilken Företagsparken Spolaren 2 AB, 556537-1225, ingår, offentliggjorde sin årsredovisning för 2024 den 29 april 2025. Företagsparken beskriver i årsredovisningen att det föreligger väsentliga osäkerhetsfaktorer och betydande tvivel för Företagsparkens fortsatta drift ("Going Concern"). För ytterligare information, se Företagsparkens publicerade årsredovisning för räkenskapsåret 2024 (not 22).

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Nettoomsättning	7 231	6 334	5 763	5 009
Resultat efter finansiella poster	4 518	3 789	2 586	2 673
Balansomslutning	55 604	49 365	46 053	49 748
Soliditet (%)	25	21	18	20

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 310 000	330 000	6 805 568	1 955 625	10 401 193
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			1 955 625	-1 955 625	0
Årets resultat				2 882 680	2 882 680
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>1 310 000</b>	<b>330 000</b>	<b>8 761 193</b>	<b>2 882 680</b>	<b>13 283 873</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	8 761 193
årets vinst	2 882 680
	<b>11 643 873</b>

disponeras så att	
i ny räkning överföres	11 643 873
	<b>11 643 873</b>

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

## Resultaträkning

Tkr

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	3	7 231	6 334
Övriga rörelseintäkter		0	-97
		<b>7 231</b>	<b>6 237</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>	4		
Fastighetskostnader		-2 251	-2 045
Övriga externa kostnader	5	-242	-252
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-369	-341
		<b>-2 862</b>	<b>-2 638</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>4 369</b>	<b>3 599</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	2 107	2 102
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-1 958	-1 911
		<b>149</b>	<b>191</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>4 518</b>	<b>3 790</b>
Bokslutsdispositioner	8	-877	-1 799
<b>Resultat före skatt</b>		<b>3 641</b>	<b>1 991</b>
Skatt på årets resultat	9	-758	-35
<b>Årets resultat</b>		<b>2 883</b>	<b>1 956</b>



## Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

Tkr

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	10	9 014	9 131
Inventarier, verktyg och installationer	11	75	33
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		0	367
		<b>9 089</b>	<b>9 531</b>

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Fordringar hos koncernföretag	12	34 976	34 976
		<b>34 976</b>	<b>34 976</b>

**Summa anläggningstillgångar** **44 065** **44 507**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		65	0
Fordringar hos koncernföretag		6 846	635
Övriga fordringar		9	7
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	4 608	2 502
		<b>11 528</b>	<b>3 144</b>

##### *Kassa och bank*

**Summa omsättningstillgångar** **11 539** **4 858**

**SUMMA TILLGÅNGAR** **55 604** **49 365**



## Balansräkning

Tkr

Not 2024-12-31 2023-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

14

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

1 310

1 310

Reservfond

330

330

**1 640**

**1 640**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserad vinst eller förlust

8 761

6 806

Årets resultat

2 883

1 956

**11 644**

**8 762**

**Summa eget kapital**

**13 284**

**10 402**

**Obeskattade reserver**

877

0

#### Avsättningar

15

Övriga avsättningar

347

312

**Summa avsättningar**

**347**

**312**

#### Kortfristiga skulder

16

Skulder till kreditinstitut

32 700

33 220

Leverantörsskulder

411

538

Skulder till koncernföretag

17

6 050

4 324

Aktuella skatteskulder

727

0

Övriga skulder

348

116

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

18

860

453

**Summa kortfristiga skulder**

**41 096**

**38 651**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**55 604**

**49 365**

## Rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Reservfond reserver</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Summa eget kapital</b>
<b>Ingående eget kapital 2023-01-01</b>	<b>1 310</b>	<b>330</b>	<b>8 490</b>	<b>-1 684</b>	<b>8 446</b>
Årets resultat				1 956	1 956
Omföring av föregående års resultat			-1 684	1 684	0
<b>Utgående eget kapital 2023-12-31</b>	<b>1 310</b>	<b>330</b>	<b>6 806</b>	<b>1 956</b>	<b>10 401</b>
<b>Ingående eget kapital 2024-01-01</b>					
Omföring av föregående års resultat			1 956	-1 956	0
Årets resultat				2 883	2 883
<b>Utgående eget kapital 2024-12-31</b>	<b>1 310</b>	<b>330</b>	<b>8 761</b>	<b>2 883</b>	<b>13 284</b>



## Kassaflödesanalys

Tkr

Not

2024-01-01  
-2024-12-31

2023-01-01  
-2023-12-31

### Den löpande verksamheten

Resultat före finansiella poster

4 369

3 598

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

369

340

Erlagd ränta

-1 959

-1 910

Erhållen ränta

3

3

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före  
förändring av rörelsekapital**

**2 782**

**2 031**

### Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

-65

0

Förändring av kortfristiga fordringar

-6 215

-38

Förändring av leverantörsskulder

8

349

Förändring av kortfristiga skulder

2 235

-308

**Kassaflöde från den löpande verksamheten**

**-1 255**

**2 034**

### Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

72

-367

**Kassaflöde från investeringsverksamheten**

**72**

**-367**

### Finansieringsverksamheten

Amortering av lån

-520

-520

**Kassaflöde från finansieringsverksamheten**

**-520**

**-520**

**Årets kassaflöde**

**-1 703**

**1 147**

**Likvida medel vid årets början**

Likvida medel vid årets början

1 714

567

**Likvida medel vid årets slut**

**11**

**1 714**



## Noter

Tkr

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen för Företagsparken Spolaren 2 AB har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer. RFR 2 anger att företag i sin årsredovisning ska tillämpa IFRS sådana de antagits av EU, i den utsträckning detta är möjligt inom ramen för Årsredovisningslagen och Tryggandelagen, samt med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag och tillägg som krävs i förhållande till IFRS. Årsredovisningen har upprättats enligt anskaffningsvärdemetoden. Årsredovisningen har upprättats enligt anskaffningsvärdemetoden.

Bolagets funktionella valuta är svenska kronor, vilken också är rapporteringsvalutan för bolaget. Samtliga belopp är, om inget annat anges, redovisade i tusental kronor och avser perioden 1 januari-31 december för resultaträkningsrelaterade poster respektive 31 december för balansräkningsrelaterade poster.

Att upprätta rapporter i överensstämmelse med IFRS kräver användning av en del viktiga uppskattningar för redovisningsändamål. Vidare krävs att ledningen gör vissa bedömningar vid tillämpningen av bolagets redovisningsprinciper. De områden som innefattar en hög grad av bedömning, som är komplexa eller sådana områden där antaganden och uppskattningar är av väsentlig betydelse för årsredovisningen anges i not 2.

Redovisningsprinciperna är oförändrade från föregående år.

#### Uppställningsformer

Resultat- och balansräkning följer årsredovisningslagens uppställningsform.

#### Nya standarder, ändringar och tolkningar som tillämpas av koncernen

Det har under 2024 inte tillkommit några nya standarder som krävt någon förändring av redovisnings- eller värderingsprinciper.

#### Nya standarder och tolkningar som ännu inte tillämpats av koncernen

Inga nya standarder, ändringar och förbättringar i befintliga standarder samt tolkningar har trätt i kraft för räkenskapsåret 2024 och därmed inte tillämpats vid upprättande av denna finansiella rapport. Inga av de IFRS standarder eller IFRIC-tolkningar som ännu inte har trätt i kraft väntas ha någon väsentlig inverkan på koncernen. Inte heller nya svenska standarder och regeländringar som ännu inte trätt i kraft bedöms få väsentlig inverkan på koncernen.

#### Värderingsprinciper

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

#### Intäktsredovisning

Hysesintäkter redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Företaget

redovisar därför inkomst till nominellt värde (fakturabelopp) om ersättningen erhålls i likvida medel. Hyresintäkterna och vidaredebiterade kostnader redovisas i den period uthyrningen avser efter avdrag för rabatter och moms. Rabatter redovisas i den period de ges.

### **Administrationskostnader**

Administrationskostnader fördelas på fastighetsadministration som ingår i bolagets driftnetto och central administration. Till central administration klassificeras kostnader på övergripande nivå som inte är direkt hänförliga till fastighetsförvaltningen, såsom kostnader för revision, administrativa arvoden och konsultarvoden.

### **Aktuell och uppskjuten inkomstskatt**

Periodens skattekostnad omfattar aktuell och uppskjuten skatt. Skatt redovisas i resultaträkningen, utom när skatten avser poster som redovisas i övrigt totalresultat eller direkt i eget kapital. I sådana fall redovisas även skatten i övrigt totalresultat respektive eget kapital.

Den aktuella skattekostnaden beräknas på basis av de skatteregler som på balansdagen är beslutade eller i praktiken beslutade i de länder där bolaget är verksam och genererar skattepliktiga intäkter. Ledningen utvärderar regelbundet de yrkanden som gjorts i självdeklarationer avseende situationer där tillämpliga skatteregler är föremål för tolkning. Den gör, när så bedöms lämpligt, avsättningar för belopp som troligen ska betalas till skattemyndigheten.

Uppskjuten skatt redovisas på alla temporära skillnader som uppkommer mellan det skattemässiga värdet på tillgångar och skulder och dessas redovisade värden i årsredovisningen.

Uppskjuten skatt redovisas inte om den uppstår till följd av en transaktion om utgör den första redovisningen av en tillgång eller skuld som inte är ett rörelseförvärv och som, vid tidpunkten för transaktionen, varken påverkar redovisat eller skattemässigt resultat. Uppskjuten inkomstskatt beräknas med tillämpning av skattesatser (och -lagar) som har beslutats eller aviserats per balansdagen och som förväntas gälla när den berörda uppskjutna skattefordran realiserar eller den uppskjutna skatteskulden regleras.

Uppskjutna skattefordringar och skulder kvittas när det finns en legal kvittningsrätt för aktuella skattefordringar och skatteskulder och när de uppskjutna skattefordringarna och skatteskulderna hänför sig till skatter debiterade av en och samma skattemyndighet och avser antingen samma skattesubjekt eller olika skattesubjekt, där det finns en avsikt att reglera saldona genom nettobetalningar.

### **Förvaltningsfastigheter**

Företaget innehar en fastighet som i sin helhet hyrs ut externt. Fastigheten är avsedd att ge långfristig hyresavkastning och klassificeras som förvaltningsfastighet. Förvaltningsfastigheten redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar med tillägg för eventuella uppskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå ökar tillgångens redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

En tillgångs redovisade värde skrivs omgående ner till dess återvinningsvärde om tillgångens redovisade värde överstiger dess bedömda återvinningsvärde.

Tillgångar som skrivs av bedöms med avseende på värdenedgång 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.

### **Inventarier**

Inventarierna består främst av byggnadsinventarier, vilka har tagits upp till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuellt gjorda nedskrivningar. Inventarierna skrivs av linjärt under tillgångens beräknade nyttjandeperiod. Inventarierna beräknas ha en nyttjandeperiod som antas vara lika med tillgångens ekonomiska livslängd varför restvärdet antas vara försumbart och därför ej beaktas.

### **Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar**

Avskrivningar enligt plan baserar på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångarnas beräknade livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<u>Anläggningstillgångar</u>	<u>Avskrivningsplan år</u>
Materiella anläggningstillgångar:	
- Byggnader	50
- Byggnadsinventarier	20
- Hyresgäst Anpassningar	Över hyreskontraktets löptid

Baserat på Företagsparken RosersPort ABs metodik för marknadsvärdering av fastigheter bedöms ett intervall inom vilket marknadsvärdet på respektive fastighet ligger. Metoden innefattar ett antal marknadsmässiga bedömningar, också av framtida utveckling. Därmed samverkar ett antal bedömda faktorer till det utfallande värdeintervallet för varje fastighet. Följande intervall tillämpas i angivelse av marknadsvärde, vilket sker i relation till respektive fastighets bokförda värde:

1. I nivå med eller överstigande, 0-25% över bokfört värde
2. Väsentligt överstigande, >25-50 % över bokfört värde
3. Avsevärt överstigande, >50 % över bokfört värde

### **Pågående nyanläggningar**

Pågående nyanläggningar består av värdehöjande arbeten på fastigheter där värdehöjande bedöms utifrån ett uthyrningsperspektiv. Arbetena redovisas initialt till anskaffningsvärde.

### **Kundfordringar**

Kundfordringar redovisas som omsättningstillgångar och vid första redovisningstillfället värderas de till deras transaktionspris. De redovisas därefter till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden minskat med kreditreservering.

### **Låneskulder**

Skulder under denna kategori redovisas samt värderas till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden. Direkta kostnader vid upptagande av lån inkluderas i anskaffningsvärdet. All lånefinansiering innefattas i denna kategori. Även Företagsparken Spolaren 2 ABs leverantörsskulder och andra skulder klassificeras under denna kategori men redovisas till anskaffningsvärde. Avgifter som betalas för lånelöften redovisas som transaktionskostnader för upplåningen i den utsträckning det är

sannolikt att delar av eller hela kreditutrymmet kommer att utnyttjas. I sådana fall redovisas avgiften när kreditutrymmet utnyttjas. När det inte föreligger några bevis för att det är sannolikt att delar av eller hela kreditutrymmet kommer att utnyttjas, redovisas avgiften som en förskottsbetalning för finansiella tjänster och fördelas över det aktuella lånelöftets löptid.

### **Finansiella instrument**

#### **Klassificering**

Bolaget har endast finansiella tillgångar och skulder som redovisas till upplupet anskaffningsvärde.

Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde: Tillgångar som innehas med syfte att inkassera avtalsenliga kassaflöden och där dessa kassaflöden enbart består av kapitalbelopp och ränta, redovisas till upplupet anskaffningsvärde. Koncernens klassificerar fordringar på koncernföretag, kundfordringar, likvida medel samt den del av övriga kortfristiga fordringar som avser finansiella instrument i denna kategori.

Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde: Koncernens skulder till kreditinstitut (lång och kortfristig del), leverantörsskulder och den del av övriga kortfristiga skulder som avser finansiella instrument klassificeras i denna kategori.

#### **(a) Lånefordringar och kundfordringar**

Lånefordringar och kundfordringar är finansiella tillgångar som inte är derivat, som har fastställda eller fastställbara betalningar och som inte är noterade på en aktiv marknad. De ingår i omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Bolagets "lånefordringar och kundfordringar" utgörs av kundfordringar, likvida medel samt de finansiella instrument som redovisas bland övriga fordringar.

#### **(b) Leverantörsskulder och övriga kortfristiga skulder**

Skulder till koncernföretag, leverantörsskulder och den del av övriga kortfristiga skulder som avser finansiella instrument klassificeras som övriga finansiella skulder.

Leverantörsskulder är förpliktelser att betala för varor eller tjänster som har förvärvats i den löpande verksamheten från leverantörer. Leverantörsskulder och övriga skulder klassificeras som kortfristiga skulder om de förfaller inom ett år eller tidigare (eller under normal verksamhetscykel om denna är längre). Om inte, tas de upp som långfristiga skulder. Skulderna redovisas inledningsvis till verkligt värde och därefter till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden.

#### **(c) Upplåning**

Upplåning redovisas inledningsvis till verkligt värde, netto efter transaktionskostnader. Upplåning redovisas därefter till upplupet anskaffningsvärde och eventuell skillnad mellan erhållet belopp (netto efter transaktionskostnader) och återbetalningsbeloppet redovisas i resultaträkningen fördelat över låneperioden, med tillämpning av effektivräntemetoden.

#### **Redovisning och värdering**

Bolagets finansiella instrument redovisas första gången till upplupet anskaffningsvärde plus transaktionskostnader som är hänförliga till förvärv eller emission av den finansiella tillgången. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförs och koncernen har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i

avtalet har fullgjorts eller på annat sätt utsläckts.

Finansiella tillgångar och skulder kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen, endast när det finns en legal rätt att kvitta de redovisade beloppen och en avsikt att reglera dem med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

#### **Nedskrivning finansiella tillgångar**

Förlustreserven avseende finansiella tillgångar är baserad på antaganden om risk för fallissemang och förväntade förlustnivåer. Bolaget gör egna bedömningar för antaganden och val av indata till beräkningen av nedskrivningen. Dessa baseras på historik, kända marknadsförutsättningar och framåtblickande beräkningar vid slutet av varje rapporteringsperiod.

Bolaget tillämpar den förenklade metoden för beräkning av förväntade kreditförluster för kundfordringar. Metoden innebär att förväntade förluster under fordrans hela löptid används som utgångspunkt för kundfordringar.

#### **Avsättningar**

Avsättningar för rättsliga anspråk, garantier och återställandeåtgärder redovisas när koncernen har en legal eller informell förpliktelse till följd av tidigare händelser, det är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet och beloppet har beräknats på ett tillförlitligt sätt. Inga avsättningar görs för framtida rörelseförluster.

Om det finns ett antal liknande åtaganden, bedöms sannolikheten för att det kommer att krävas ett utflöde av resurser vid regleringen sammantaget för hela denna grupp av åtaganden. En avsättning redovisas även om sannolikheten för ett utflöde avseende en speciell post i denna grupp av åtaganden är ringa.

Avsättningarna värderas till nuvärdet av det belopp som förväntas krävas för att reglera förpliktelsen. Härvid används en diskonteringsränta före skatt som återspeglar en aktuell marknadsbedömning av det tidsberoende värdet av pengar och de risker som är förknippade med avsättningen. Den ökning av avsättningen som beror på att tid förflyter redovisas som räntekostnad.

#### **Personal**

Bolaget har inte haft några anställda under räkenskapsåret. Inga löner eller andra ersättningar har utbetalats till styrelsen.

#### **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.

### **Intäktsredovisning**

#### **Anläggningstillgångar**

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

#### **Not 2 Viktiga uppskattningar och bedömningar för redovisningsändamål**

Uppskattningar och bedömningar utvärderas löpande och baseras på historisk erfarenhet och andra faktorer, inklusive förväntningar på framtida händelser som anses rimliga under rådande förhållanden.

##### **Värdering förvaltningsfastigheter**

Förvaltningsfastigheter redovisas till bokfört värde. Det är företagsledningens bedömning att det ej föreligger något nedskrivningsbehov i förvaltningsfastigheterna då bokfört värde understiger marknadsvärde. Se även not 10.

#### **Not 3 Intäkternas fördelning**

Kontraktportföljens förfallostruktur

	Antal kontrakt	Årshyra tkr
< 1 år	-	-
1-5 år	2	6 718
> 5 år	-	-

Fastigheten är en industrifastighet och innehas för långsiktigt uthyrning till privat sektor. Hyresavtalen innehar indexklausuler.

**Not 4 Kostnader fördelade per kostnadsslag**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Övriga direkta fastighetskostnader	2 251	2 045
Övriga externa kostnader	242	252
Avskrivningar	369	341
	<b>2 862</b>	<b>2 638</b>

**Not 5 Arvode till revisorer**

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning.

Övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförande av sådana övriga arbetsuppgifter.

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
PwC, Revisionsuppdrag	25	25
	<b>25</b>	<b>25</b>

**Not 6 Ränteintäkter**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Ränteintäkter	3	3
Koncerninterna ränteintäkter	2 104	2 099
	<b>2 107</b>	<b>2 102</b>

**Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Räntekostnader till kreditinstitut	1 958	1 911
	<b>1 958</b>	<b>1 911</b>

**Not 8 Bokslutsdispositioner**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Lämnade koncernbidrag	0	1 799
Avsättning till periodiseringsfond 2024	877	0
	<b>877</b>	<b>1 799</b>

**Not 9 Aktuell och uppskjuten skatt - med procent**

	2024	2023
<b>Skatt på årets resultat</b>		
Aktuell skatt	723	0
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	35	35
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>758</b>	<b>35</b>

**Avstämning av effektiv skatt**

	2024		2023	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		3 641		1 991
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	750	20,60	-410
Ej avdragsgilla kostnader		0		0
Ej skattepliktiga intäkter		0		-1
Under året utnyttjande av tidigare års underskottsavdrag vars skattevärde ej redovisats som tillgång		-1		0
Uppskjuten skatt pga temporära skillnader		35		-35
Avskrivningar		-26		35
Inrullat underskott		0		375
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>-20,82</b>	<b>758</b>	<b>1,76</b>	<b>-35</b>

**Not 10 Byggnader och mark**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	19 492	19 492
Inköp	243	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>19 735</b>	<b>19 492</b>
Ingående avskrivningar	-10 361	-10 021
Årets avskrivningar	-360	-340
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-10 721</b>	<b>-10 361</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>9 014</b>	<b>9 131</b>
<b>Uppgifter om förvaltningsfastigheter</b>		
Redovisat värde	9 014	9 131
Verkligt värde	71 500	74 000
Bokfört värde byggnader	6 510	6 627
Bokfört värde mark	2 504	2 504
	<b>9 014</b>	<b>9 131</b>

**Not 11 Inventarier, verktyg och installationer**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	42	42
Inköp	52	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>94</b>	<b>42</b>
Ingående avskrivningar	-9	-8
Årets avskrivningar	-9	-1
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-18</b>	<b>-9</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>76</b>	<b>33</b>

**Not 12 Fordringar hos koncernföretag**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	34 976	34 976
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>34 976</b>	<b>34 976</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>34 976</b>	<b>34 976</b>

**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2024-12-31	2023-12-31
Periodiseringar	20	18
Upplupna koncerninterna ränteintäkter	4 588	2 484
	<b>4 608</b>	<b>2 502</b>

**Not 14 Antal aktier och kvotvärde**

Namn	Antal aktier	Kvotvärde
Antal A-Aktier	13 100	100
	<b>13 100</b>	

**Not 15 Avsättningar**

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Uppskjuten skatteskuld</b>		
Belopp vid årets ingång	312	277
Årets avsättningar	35	35
	<b>347</b>	<b>312</b>

**Not 16 Skulder som avser flera poster**

Företagets banklån om 32 700 000 tkr (33 220 000) kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	32 700	33 220
	<b>32 700</b>	<b>33 220</b>

**Not 17 Kortfristiga skulder till koncernföretag**

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga skulder	6 050	4 324
	<b>6 050</b>	<b>4 324</b>

**Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna förvaltningskostnader	372	367
Upplupna räntekostnader	4	6
Förutbetalda hyresintäkter	485	81
	<b>861</b>	<b>454</b>

**Not 19 Ställda säkerheter**

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	34 650	34 650
	<b>34 650</b>	<b>34 650</b>

**Not 20 Uppgifter om moderföretag**

Moderföretag i den minsta koncern där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning är Företagsparken Norden Holding AB (publ) med organisationsnummer 559075-5145 med säte i Stockholm.

**Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Företagsparken Norden Holding AB (publ) ("Företagsparken"), 559075-5145 som är det yttersta moderbolaget i den koncern i vilken Företagsparken Spolaren 2 AB, 556537-1225, ingår, offentliggjorde sin årsredovisning för 2024 den 29 april 2025. Företagsparken beskriver i årsredovisningen att det föreligger väsentliga osäkerhetsfaktorer och betydande tvivel för Företagsparkens fortsatta drift ("Going Concern"). För ytterligare information, se Företagsparkens publicerade årsredovisning för räkenskapsåret 2024 (not 22).

Stockholm, det datum som framgår av digital underskrift



Angeelica Holm  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats det datum som framgår av digital underskrift

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Daniel Algotsson  
Auktoriserad revisor

# Verifikat

Transaktion 09222115557549771419

## Dokument

5060 - Företagsparken Spolaren 2 AB - Årsredovisning  
2024 -v2  
Huvuddokument  
19 sidor  
Startades 2025-06-18 14:19:27 CEST (+0200) av Nadja  
Illerstam (NI)  
Färdigställt 2025-06-18 14:27:51 CEST (+0200)

## Initierare

Nadja Illerstam (NI)  
Företagsparken  
nadja.illerstam@foretagsparken.se  
+46737012514

## Signerare

Angeelica Holm (AH)  
FöretagsParken Spolaren 2 AB  
Personnummer 197909247764  
angeelica.holm@foretagsparken.se



*Angeelica Holm*

Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"ANGEELICA HOLM"  
Signerade 2025-06-18 14:26:39 CEST (+0200)

Daniel Algotsson (DA)  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB  
Personnummer 198204075959  
daniel.algotsson@pwc.com



*Daniel Algotsson*

Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Daniel Kenny Martin Algotsson"  
Signerade 2025-06-18 14:27:51 CEST (+0200)



ank=20250703;2025070731414

# Verifikat

Transaktion 09222115557549771419

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 FöretagsParken Spolaren 2 AB, org.nr 556537-1225

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för FöretagsParken Spolaren 2 AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av FöretagsParken Spolaren 2 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 för FöretagsParken Spolaren 2 AB.

### 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 FöretagsParken Spolaren 2 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.

### Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamheten i förvaltningsberättelsen. Som framgår av årsredovisningen föreligger en väsentlig osäkerhetsfaktor och betydande tvivel avseende fortsatt drift för Företagsparken Norden Holding AB (publ), det yttersta moderbolaget i den koncern i vilken FöretagsParken Spolaren 2 AB ingår.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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 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 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://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 har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för FöretagsParken Spolaren 2 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 ledamot 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 FöretagsParken Spolaren 2 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 ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Daniel Algotsson  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-06-18 11:23:08 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Daniel Kenny Martin  
Algotsson

Daniel Algotsson  
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

ank=20250703;2025070731418