

# Årsredovisning

---

## *Fastighets AB Vitgröet 12*

556905-8687

Styrelsen för Fastighets AB Vitgröet 12 får härmed lämna sin redogörelse för bolagets utveckling under räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 3
- Resultaträkning	4
- Balansräkning	5 - 6
- Kassaflödesanalys	7
- Noter	8 - 17
- Underskrifter	17

### FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad styrelseledamot i Fastighets AB Vitgröet 12 intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2025-06-30. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur vinsten ska fördelas.

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

Stockholm 2025-06-30

  
Erik Ranje

# Årsredovisning

---

## *Fastighets AB Vitgröet 12*

556905-8687

Styrelsen för Fastighets AB Vitgröet 12 får härmed lämna sin redogörelse för bolagets utveckling under räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

<u>INNEHÅLLSFÖRTECKNING</u>	<u>SIDA</u>
- Förvaltningsberättelse	2 - 3
- Resultaträkning	4
- Balansräkning	5 - 6
- Kassaflödesanalys	7
- Noter	8 - 17
- Underskrifter	17

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### VERKSAMHETEN

Bolaget har sitt säte i Stockholm. Bolaget äger och förvaltar fastigheten Vitgröet 12 i Stockholm. Fastigheten utgörs av industrilokaler och den totala uthyrningsbara ytan vid periodens slut uppgick till 13 837 kvm.

### Investeringar

Bolaget har under räkenskapsåret inte gjort några större investeringar i fastigheten.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under året.

### Väsentliga risker och osäkerheter i verksamheten

Fastighetsmarknaden påverkas i stor utsträckning av makroekonomiska faktorer såsom den generella ekonomiska trenden, regional ekonomisk utveckling, inflation och ränteutvecklingen. Ekonomins generella utveckling är en central styrparameter för utbud och efterfrågan, och har således stor inverkan på vakansgrad och hyresnivåer. Förändringar av ränteläget och inflationen styr avkastningskravet och följaktligen marknadsvärdet av fastigheten. Då fastigheten och verksamheten till stor del är finansierad med lån från kreditinstitutioner, med undantag från eget kapital, utgör räntekostnader en betydande del av de totala kostnaderna vilket medför en hög exponering mot ränterisk på grund av förändringar av ränteläget.

Utöver beskrivna makroekonomiska risker bär även bolaget en motpartsrisk gentemot sina hyresgäster då dessa i situationer, exempelvis under särskilda finansiella omständigheter, inte kan fullfölja sina finansiella åtaganden.

### FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	2401-2412	2301-2312	2201-2212	2101-2112
Nettoomsättning	21 703	17 132	17 979	16 406
Resultat efter finansiella poster	-7 165	-12 294	-8 572	-1 225
Avkastning på eget kapital %	-618	-473	-207	-17
Rörelsemarginal %	27	10	2	35
Balansomslutning	208 759	197 683	193 762	193 711
Soliditet %	1	1	2	4

### FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 000	29 166 805	-29 165 823	50 982
<i>Resultatdisposition enligt bolagsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning		-29 165 823	29 165 823	0
Aktieägartillskott		13 530 000		13 530 000
Årets resultat			-13 522 364	-13 522 364
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>13 530 982</b>	<b>-13 522 364</b>	<b>58 618</b>

RESULTATDISPOSITION

*Medel att disponera:*

Balanserat resultat	13 530 982
Årets resultat	-13 522 364
<i>Summa</i>	<i>8 618</i>

*Förslag till disposition:*

Balanseras i ny räkning	8 618
<i>Summa</i>	<i>8 618</i>

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

## RESULTATRÄKNING

1, 2, 3

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>	<b>4, 5</b>		
Nettoomsättning		21 703 339	17 132 314
Övriga rörelseintäkter		38 267	1 029 215
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>21 741 606</b>	<b>18 161 529</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Direkta fastighetskostnader	6, 7	-9 810 575	-9 873 976
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-6 089 193	-6 542 439
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-15 899 768</b>	<b>-16 416 415</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>8</b>	<b>5 841 838</b>	<b>1 745 114</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	31 207	8 998
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-13 037 815	-14 047 957
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-13 006 608</b>	<b>-14 038 959</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-7 164 770</b>	<b>-12 293 845</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Bokslutsdispositioner	11	-6 763 169	-3 645 738
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>-6 763 169</b>	<b>-3 645 738</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-13 927 939</b>	<b>-15 939 583</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat	12	405 575	-13 226 240
<b>Årets resultat</b>		<b>-13 522 364</b>	<b>-29 165 823</b>

## BALANSRÄKNING

1, 2, 3

2024-12-31

2023-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	13	147 348 354	151 645 857
Inventarier, verktyg och installationer	14	765 064	998 263
Pågående nyanläggningar	15	46 157 872	15 971 050
Hysesgästanpassningar	16	1 564 954	2 299 797
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>195 836 244</b>	<b>170 914 967</b>

##### Finansiella anläggningstillgångar

Fordringar hos koncernföretag		6 625 749	23 668 076
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>6 625 749</b>	<b>23 668 076</b>

**Summa anläggningstillgångar** 202 461 993 194 583 043

#### Omsättningstillgångar

17

##### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		283 270	1 170 175
Övriga fordringar		4 297 775	680 472
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	1 715 507	1 249 765
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>6 296 552</b>	<b>3 100 412</b>

**Summa omsättningstillgångar** 6 296 552 3 100 412

### SUMMA TILLGÅNGAR

208 758 545

197 683 455

		2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	<b>19</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50 000	50 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>		50 000	50 000
<i>Fritt eget kapital</i>	<b>20</b>		
Balanserat resultat		13 530 982	29 166 806
Årets resultat		-13 522 364	-29 165 823
<i>Summa fritt eget kapital</i>		8 618	983
<b>Summa eget kapital</b>		<b>58 618</b>	<b>50 983</b>
<b>Obeskattade reserver</b>			
Akkumulerade överavskrivningar		1 387 078	3 207 900
<b>Summa obeskattade reserver</b>		<b>1 387 078</b>	<b>3 207 900</b>
<b>Avsättningar</b>	<b>21</b>		
Avsättningar för skatter		14 061 023	14 474 325
<b>Summa avsättningar</b>		<b>14 061 023</b>	<b>14 474 325</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	<b>22</b>		
Skulder till koncernföretag		183 146 762	172 239 513
Övriga skulder		1 732 301	1 239 440
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>184 879 063</b>	<b>173 478 953</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		2 379 830	1 568 699
Skulder till koncernföretag		394 060	398 327
Aktuella skatteskulder		7 875	177 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<b>23</b>	5 590 998	4 327 268
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>8 372 763</b>	<b>6 471 294</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>208 758 545</b>	<b>197 683 455</b>

## KASSAFLÖDESANALYS

1,2

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		5 841 838	1 745 114
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.			
- Avskrivningar	27	6 089 193	6 542 438
Erhållen ränta		31 207	7 973
Erlagd ränta		-1 170	-141
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>		<i>11 961 068</i>	<i>8 295 384</i>
<b>Förändringar i rörelsekapital</b>			
- Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		13 669 334	19 945 313
- Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		5 380 068	-22 100 489
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>31 010 470</b>	<b>6 140 208</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-31 010 470	-6 140 208
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-31 010 470</b>	<b>-6 140 208</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-</b>	<b>-</b>

ank=20250710;2025071113586

## NOTER

### Not 1 Allmänna upplysningar

Bolaget med säte i Stockholm är ett helägt dotterbolag till Stendörren Stockholm 4 AB, 556972-6630 med säte i Stockholm. Stendörren Stockholm 4 AB är ett helägt dotterbolag till Stendörren Fastigheter AB (publ), org nr 556825-4741, med säte i Stockholm. Stendörren Fastigheter AB upprättar koncernredovisning för den koncern som bolaget ingår i.

Årsredovisningen har godkänts av styrelsen den 25 juni 2025 och kommer att föreläggas årsstämma för fastställande den 30 juni 2025.

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nedan definieras nyckeltalen i förvaltningsberättelsens flerårsöversikt.

*Avkastning på eget kapital = Resultat efter finansiella poster/Justerat eget kapital*

*Kommentar: Justerat eget kapital beräknas som eget kapital plus 79,4 % av obeskattade reserver.*

*Rörelsemarginal = Rörelseresultat / Nettoomsättning*

*Soliditet = Justerat eget kapital / Totalt kapital*

*Kommentar: Justerat eget kapital beräknas som eget kapital plus 79,4 % av obeskattade reserver.*

### Not 2 Redovisnings- och värderingsprinciper

Grunder för upprättande av årsredovisningen

De finansiella rapporterna har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Bolaget tillämpar frivilligt RFR 2 i enlighet med reglerna i BFNAR 2012:3 då bolaget är ett dotterföretag till Stendörren Fastigheter AB (publ), 556825-4741 som tillämpar IFRS i dess koncernredovisning.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Leasing - bolaget som leasetagare

Företaget tillämpar fullständigt undantag från IFRS 16 i enlighet med RFR 2 varför denna standard inte har någon väsentlig påverkan på företagets resultat eller finansiella ställning.

Funktionell valuta samt redovisningsvaluta

Bolagets funktionella valuta är svenska kronor, SEK, och utgör rapporteringsvaluta för bolaget. Om inget annat anges redovisas alla siffror i kronor. Bolaget genomför för närvarande inte några väsentliga transaktioner i utländsk valuta. Varken valutakursdifferenser och/eller omräkningsdifferenser redovisas i resultaträkningen.

Intäktsredovisning

Intäkter redovisas då det är troligt att ekonomiska fördelar kommer företaget tillgodo och att intäkterna kan fastställas på ett tillförlitligt sätt. Företagets intäkter utgör i allt väsentligt av hyresintäkter.

Hyresintäkter

Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter intäktsredovisas i resultaträkningen linjärt över hyresperioden.

Förskottsbetalda hyror redovisas som förutbetalda intäkter. Eventuella hyresrabatter periodiseras linjärt över hyresperioden även om betalning inte sker på samma sätt. Bolagets hyresintäkter betraktas som operationella leasingavtal.

#### Intäkter från fastighetsförsäljning

Intäkter från fastighetsförsäljning redovisas normalt på tillträdesdagen om inte risker och förmåner övergått till köparen vid ett tidigare tillfälle. Kontrollen av tillgången kan ha övergått vid ett tidigare tillfälle än tillträdestidpunkten och om så har skett intäktsredovisas fastighetsförsäljningen vid denna tidigare tidpunkt. Vid bedömning av intäktsredovisningstidpunkt beaktas vad som avtalats mellan parterna beträffande risker och förmåner samt engagemang i den löpande förvaltningen. Därutöver beaktas omständigheter som kan påverka affärens utgång, vilka ligger utanför säljarens och/eller köparens kontroll.

#### Rörelsekostnader samt finansiella intäkter och kostnader

##### Fastighetskostnader

Utgörs av kostnader avseende drift, skötsel, uthyrning, administration och underhåll av fastighetsinnehavet.

##### Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter och kostnader består av ränteintäkter på bankmedel och fordringar samt räntekostnader på lån. Ränteintäkter och räntekostnader redovisas enligt effektivräntemetoden.

##### Inkomstskatter

Periodens skattekostnad omfattar aktuell och uppskjuten skatt.

##### Aktuell inkomstskatt

Kortfristiga skattefordringar och skatteskulder för nuvarande och tidigare perioder fastställs till det belopp som förväntas återfås från eller betalas till Skatteverket. De skattesatser och skattelagar som tillämpas för att beräkna beloppet är de som är antagna eller aviserade på balansdagen.

Aktuell inkomstskatt hänförlig till poster/transaktioner som redovisas i eget kapital redovisas i eget kapital och inte i resultaträkningen.

##### Uppskjuten inkomstskatt

Uppskjuten skatt redovisas på balansdagen i enlighet med balansräkningsmetoden för temporära skillnader mellan tillgångars och skulders skattemässiga och redovisningsmässiga värden. Uppskjuten skatt beräknas med tillämplig skattesats som beslutats eller aviserats per balansdagen och som förväntas gälla när den uppskjutna skatten realiserar eller regleras.

Uppskjutna skatteskulder uppkommer framför allt på grund av skillnader mellan bokföringsmässiga avskrivningar och skattemässiga avskrivningar på förvaltningsfastigheter.

##### Uppskjutna skattefordringar

Uppskjutna skattefordringar redovisas endast i den omfattning att det är sannolikt att framtida överskott kommer att finnas tillgängliga, mot vilka de temporära skillnaderna kommer att kunna utnyttjas.

Uppskjutna skattefordringar avser underskott.

Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder kvittas när det finns en legal kvittningsrätt för aktuella skattefordringar och skatteskulder och när de uppskjutna skattefordringarna och skatteskulderna hänför sig till skatt debiterade av samma skattemyndighet där det finns en avsikt att reglera saldona genom nettobetalningar.

#### Lånekostnader

Låneutgifter utgörs av ränta och andra kostnader som uppstår när ett företag lånar pengar. Låneutgifter som är hänförliga till finansiering av en tillgång, som tar en betydande tid i anspråk att färdigställa aktiveras som en del av tillgångens anskaffningsvärde. Övriga låneutgifter redovisas som en kostnad i den period de uppkommer.

#### Förvaltningsfastigheter

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

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

#### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar är fysiska tillgångar som används i företagets verksamhet och har en förväntad nyttjandeperiod överstigande ett år. Materiella anläggningstillgångar värderas till sina respektive anskaffningsvärden och skrivs av linjärt under sin uppskattade nyttjandeperiod. När materiella anläggningstillgångar redovisas tas hänsyn till tillgångens eventuella restvärden när det avskrivningsbara beloppet fastställs. Avskrivningen inleds när tillgången är färdig att tas i bruk.

Materiella anläggningstillgångar tas bort från balansräkningen när den avyttras eller om den inte kan förväntas tillföra några ekonomiska fördelar i framtiden antingen genom att den nyttjas eller att den säljs. Vinst och förlust beräknas som skillnaden mellan försäljningspriset och tillgångens redovisade värde. Vinst eller förlust redovisas i resultaträkningen den redovisningsperiod då tillgången avyttrats, såsom övrig kostnad eller övrig intäkt.

Byggnader skrivs av på 50 år, byggnadsinventarier på 10 år, inventarier på 5 år, markanläggningar på 20 år och hyresgästpassningar enligt hyresavtalets löptid.

#### Nedskrivning

Tillgångar som löpande skrivs av skall nedskrivningstestas närhelst händelser eller förändringar i förhållanden indikerar att det redovisade värdet kanske inte är återvinningsbart.

En nedskrivning görs med det belopp varmed tillgångens redovisade värde överstiger dess återvinningsvärde. Återvinningsvärdet är det högre av tillgångens verkliga värde minskat med försäljningskostnader och dess nyttjandevärde.

#### Leasing

Bolaget redovisar samtliga leasingavtal där bolaget är leasetagare som operationella leasingavtal. Detta innebär att leasingavgiften kostnadsförs linjärt i resultaträkningen över leasingperioden.

Tomträttsavtal redovisas som operationella leasingavtal där tomträttsavgälden kostnadsförs i perioden den avser.

#### Finansiella instrument

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

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar bland tillgångarna likvida medel, aktier och andelar, kundfordringar och övriga fordringar samt bland skulderna leverantörsskulder och övriga skulder.

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

#### Fordringar

Fordringar med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen redovisas som anläggningstillgångar, övriga som omsättningstillgångar. Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt. Hyresfordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra hyresfordringar.

#### Likvida medel

Likvida medel omfattar kassa, tillgodohavanden på bank- och koncernkonto samt kortfristiga placeringar med en ursprunglig förfallodag på tre månader eller mindre.

#### Obeskattade reserver

Obeskattade reserver som uppkommer genom bokslutsdispositioner i resultaträkningen redovisas i balansräkningen utan att dela upp posten i eget kapital och uppskjuten skatt och den temporära skillnaden särredovisas därmed ej.

#### Avsättningar

Avsättningar redovisas när det finns åtagande och det är troligt att ett utflöde av resurser krävs och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

#### Skulder

Skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde.

#### Redovisning av koncernbidrag

Koncernbidrag redovisas enligt alternativregeln som bokslutsdisposition.

#### Kassaflödesanalys

Indirekt metod tillämpas vid upprättande av kassaflödesanalys. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- eller utbetalningar.

### Not 3 Väsentliga redovisningsbedömningar, uppskattningar och antaganden

När styrelsen upprättar finansiella rapporter i enlighet med tillämpade redovisningsprinciper måste vissa uppskattningar och antaganden göras som påverkar det redovisade värdet av tillgångar. Dessa uppskattningar baseras på historisk erfarenhet och andra faktorer inklusive förväntningar på framtida händelser som anses rimliga under rådande förhållanden. Poster som påverkas av bedömningar och uppskattningar är fastigheter och hyresfordringar.

### Not 4 Intäkter

	2024	2023
Hyresintäkter	21 703 339	17 132 314
Övriga intäkter	38 267	1 029 215
	<b>21 741 606</b>	<b>18 161 529</b>

Not 5	Operationella leasingavtal	2024	2023
	Inom ett år	21 816 000	20 368 000
	Senare än ett år men inom fem år	54 956 000	55 459 000
	Senare än fem år	37 043 000	40 389 000
		<b>113 815 000</b>	<b>116 216 000</b>

Företaget har ingått operationella hyresavtal med hyresgäster. De kommersiella leasingkontrakten löper oftast på 3 - 5 år. I periodens resultat ingår avgifter avseende hyra med tillägg för exempelvis värme, fastighetsskatt samt el.

Minsta framtida hyresintäkter avseende icke uppsägningsbara operationella hyresavtal per den 31 december är enligt tabell ovan:

#### Not 6 Ersättning 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 genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

Inga revisionskostnader har belastat bolagets räkenskaper under året. De revisionskostnader som är hänförliga till bolaget faktureras till moderbolaget Stendörren Fastigheter AB (publ), org nr 556825-4741.

Not 7	Direkta fastighetskostnader	2024	2023
	Underhåll	-1 239 389	-1 344 366
	Fastighetsskatt	-1 480 000	-1 480 000
	El och värmekostnader	-2 166 971	-2 047 292
	Övriga driftskostnader	-2 752 690	-2 310 886
	Övriga fastighetskostnader	-2 171 525	-2 691 432
		<b>-9 810 575</b>	<b>-9 873 976</b>

#### Not 8 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

	2024	2023
Andel av årets totala inköp från andra koncernföretag, i %	20	20

Under året har inga koncerninterna försäljningar ägt rum.

Not 9	Övriga ränteintäkter och liknande resultaposter	2024	2023
	Ränteintäkter från koncernföretag	-	1 025
	Övriga ränteintäkter	31 207	7 973
		<b>31 207</b>	<b>8 998</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter** **2024** **2023**

Räntekostnader till koncernföretag	-13 036 645	-14 047 817
Externa räntekostnader	-1 170	-140
	<b>-13 037 815</b>	<b>-14 047 957</b>

**Not 11 Bokslutsdispositioner** **2024** **2023**

Lämnade koncernbidrag	-8 583 991	-5 596 300
Förändring överavskrivning	1 820 822	1 950 562
	<b>-6 763 169</b>	<b>-3 645 738</b>

**Not 12 Inkomstskatt** **2024** **2023**

Skattekostnaden består i huvudsak av följande delar:

*Redovisad skatt i resultaträkningen*

Skatt pga ändrad taxering	-7 727	51 956
Förändring av uppskjuten skatt för temporära skillnader	413 302	-13 278 196
<i>Summa redovisad skatt</i>	<i>405 575</i>	<i>-13 226 240</i>

Effektiv skattesats (%)	-3	83
-------------------------	----	----

*Avstämning av effektiv skattesats*

Resultat före skatt	-13 927 939	-15 939 583
Skatt enligt gällande skattesats 20,6 (20,6) %	2 869 155	3 283 554
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-2 484 047	-2 851 080
Skatteeffekt av ej bokförda avdragsgilla kostnader	=	33 635
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	28 196	-423
Återläggning bokföringsmässiga avskrivningar	-744 762	-796 342
Avgår skattemässiga avskrivningar	331 458	330 656
Skatt pga ändrad taxering	-7 727	51 956
Förändring av temporära skillnader hänförliga till byggnader	413 302	-13 278 196
<i>Summa redovisad skatt</i>	<i>405 575</i>	<i>-13 226 240</i>

Effektiv skattesats (%)	-3	83
-------------------------	----	----

ank=20250710;2025071113593

Not 13	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	191 066 923	191 066 923
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	192 375	—
	Omklassificeringar	419 762	—
	Utgående anskaffningsvärden	191 679 060	191 066 923
	Ingående avskrivningar	-39 421 066	-34 309 598
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-4 909 640	-5 111 468
	Utgående avskrivningar	-44 330 706	-39 421 066
	<b>Redovisat värde</b>	<b>147 348 354</b>	<b>151 645 857</b>

Not 14	Inventarier, verktyg och installationer	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	1 729 998	1 701 184
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Omklassificeringar m.m.	84 557	28 814
	Utgående anskaffningsvärden	1 814 555	1 729 998
	Ingående avskrivningar	-731 735	-413 980
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-317 756	-317 755
	Utgående avskrivningar	-1 049 491	-731 735
	<b>Redovisat värde</b>	<b>765 064</b>	<b>998 263</b>

Not 15	Pågående nyanläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	15 971 050	10 090 014
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	30 691 142	6 236 406
	Omklassificeringar m.m.	-504 320	-355 370
	Utgående anskaffningsvärden	46 157 872	15 971 050
	<b>Redovisat värde</b>	<b>46 157 872</b>	<b>15 971 050</b>

Not 16	Hyresgästanpassningar	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	8 666 638	8 436 280
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	126 954	67 080
	Omklassificeringar m.m.	–	163 278
	Utgående anskaffningsvärden	8 793 592	8 666 638
	Ingående avskrivningar	-6 366 841	-5 253 626
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-861 797	-1 113 215
	Utgående avskrivningar	-7 228 638	-6 366 841
	<b>Redovisat värde</b>	<b>1 564 954</b>	<b>2 299 797</b>

Not 17 Finansiella instrument

Samtliga poster i balansräkningen förutom materiella anläggningstillgångar, uppskjuten skatt, eget kapital, obeskattade reserver och avsättningar klassificeras som finansiella tillgångar och skulder och värderas till upplupet anskaffningsvärde. För samtliga finansiella instrument bedöms inte det redovisade värdet avvika från det verkliga värdet. Koncernens finansiella riskhantering är centraliserad till Stendörren Fastigheter AB och en beskrivning av riskhanteringen finns i det bolagets årsredovisning.

Not 18	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	Förutbetalda försäkringspremier	107 675	91 574
	Övriga poster	254 365	392 542
	Förutbetalda hyresrabatter	1 353 467	765 649
	<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>1 715 507</b>	<b>1 249 765</b>

Not 19 Antal aktier och kvotvärde

I posten aktiekapital ingår det registrerade aktiekapitalet. Antalet aktier uppgår till 50 000 st och kvotvärde uppgår till 1 kronor.

Not 20 Förslag till resultatdisposition

<i>Medel att disponera</i>		
	Balanserat resultat	13 530 982
	Årets resultat	-13 522 364
	<b>Summa</b>	<b>8 618</b>
<i>Förslag till disposition</i>		
	Balanseras i ny räkning	8 618
	<b>Summa</b>	<b>8 618</b>

Not 21	Uppskjuten skatteskuld	2024-12-31	2023-12-31
	Uppskjuten skatt avseende:		
	Temporära skillnader på byggnader	14 061 023	14 474 325
	<b>Utgående uppskjuten skatteskuld</b>	<b>14 061 023</b>	<b>14 474 325</b>

Not 22	Förfallotid skulder	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Förfaller senare än 5 år	1 732 301	1 239 440
	<i>Skulder till koncernföretag</i>		
	Förfaller senare än 5 år	183 146 762	172 239 513

Not 23	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	Förutbetalda hyresintäkter	5 021 937	3 630 827
	Övriga poster	569 061	696 441
	<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>5 590 998</b>	<b>4 327 268</b>

Not 24 Eventualförpliktelser

I bolaget finns inte några eventualförpliktelser.

Not 25	Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
	Fastighetsinteckningar	147 600 000	138 000 000
	Varav till koncernföretag, intresseföretag eller gemensamt styrt företag	147 600 000	138 000 000
	<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>147 600 000</b>	<b>138 000 000</b>

Not 26 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

Not 27	Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	2024	2023
	Avskrivningar	6 089 193	6 542 438
		<b>6 089 193</b>	<b>6 542 438</b>

**UNDERSKRIFTER**

Stockholm 2025-06-25



Erik Ranje

Vår revisionsberättelse har lämnats **25/6 2025**

BDO Mälardalen AB



Johan Pharmanson  
Huvudansvarig auktoriserad revisor

ank=20250710;2025071113596

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Fastighets AB Vitgröet 12  
Org.nr. 556905-8687

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighets AB Vitgröet 12 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 Vitgröet 12s 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 Fastighets AB Vitgröet 12 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 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 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 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 Vitgröet 12 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till Fastighets AB Vitgröet 12 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 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.

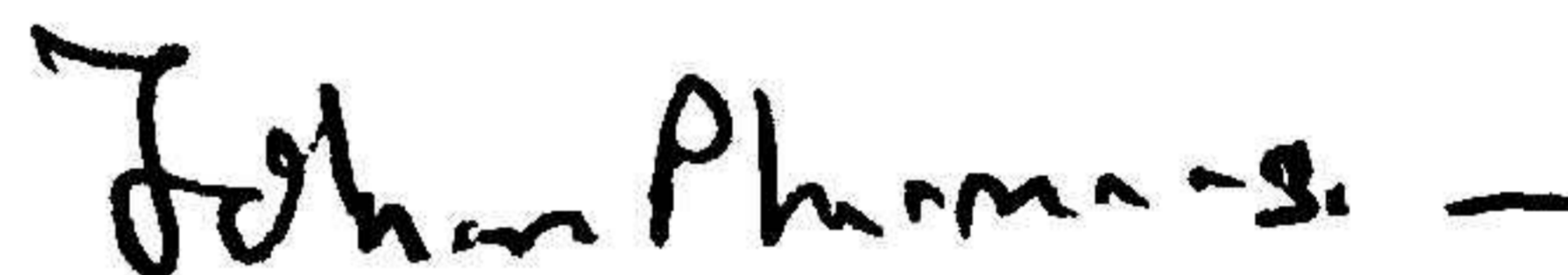
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

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

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 25/6 2025

BDO Mälardalen AB



Johan Pharmanson

Auktoriserad revisor