

Fastighets AB Fyrislundhuset
Org nr 559176-9780

Årsredovisning för räkenskapsåret 2024

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- förändringar i eget kapital	7
- kassaflödesanalys	8
- noter	9

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusentals kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Undertecknad styrelseledamot i Fastighets AB Fyrislundhuset intygar härmed att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen fastställts på årsstämma den 2025-04-30

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

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

Stockholm den 2025-04-30



Fastighets AB Fyrislundhuset
Org nr 559176-9780

Årsredovisning för räkenskapsåret 2024

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- förändringar i eget kapital	7
- kassaflödesanalys	8
- noter	9

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusentals kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bolaget äger, förvaltar och utvecklar fastigheter.

Bolaget äger fastigheten Årsta 84:2.

Bolaget har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret.

Förväntad framtida utveckling och väsentliga riskfaktorer

Under det kommande året förväntas verksamheten att bedrivas med oförändrad inriktning.

Fastigheten kommer fortsätta att förvaltas och utvecklas med målsättningen att ge en bra avkastning.

Bolagets verksamhet, resultat och ställning påverkas av ett antal riskfaktorer och grundar sig i vissa fall, särskilt gällande fastighetsvärderingar, på bedömningar. Riskerna som påverkar resultat och kassaflöde är främst hänförliga till kreditrisk samt förändringen i hyresnivå, uthyrningsgrad, allmän kostnadsutveckling, räntenivåer och likviditeten på fastighetsmarknaden. Koncernens riskhantering är centraliserad till Slättö Value Add I AB och en beskrivning av riskhanteringen finns i det bolagets årsredovisning.

Flerårsjämförelse

Bolagets ekonomiska utveckling i sammandrag.

		<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Hysesintäkter	tkr	13 866	13 154	10 036	0
Driftnetto	tkr	11 988	12 441	9 487	*
Resultat efter finansiella poster	tkr	5 179	7 121	9 492	-344
Balansomslutning	tkr	128 084	127 971	122 845	120 136
Soliditet	%	14,2	11,0	8,9	5,8

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 2.

* Föregående års uppgifter är ej tillgängliga

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	13 326 182
Årets vinst	4 050 512
	<hr/>
kronor	17 376 694

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att återbetalning av villkorade aktieägartillskott i ny räkning överförs

7 965 394	
9 411 300	
<hr/>	
kronor	17 376 694

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

Resultaträkning	Not	2024	2023
Hysesintäkter	5	13 866	13 154
Övriga rörelseintäkter		433	505
Fastighetskostnader			
-Driftkostnader		-450	-195
-Underhåll		-1	-509
-Fastighetsskatt		-1 768	-452
Förvaltningsadministration		-92	-62
Driftnetto	5	11 988	12 441
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	6	-287	-98
Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 058	-1 058
Summa rörelsens kostnader		-1 345	-1 156
Rörelseresultat	7	10 643	11 285
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	1 194	979
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-6 658	-5 143
Summa resultat från finansiella poster		-5 464	-4 164
Resultat efter finansiella poster		5 179	7 121
Bokslutsdispositioner	10	-793	-3 023
Skatt på årets resultat	11	-335	-1 601
Årets resultat		4 051	2 497

Det förekommer inget övrigt totalresultat varför årets totalresultat överensstämmer med årets resultat.

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Förvaltningsfastigheter	12	111 469	112 527
Summa anläggningstillgångar		<u>111 469</u>	<u>112 527</u>
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>	4, 7		
Kundfordringar		1 646	179
Fordringar hos koncernföretag		14 930	15 249
Övriga kortfristiga fordringar		-	13
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		39	-
		<u>16 615</u>	<u>15 441</u>
<u>Kassa och bank</u>		-	3
Summa omsättningstillgångar		<u>16 615</u>	<u>15 444</u>
Summa tillgångar		<u>128 084</u>	<u>127 971</u>

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital		50	50
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserad vinst eller förlust		13 326	10 829
Årets vinst		4 051	2 497
		<u>17 377</u>	<u>13 326</u>
Summa eget kapital		<u>17 427</u>	<u>13 376</u>
Obeskattade reserver	13	<u>1 021</u>	<u>898</u>
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	14	<u>2 048</u>	<u>1 789</u>
Summa avsättningar		<u>2 048</u>	<u>1 789</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	4	105 600	107 800
Leverantörsskulder		-	88
Skulder till koncernföretag		51	-
Aktuella skatteskulder		1 033	967
Övriga skulder		880	2 983
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	24	70
Summa kortfristiga skulder		<u>107 588</u>	<u>111 908</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>128 084</u>	<u>127 971</u>

Förändringar i eget kapital

	<u>Aktie- kapital</u>	<u>Fritt eget kapital</u>	<u>Summa eget kapital</u>
Eget kapital 2022-12-31	50	10 829	10 879
Årets resultat	—	2 497	2 497
Eget kapital 2023-12-31	50	13 326	13 376
Årets resultat	—	4 051	4 051
Eget kapital 2024-12-31	50	17 377	17 427

Aktiekapital

I posten aktiekapital ingår det registrerade aktiekapitalet. Antal aktier uppgår till 50 000 st och kvotvärdet är 1 kr per aktie.

Fritt eget kapital

Fritt eget kapital motsvarar ackumulerade vinster och förluster som genererats i bolaget med, i förekommande fall, avdrag för utdelningar samt övriga tillskott från aktieägaren.

Akkumulerade aktieägartillskott uppgår per balansdagen till 7 965 tkr (7 965 tkr).

Kassaflödesanalys	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat före finansiella poster	10 642	11 285
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm Av- och nedskrivningar av anläggningstillgångar	1 058	1 058
Erhållen ränta	1 194	979
Erlagd ränta	-6 658	-5 143
Betald/erhållen inkomstskatt	-10	410
	<u>6 226</u>	<u>8 589</u>
Ökning/minskning rörelsefordringar	-1 844	-11 776
Ökning/minskning rörelseskulder	-2 185	1 920
	<u>2 197</u>	<u>-1 267</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-	-1 402
	<u>0</u>	<u>-1 402</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Finansieringsverksamheten		
Amortering	-2 200	-2 200
	<u>-2 200</u>	<u>-2 200</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Årets kassaflöde	-3	-4 869
Likvida medel vid årets början	3	4 872
	<u>0</u>	<u>3</u>
Likvida medel vid årets slut		

Noter

Not 1 Allmän information

Fastighets AB Fyrislundhuset med org nr 559176-9780 har sitt säte i Stockholm.

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Fyrislundhuset Holding AB, org nr 559215-4446, som har sitt säte i Stockholm.

Moderbolag i den minsta och största koncernen som Fastighets AB Fyrislundhuset är dotterbolag till och där koncernredovisning upprättas är Slättö Value Add I AB, org nr 556994-4464, med säte i Stockholm. Fastighets AB Fyrislundhuset upprättar ej koncernredovisning, med hänvisning till ÅRL 7:2.

Not 2 Redovisnings- och värderingsprinciper

Bolaget har upprättat sin årsredovisning enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2, Redovisning för juridisk person.

Rekommendationen innebär att bolaget i årsredovisningen för den juridiska personen skall tillämpa samtliga av EU godkända IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag och tillägg som gäller i förhållande till IFRS.

Ändrade redovisningsprinciper

Använda redovisningsprinciper överensstämmer med dem som tillämpades under föregående räkenskapsår.

Följande värderings- och omräkningsprinciper är tillämpade i årsredovisningen:

Intäkter

Bolagets intäkter består av hyresintäkter från uthyrningsverksamhet av lokal. Hyresintäkterna redovisas i den period som hyresgästen nyttjar lokalen. Hyresintäkter delas upp i två delar - Hyresintäkter och Serviceintäkter. Den förstnämnda ingriper sedvanlig hyra inklusive index, tilläggsdebitering för investeringar och fastighetsskatt medan sistnämnda avser all annan tilläggsdebitering i form av extratjänster såsom värme, vatten, el, kyla, snöröjning med mera. I de fastigheter som bolaget äger kan hyresgästen inte påverka valet av leverantör, frekvens eller ha annan påverkan på utförandet. Bolaget har bedömt att den service som tillhandahålls till hyresgästerna är en integrerad del av hyran och all ersättning redovisas därmed som hyra.

Nedskrivningar av anläggningstillgångar

Redovisade värden för bolagets tillgångar prövas vid varje balansdag för att bedöma om det finns indikation på nedskrivningsbehov. Om sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde som det högsta av nyttjandevärdet och nettoförsäljningsvärdet. Nedskrivning görs om återvinningsvärdet understiger det redovisade värdet. En nedskrivning återförs endast om tillgångens redovisade värde efter återföring inte överstiger det redovisade värde som tillgången skulle haft om nedskrivning inte skett.

Koncernbidrag och aktieägartillskott

Bolaget redovisar koncernbidrag enligt alternativregeln vilket innebär att koncernbidrag som erhålls eller lämnas redovisas som bokslutsdispositioner. Aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren, i den mån nedskrivning ej erfordras. Erhållna aktieägartillskott redovisas som en ökning av fritt eget kapital.

Finansiella instrument

Bolaget har valt att inte tillämpa IFRS 9 Finansiella instrument avseende redovisning och värdering av finansiella instrument. Finansiella instrument värderas med utgångspunkt ifrån anskaffningsvärdet. Finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minus eventuell nedskrivning och finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip.

För finansiella tillgångar som redovisas till upplupet anskaffningsvärde görs reservering för förväntade förluster baserat på en individuell bedömning av reserveringsbehov.

Nyckeltalsdefinitioner

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet

Eget kapital inklusive obeskattade reserver efter avdrag för uppskjuten skatt i relation till totala tillgångar.

Not 3 Uppskattningar och bedömningar

Att upprätta de finansiella rapporterna i enlighet med RFR 2 kräver att styrelsen och företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Uppskattningarna och antagandena är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer som under rådande förhållanden synes vara rimliga. Resultatet av dessa uppskattningar och antaganden används sedan för att bedöma redovisade värden på tillgångar och skulder som inte annars framgår tydligt från andra källor. Verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar.

Inom området värdering av förvaltningsfastigheter kan bedömningar och antaganden ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning och ha en påverkan på bolagets nedskrivningsprövning. Värderingen kräver bedömning av och antaganden om det framtida kassaflödet samt fastställelse av diskonteringsfaktor (avkastningskrav). För att avspegla den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och bedömningar anges vanligtvis vid fastighetsvärdering ett osäkerhetsintervall om +/-5-10 procent. Information om detta samt de antaganden och bedömningar som har gjorts framgår av Not 12 Förvaltningsfastigheter.

Not 4 Finansiell riskhantering och finansiella instrument

Bolaget är genom sin verksamhet exponerat för olika typer av finansiella risker såsom marknads-, likviditets- och kreditrisker. Marknadsriskerna består i huvudsak av ränterisk. Syfte med den finansiella riskhanteringspolicy är att hantera riskerna i de exponeringar som uppstår i följd av bolagets verksamhet. Koncernens övergripande riskhanteringspolicy fokuserar på oförutsägbarheten på de finansiella marknaderna och eftersträvar att minimera potentiella ogynnsamma effekter på koncernens finansiella resultat. Det är bolagets styrelse som är ytterst ansvarig för exponering, hantering och uppföljning av företagets finansiella risker. De ramar som gäller för exponering, hantering och uppföljning av de finansiella riskerna fastställs av styrelsen i en finanspolicy och gäller för varje enhet inom koncernen.

Marknadsrisk

Ränterisk

Med ränterisk avses risken att verkligt värde eller framtida kassaflöden fluktuerar till följd av ändrade marknadsräntor. Bolaget är huvudsakligen exponerat för ränterisk genom dess lånefinansiering. De lånen som löper med rörlig ränta innebär att bolagets framtida finansiella kostnader påverkas vid ändrade marknadsräntor.

Bolaget har finansierats med externt lån som löper med rörlig ränta på STIBOR 3 månader plus marginal. En ökning av marknadsräntan med 100 räntepunkter beräknas medföra en kostnadsökning om 1 056 tkr (1 078 tkr).

Likviditets- och finansieringsrisk

Med likviditetsrisk avses risken att bolaget får problem med att möta dess åtaganden relaterade till bolagets finansiella skulder. Med finansieringsrisk avses risken att bolaget inte kan uppbringa tillräcklig finansiering till en rimlig kostnad.

Tabell nedan sammanfattas framtidas avtalade odiskonterade betalningsflöden avseende räntor och amorteringar på finansiella skulder per balansdagen 31 december 2024

Per 31 december 2024	Mindre än 1 år	Mellan 1-2 år	Mellan 2-4 år
Räntebärande skulder	105 600		
Skulder till koncernföretag	51		
Leverantörsskulder	-		
Övriga skulder	880		
Upplupna kostnader	24		

Bolaget saknar finansiella skulder som förfaller om mer än 5 år från balansdagen.

Kredit och motpartsrisk

Med kreditrisk avses risken för att motparten i en transaktion orsakar bolaget en förlust genom att inte fullfölja sina avtalsenliga förpliktelser. Bolagets exponering för kreditrisk är huvudsakligen hänförlig till kundfordringar. Befintliga kunders finansiella situation följs löpande upp för att på ett tidigt stadium identifiera varningssignaler.

Bolagets maximala exponering för kreditrisk bedöms motsvaras av bokförda värden på samtliga finansiella tillgångar.

Hantering av kapitalrisk

Bolagets mål avseende kapitalstrukturen är att trygga bolagets förmåga att fortsätta sin verksamhet, så att det kan generera avkastning till aktieägarna och nytta för andra intressenter samt upprätthålla en optimal kapitalstruktur för att hålla kostnaderna för kapitalet nere. För att upprätthålla eller justera kapitalstrukturen kan koncernen förändra den utdelning som betalas till aktieägarna, återbetala kapital till aktieägarna, utfärda nya aktier eller sälja tillgångar för att minska skulderna.

Not 5 Avtalade framtida hyresintäkter

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Avtalade hyresintäkter inom ett år	13 989	13 189
Avtalade hyresintäkter mellan ett och fem år	55 958	52 755
Avtalade hyresintäkter senare än fem år	167 873	171 454
Summa	<u>237 820</u>	<u>237 398</u>

Hyresavtalen i bolaget är ur ett redovisningsperspektiv att betrakta som operationella leasingavtal. Avtalen avser uthyrning av lokaler och bostäder. Framtida minimileaseavgifter som hänför sig till icke-uppsägningsbara operationella leasingavtal förfaller till betalning enligt ovan.

Not 6 Ersättning till revisorerna

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<u>EY</u>		
Revisionsuppdraget	-	-19
Summa	<u>0</u>	<u>-19</u>
<u>KPMG</u>		
Revisionsuppdraget	-32	-29
Summa	<u>-32</u>	<u>-29</u>

Med revisionsuppdraget avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning och övriga granskningsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra.

Bolaget bytte under föregående år revisionsbyrå till KPMG AB.

Not 7 Transaktioner med närstående

Bolaget har en närstående relation med bolag inom fonden Slättö Value Add I AB.

Bolagets totala inköp och försäljning med andra företag inom hela den företagsgrupp som bolaget tillhör presenteras i tabellen nedan:

		<u>2024</u>	<u>2023</u>
Försäljning	(tkr)	-	-
Inköp	(tkr)	-	-
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	(tkr)	14 930	15 249
Kortfristiga skulder hos koncernföretag	(tkr)	51	-
Långfristiga fordringar hos koncernföretag	(tkr)	-	-
Långfristiga skulder hos koncernföretag	(tkr)	-	-

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Ränteintäkter, koncernföretag	1 185	934
Ränteintäkter, övriga	9	45
Summa	<u>1 194</u>	<u>979</u>

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Räntekostnader, övriga	-6 658	-5 143
Summa	<u>-6 658</u>	<u>-5 143</u>

Not 10 Bokslutsdispositioner

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Lämnade koncernbidrag	-670	-2 125
Förändring av periodiseringsfond	-123	-898
Summa	<u>-793</u>	<u>-3 023</u>

Not 11 Skatt på årets resultat

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Aktuell skatt	-76	-555
Uppskjuten skatt	-259	-1 046
Skatt på årets resultat	<u>-335</u>	<u>-1 601</u>
Redovisat resultat före skatt	4 385	4 098
Skatt beräknad enligt gällande skattesats (20,6%)	-903	-844
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-36	-7
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	-	-750
Utnyttjande av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag	554	-
Ej bokförda, skattepliktiga intäkter	-5	-
Skatt på grund av ändrad taxering	140	-
Skatteeffekt av generell ränteavdragsbegränsning	-85	-
Redovisad skattekostnad	<u>-335</u>	<u>-1 601</u>

Not 12 Förvaltningsfastigheter

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	113 585	7 783
Inköp	-	1 402
Omklassificeringar	-	104 400
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	113 585	113 585
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 058	-
Årets avskrivningar	-1 058	-1 058
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 116	-1 058
	<hr/>	<hr/>
Utgående restvärde enligt plan	<u>111 469</u>	<u>112 527</u>

Verkligt värde för fastigheterna uppgår till 164 000 tkr (- tkr). Värdering av fastighetsbeståndet har gjorts kvartalsvis av oberoende värderare.

Värderingarna har baserats på en analys av nuvärdet på framtida kassaflöden för respektive fastighet där hänsyn tagits till gällande hyreskontraktsvillkor, marknadsläge, hyresnivåer, drifts-, underhålls- och förvaltningsadministrationskostnader samt behov av investeringar. Kalkylperioden utgör 10 år. Under kalkylperioden utgörs intäkterna av avtalade hyresnivåer fram till avtalstiden upphör. För perioden därefter beräknas hyresintäkterna till den marknadshyra som gäller idag.

Drift- och underhållskostnader har bedömts utifrån företagets verkliga kostnader, och har anpassats till fastighetens skick och ålder. Kostnaderna bedöms öka i takt med inflation. Investeringar har bedömts utifrån det behov som föreligger. Fastighetsskatten bedöms utifrån senaste taxeringsvärden. Långsiktig vakans beaktas i värderingarna och bedöms utifrån fastighetens läge och skick.

Kalkylränta och direktavkastningskrav är baserat på extern värderares erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav. Värdering har skett till nivå 3, IFRS 13 (Indata för tillgången eller skulden som inte baseras på observerbara marknadsdata).

Not 13 Obeskattade reserver

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Periodiseringsfond	1 021	898
Summa	<u>1 021</u>	<u>898</u>

Not 14 Uppskjuten skatt

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Skillnaden mellan å ena sidan den inkomstskatt som har redovisats i resultaträkningen samt å andra sidan den inkomstskatt som belöper sig på verksamheten utgörs av uppskjuten skatt på temporära skillnader mellan skattemässiga och redovisade värden på förvaltningsfastigheter och pågående projekt	2 048	1 789
Summa	<u>2 048</u>	<u>1 789</u>

Bolagets skattemässiga restvärde för fastigheter är 101 528 tkr. Förändringen mellan åren har redovisats över resultaträkningen.

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Övriga poster	24	70
Summa	<u>24</u>	<u>70</u>

Not 16 Ställda säkerheter

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
För egna avsättningar och skulder		
Avseende Skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	110 000	110 000
Summa ställda säkerheter	<u>110 000</u>	<u>110 000</u>

Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Bolaget är per 2025-04-30 sålt till ADR Bostäder AB.

Stockholm den dag som framgår av elektroniska underskrifter.

Erik Dansbo
Styrelseordförande

Christian Biörck

Jonas Ramstedt

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av elektroniska underskrifter.

KPMG AB

Mattias Johansson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighets AB Fyrislundhuset, org. nr 559176-9780

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighets AB Fyrislundhuset för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighets AB Fyrislundhusets 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Fastighets AB Fyrislundhuset enligt god revisions 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 ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den

upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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 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.

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 uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Fastighets AB Fyrislundhuset för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Fastighets AB Fyrislundhuset enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

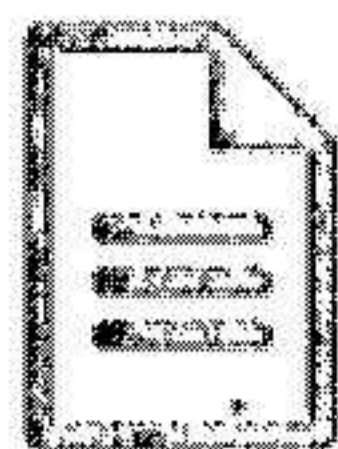
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna.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

Stockholm det datum som framgår av vår elektroniska signatur

KPMG AB

Mattias Johansson
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 23 april 2025

**D51150 Fastighets AB Fyrislundhuset
559176-9780 - ÅR 2024.pdf**(373223 byte)
SHA-512: 61ac86a565d954588827dbdd227ef4d5a2ede
7e613ec4df112f0538dbd3d0bef3e923393c473ba37033
04d715c7bd5b9b0cc81fbd041208a5ead9bee745c5003**Revisionsberättelse Fastighets AB
Fyrislundhuset.pdf**(149104 byte)
SHA-512: fa05a6fc1bab61a562cde223b6766c5fc1915
e348018b341800fefa5d5dc5d1e2cbab0563eb612a2fa
e7a2fa209c8ba582cfc37358bf8d2c9e5cb49f3ace37

Underskrifter

2025-04-22 10:02:22 (CET)

**Carl Gunnar Christian Biörck**christian@klarvikfastigheter.se
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-22 12:16:37 (CET)

**Erik Dansbo**erik.dansbo@slatto.se
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-22 14:43:31 (CET)

**Jonas Jörgen Ramstedt**jonas@landia.se
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-23 10:02:54 (CET)

**Mattias Johansson**mattias.johansson@kpmg.se
Undertecknat med e-legitimation (BankID)**assently**

Undertecknandet intygas av Assently

**D51150 Fastighets AB Fyrislundhuset 559176 9780 ÅR 2024**

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.

Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

5d64d7113675343b4def8fa017c4e94071d516c919c6f8bbb94c4668dfbd077b48748afc7239ab029b1599806717efae8e74445703455e887b80eca7df1df4
0**Om detta kvitto**

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskriven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.