

## ÅRSREDOVISNING 2024 - NYA SOLPORTEN FASTIGHETS AB

### Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Nya Solporten Fastighets AB, 556635–6688, får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31, bolagets 23:e verksamhetsår.

#### Verksamhet och organisation

Nya Solporten Fastighets AB med helägda dotterbolaget Solporten Fastighets Aktiebolag är en fastighets- och förvaltningskoncern med säte i Solna. Koncernen äger och förvaltar tjugofem bostadsfastigheter varav sjutton är belägna i Solna, en i Sundbyberg, fem i Stockholm och två i Enköping. Uppbyggnaden har skett successivt med början 1975 då fastigheterna ägdes av familjerna Hamberg och Lindwall privat. Fastigheterna är byggda mellan 1929 och 1969. Ägarfamiljerna har alltsedan starten haft en långsiktig och tydlig ambition med sitt ägande – att bygga långsiktiga relationer och långsiktiga värden genom ett långsiktigt engagemang.

#### Vision

Solportens vision är att vara en välkonsoliderad och respekterad fastighetskoncern på sina marknader. Solporten ska vara ett attraktivt val för hyresgäster, entreprenörer, leverantörer och medarbetare. Genom lyhördhet och stort kunnande ska Solporten erbjuda attraktiva bostäder och lokaler med en servicenivå över genomsnittet. Solporten ska systematiskt förädla befintliga fastigheter och kontinuerligt göra dessa mer attraktiva. Genom ett aktivt fastighetsägande skapar Solporten långsiktiga relationer till hyresgäster och en långsiktigt god avkastning till ägarna.

#### Visionsarbetet

Under 2014 formaliserades förändringsarbetet inom Solporten för att nå den vision som gemensamt tagits fram av ägare, styrelse och ledning. Förändringsarbetet bygger på en 10-årsperiod 2014-2024 och består av både hårda och mjuka värden. Med anledning av den pandemi som drabbat oss samt pga. svårigheter i början att nå tillräcklig årlig volym av renoverade bostäder har visionsmålet justerats från -2024 till -2027. Avseende hårda värden ligger fokus på icke ROT-renoverade fastigheter, där arbetet bedrivs enligt en egenutvecklad modell. Mot bakgrund av den tekniska utvecklingen förändras modellen för renoveringar i takt med ökade nya kunskaper.

Renoveringen av varje fastighet är omfattande och arbetet är tydligt inriktat på långsiktig kvalitet som ska ge förutsättningar för långsiktig god förvaltning till rimlig avkastning. Solportens mål är att erbjuda nuvarande och framtida kunder ett modernt, funktionellt och tryggt boende till rätt hyresnivå.

I samband med renoveringsarbetet ser Solporten över energiprestandan, möjlig förädlingspotential och möjliga utbyggnader i syfte att kunna erbjuda nya och bättre bostäder för de människor som kommer att leva i dessa hus och bostäder. Solporten vill inte bara följa utvecklingen på hyresmarknaden, utan har även ambitionen att aktivt leda och bidra till förändringar.

I Solportens målsättning ingår även att skapa nya bostäder, antingen på egen mark eller genom markförvärv och/eller markanvisning. Då det har visat sig vara svårt på Solportens geografiska område att hitta byggbar mark, till rimlig värdering, har fokus ändrats till att se över befintliga lokaler och om möjligt konvertera så mycket som möjligt till bostäder. För närvarande har vi identifierat två större lokaler i Facklan 5, för möjlig konvertering till bostäder, varav en av dessa redan har bygglov klart för sex nya bostäder och konvertering har påbörjats.

Sedan -2014 används NKI-mätningar (Nöjd-Kund-Index) som ett aktivt arbetsredskap inom koncernen för att uppnå de mjuka värden som ingår i visionen. All personal är involverad i förbättringsarbetet och NKI-arbetet ska genomsyra och vara en viktig del av hela koncernens dagliga verksamhet. Efter att ha nått vårt första delmål -2018, om att nå en servicenivå bland de 25 procent högst rankade fastighetsbolagen, så har arbetet fortsatt och nya mätningar har genomförts under -2020 och -2022 som båda visat oss att vi har etablerat oss där vår målsättning hela tiden har varit. Vårt NKI arbete har inte slutat utan har mer blivit en del av vårt dagliga arbete i allt vi gör. Under -2024 skulle ny NKI-mätning genomförts men har flyttats fram till -2025 på grund av förändringar i organisationen.

#### Fastighetsbestånd

Det bokförda värdet på beståndet är 1 242,8 (1 201,5) Mkr. Taxeringsvärdet, enligt senaste fastighetstaxeringen år 2022 samt 2024, uppgår till 2 050,5 (1 957,2) Mkr, fördelat med 1 899,6 (1 807,0) Mkr på bostäder och 150,9 (150,2) Mkr på lokaler.

Den totala bostadslägenhetsytan, 53 083 kvm, fördelar sig på 1 003 bostadslägenheter, vilket ger en genomsnittlig yta av 52,9 kvm per bostad. Den totala lokallägenhetsytan utgör 9 560 kvm fördelat på 102 lokaler. Den totala bilplatsytan utgör 14 152 kvm, varav 11 695 kvm avser garageyta. Totalt inrymmer garagen 362 bilplatser och p-platserna 184 bilplatser. Av den totala ytan utgör bostadslägenhetsytan 71,4 procent. Borträknat bilplatsytan utgör den totala bostadslägenhetsytan 84,7 procent.

### Omsättning och resultat

Omsättningen ökade till 106,5 (103,6) mkr och rörelseresultatet blev 33,2 (26,6) mkr. Intäktsökningen drivs av historiskt hög hyreshöjning för bostäder med mellan 5-5,9 % detta i kombination med de senaste årens upprustningsprogram där bruksvärdeshyrorna fortsätter ge tydligt resultat.

När det gäller rörelseresultatet så ligger vi på samma nivå som -2023 justerat för engångsposter -2023. Det är fortsatt höga kostnadsökningar de senaste åren som vi inte kunnat kompensera oss för fullt ut. Dessutom har vi ett antal vakanta lokaler under 2024, som ligger för konvertering till bostäder, som tynger rörelseresultatet.

Den förtida organisationsförändringen har också inneburit mer konsultköp vilket vi förväntar oss ändras under -2025.

Vakansgraden förväntas toppa ur -2024 med anledning av den stora mängd bostäder som renoveras och till lika förväntar vi oss att räntekostnaderna planar ut på befintlig nivå.

Resultatet före skatt uppgick till 6,7 (5,5) mkr och resultatet efter skatt blev 0,8 (0,2) mkr.

### Finansiell ställning och investeringar

Koncernens likvida medel uppgick per balansdagen till 19,9 (16,3) mkr. Det egna kapitalet uppgick till 344,4 (348,7) mkr, motsvarande en soliditet på 25 (26) procent.

Koncernens totala upplåning hos kreditinstitut uppgick per årsskiftet till 891,2 (831,6) mkr.

Totala investeringar uppgick till 74,8 (92,7) mkr, varav 74,8 (91,6) mkr avser investeringar i renoveringar och ombyggnader av bolagets fastighetsbestånd. Koncernens investeringar i planerade renoveringar finansieras genom egengenerade vinstmedel samt genom långfristig nyupplåning.

### Väsentliga händelser under verksamhetsåret

Efter ett mindre turbulent år -2023 men med fortsatt kraftig inflation och med kraftiga räntehöjningar så blev -2024 början på en återgång mot det mer normala. Räntorna toppade ur på senvåren med en styrränta runt 4 % och de senaste årens inflation började ge sig. Trots detta är det fortsatt tufft kostnadsläge för branschen i sin helhet och svårt att se en snar ljusning.

Kostnader för kommunala taxor, nätavgifter och fjärrvärmepriser fortsätter stiga betydligt mer än inflationen. Förhoppningsvis kan vi se en bättre kostnadsbild framåt och något lägre räntekostnader samtidigt som behovet att hyreskompensation kvarstår.

Trots de senaste årens kraftiga prisökningar, kraftigt ökade byggkostnader och kraftiga räntehöjningar, som bestå, har Solporten fullföljt alla planerade projekt och har tack vare sin långsiktighet klarat av att leverera både nyrenoverade och fina hyresrätter samtidigt som vi bibehåller en hög förvaltningskvalité och service för alla våra hyresgäster.

Summerat för året kan vi dock konstatera att det är svårt att leverera ett tillfredställande och långsiktigt hållbart resultat.

Den 15 februari -2024 satte vi i gång etapp nr 1 i kv. Berget 5, Huvudstagatan 7 - 11, innehållande 57 bostäder och 5 kommersiella lokaler. Projektet omfattar motsvarande tidigare projekt ex Flundran 4 som, färdigställdes i dec -2023, och avser en totalrenovering och stambyte av samtliga bostäder och flertalet lokaler. Berget 5 blir den mest komplicerade totalrenoveringen då flertalet av de kommersiella ytorna är i drift under hela projektet, däribland en Ica-nära butik. Utöver den normala omfattningen av renovering bygger vi om all ventilation, byter fönster, renoverar tak och samtliga allmänna utrymmen. Vi ser över energiprestandan och installerar återvinning av spillvattenenergi som kompletteras med solceller och batterilösning samt återvinning av frånluftsenergi. Entreprenaden genomfördes i samarbete med vår samarbetspartner, Aldrin Bygg & Samordning, som alltid resulterat i bra struktur och hög kvalité till ett rimligt pris. Entreprenaden har varit utmanande och ligger något efter tidplan men beräknas vara klar för inflyt under sommaren -2025.

I maj -2024 satte vi igång renovering av kv. Centrum 27:4, Enköping, med balkongrenovering, badrumsombyggnad och allmänna utrymmen. Byggnaden innehåller 27 bostäder och 1 lokal. Ombyggnaden av denna fastighet kommer vara klar under våren -2025 och innebär att vi nu är klara med stamrenoveringarna i Enköping.

I samband med markarbetet -2023, vid anläggning av geovärmeanläggningen i kv. Galgvreten 27:9, Enköping, påträffades byggavfallsrester i ett område i marken på fastigheter som föranledde vidare underökningar. Med anledning av detta har en miljöutredning påbörjats under våren -2024 och pågår fortfarande för att säkerställa både beskaffenhet och volymomfattning av rådande markområde. Arbetet utförs i samarbete med Liljemarks konsulting, vilka är experter inom området. Solporten har en ambition om att göra åtgärder, i samförstånd med Enköpings kommun, för att minimera dess påverkan på människa och natur under -2025 i samband med att marken runt husen ändå ska dräneras och göras om för att skapa en trevlig och attraktiv boendemiljö.

Solporten har nu gått in i slutfasen, av den visionen med totalrenoverade fastigheter, vi har jobbat efter sedan -2014. Med anledning av detta och med hänsyn till det högre kostnadsläget som uppstått under de senaste åren påbörjade vi en översyn av organisationen under hösten -2023 och som sedan har fortsatt in i -2024. Detta har resulterat i att vi har sett ett minskat behov av antalet Fastighetsskötare där vi har identifierat en övertalig. Solporten förhandlade med facket och gjorde en frivillig överenskommelse med en Fastighetsskötare som slutade i juni -2024. Antalet Fastighetsskötare uppgår därefter till 4 st. vilket vi nu anser är en rimlig bemanning för vårt helrenoverade fastighetsbestånd.

Översyn av organisationen kommer fortlöpa och succesivt anpassas efter nya mål och förutsättningar i Solportens nästa fas.

Solporten hållbarhetsarbete har fortsatt under -2024 precis som tidigare. Inom den sociala hållbarheten har vi fortsatt stötta Stockholms stadsmission i det arbete de gör och även bidragit med fler bostäder till deras projekt som skapar förutsättningar för de som lever i utanförskap och aldrig har någon möjlighet att komma in på den ordinarie bostadsmarknaden. Utöver detta fortsätter vi hela har vårt NKI-arbete samt fokuserar på den interna trivseln för alla medarbetare på Solporten. Under Januari månad -2024 höll Solporten därför en konferens med fokus på trivsel, teambuilding och arbetsglädje ute på Djurönäset.

När det gäller vår Ekonomiska och ekologiska hållbarhetsfokusering så har vi fortsatt vårt arbete kring att nå rimliga bruksvärdeshyror i våra totalrenoverade fastigheter samtidigt som vi kartlägger och investerar i energibesparande och energiåtervinnande åtgärder. Under -2024 har vi påbörjat upphandling av ny energiåtervinningsanläggning av spillvatten i kv. Berget 5, Solna. I samma fastighet planerar vi även för Solceller och batterilagring. Utöver detta har vi tilläggsisolerat ett flertal vindar i flera fastigheter samt bytt ut gamla uttjänta fönster till energibesparande med lågt U-värde i 2 fastigheter.

Solportens köpta energi består av el och fjärrvärme. När det gäller El så har Solporten köpt 1.837 MWh el av Boo Energi som är producerad till 100 % av Förnyelsebara energikällor. Detta innebär att vi har bidragit till 0 kg Co2 utsläpp eller bidragit till minskat CO2 utsläpp med: 962,9 ton.

När det gäller fjärrvärme så köper vi detta ifrån tre aktörer, Stockholm Exergi, Norrenergi samt Ena Energi. Här har Solporten köpt totalt 6.419,7 MWh som bidragit till 64,3 ton CO2 utsläpp. Norrenergi, som vi köper mest fjärrvärmeenergi ifrån, har den absolut högsta andelen förnyelsebara energikällor och därmed lägsta andelen Co2 utsläpp med enbart 3,5 g/kWh.

#### Utveckling av koncernens verksamhet, resultat och ställning

	2024	2023	2022	2021	2020
<b>Koncernen</b>					
Rörelsens intäkter, tkr	106 496	103 290	96 323	91 279	90 626
Rörelsemarginal, %	31	26	31	34	38
Balansomslutning, tkr	1 423 535	1 363 763	1 298 083	1 181 427	1 159 693
Avkastning på sysselsatt kapital, %	3	2	3	3	3
Avkastning på eget kapital, %	2	2	5	5	6
Soliditet, %	25	26	27	30	29
<b>Moderbolaget</b>					
Balansomslutning, tkr	216 018	214 051	214 196	214 029	214 009
Soliditet, %	100	100	100	100	100

#### Nyckeltalsdefinitioner:

Rörelsemarginal	Rörelseresultat i förhållande till periodens intäkter
Balansomslutning	Totala tillgångar
Avkastning på sysselsatt kapital	Rörelseresultat plus finansiella intäkter i förhållande till genomsnittligt sysselsatt kapital
Sysselsatt kapital	Balansomslutningen minskad med ej räntebärande skulder
Räntefria skulder	Skulder som inte är räntebärande
Avkastning på eget kapital	Resultat efter finansiella poster i förhållande till eget kapital
Soliditet	Eget kapital i förhållande till balansomslutningen
Belåningsgrad	Räntebärande skulder i relation till fastigheternas bokförda värde.

**Förändring av Eget kapital**

Koncernen	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Övrigt eget kapital	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2023-01-01	100	0	353 409	353 510
Årets resultat			206	206
Förändring uppskjutna skatteeffekter				
<u>Transaktioner med koncernens ägare</u>				
Aktieutdelning			-5 000	-5 000
Utgående eget kapital 2023-12-31	100	0	348 614	348 714
Årets resultat			754	
Förändring uppskjutna skatteeffekter				
<u>Transaktioner med koncernens ägare</u>				
Aktieutdelning			-5 000	-5 000
Utgående eget kapital 2024-12-31	100	0	344 368	343 712

Moderbolaget	Bundet eget kapital			Fritt eget kapital		Totalt eget kapital
	Aktie- kapital	Reserv- fond	Uppskrivn. fond	Balans. resultat	Årets resultat	
Ingående eget kapital 2023-01-01	100	20	205 738	8 194	0	214 052
Disposition enligt årsstämma, utdelning				4 932		4 932
				-5 000		-5 000
Utgående eget kapital 2023-12-31	100	20	205 738	8 126	0	213 984
Disposition enligt årsstämma, utdelning				-5 000		-5 000
Årets resultat				6 965		6 965
Utgående eget kapital 2024-12-31	100	20	205 738	10 090	0	215 948

Aktiekapitalet är fördelat på 80 000 aktier med en röst per aktie  
Aktiernas kvotvärde är 1,25 kronor

**Moderföretaget**

Nya Solporten Fastighets AB är ett fastighets- och förvaltningsbolag med säte i Solna. Bolaget bildades 2002 och ägs av familjerna Hamberg och Lindwall.

Någon verksamhet, utöver förvaltning av dotterbolag, har inte moderbolaget. Under året har utdelning till aktieägarna skett med 5,0 (5,0) mkr. Eget kapital uppgick per balansdagen till 215,9 (213,9) mkr.

**Händelser efter verksamhetsårets utgång**

Under början av -2025 har våra projekt i Centrum 27:4 samt Berget 5 fortlöpt enligt plan. Under dec -2024 och början av -2025 har även projektet Facklan 5 påbörjats då en lokal på översta våningen ska konverteras till bostäder. Projektet kommer att starta upp i större omfattning under senhösten -2025 och kommer då innebära totalrenovering och stambyte av 33 bostäder samt ev. nybyggnation av 6-25 nya bostäder då flera lokaler ska försöka konverteras till bostadsyta.

**Förväntad framtida utveckling**

Moderbolag och koncernen förväntas fortsätta sin verksamhet på nuvarande nivå under det kommande året. Koncernen kommer fortsatt arbeta med utveckling och förädling av fastighetsbeståndet enligt fastställd plan där även energieffektivisering har stort fokus närmsta åren.

**Styrelsen förslag till vinstdisposition**

Till årsstämmans förfogande finns i moderbolaget följande medel (kronor):

Balanserat resultat	3 125 128
Årets resultat	<u>6 965 000</u>
Summa fritt eget kapital	10 090 128

**Styrelsen och verkställande direktören föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande;**

Aktieutdelning 62,50 kr per aktie	5 000 000
Balanseras i ny räkning	<u>5 090 128</u>
	10 090 128

**Sammanfattning av styrelsens yttrande över föreslagen vinstutdelning**

Det finns enligt styrelsens bedömning, med hänsyn tagen till likviditetsbehov, framlagd budget, investeringsplaner och förmåga att lyfta långfristiga krediter, inget som talar för att koncernens och moderbolagets eget kapital inte skulle vara tillräckligt i relation till verksamhetens art, omfattning och risker efter den föreslagna utdelningen.

Styrelsen finner därmed den föreslagna utdelningen försvarlig enligt 17 kap 3 § Aktiebolagslagen.

Vad beträffar koncernens och moderbolagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar och kassaflödesanalyser med tillhörande tilläggsupplysningar;

Koncernens resultaträkning	sid 6
Koncernens balansräkning	sid 7-8
Koncernens kassaflödeanalys	sid 9
Moderbolagets resultaträkning	sid 10
Moderbolagets balansräkning	sid 11
Moderbolagets kassaflödeanalys	sid 12
Tilläggsupplysningar	sid 13-24
Underskrifter	sid 24

## Koncernens resultaträkning

Belopp i tkr	Not	2024	2023
Hysesintäkter	2	106 268	103 290
Övriga förvaltningsintäkter	3	228	263
<b>Rörelsens intäkter</b>		<b>106 496</b>	<b>103 553</b>
<u>Fastighetskostnader</u>			
Uppvärmning		-7 888	-9 334
Övriga taxebundna kostnader		-8 614	-7 672
Fastighetsskötsel & reparationer		-7 960	-8 072
Övriga driftskostnader		-914	-821
Underhåll		-2 843	-2 532
Fastighetsskatt		-2 731	-2 734
<b>Summa externa fastighetskostnader</b>		<b>-30 950</b>	<b>-31 165</b>
<b>Driftnetto</b>		<b>75 546</b>	<b>72 388</b>
<u>Rörelsekostnader</u>			
Övriga externa kostnader	4,5	-8 261	-10 794
Personalkostnader	6	-13 707	-16 267
Övriga rörelseintäkter/-kostnader	7	544	351
Avskrivningar	8	-20 947	-19 086
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-42 371</b>	<b>-45 796</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>33 175</b>	<b>26 592</b>
<u>Resultat från finansiella poster</u>	9		
Finansiella intäkter		1 317	1 064
Finansiella kostnader		-27 737	-22 197
<b>Summa finansnetto</b>		<b>-26 420</b>	<b>-21 133</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>6 755</b>	<b>5 459</b>
Skatt	10	-6 001	-5 253
<b>Årets resultat (hänförligt till moderbolagets aktieägare)</b>		<b>754</b>	<b>206</b>
Vinst per aktie (kronor)		9,43	2,58
Föreslagen/lämnad aktieutdelning per aktie (kronor)		62,5	62,5

2025061143468

## Koncernens balansräkning

Belopp i tkr	Not	2024	2023
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Immateriella anläggningstillgångar		-	-
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	11	1 255 470	1 214 210
Inventarier, installationer och fordon	12	1 338	1 863
Pågående om- och nybyggnader	13	88 837	75 786
		<b>1 345 645</b>	<b>1 291 859</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Uppskjuten skattefordran	10	53 089	51 509
		<b>53 089</b>	<b>51 509</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>1 398 734</b>	<b>1 343 368</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Hyses- och kundfordringar		2742	2058
Övriga fordringar	15	395	327
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	1 690	1 634
		<b>4 827</b>	<b>4 019</b>
Kassa och bank	17	19 974	16 376
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>24 801</b>	<b>20 395</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>1 423 535</b>	<b>1 363 763</b>

2025061143469

**Koncernens balansräkning (forts.)**

Belopp i tkr	Not	2024	2023
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
Aktiekapital		100	100
Övrigt eget kapital inklusive årets resultat		344 368	348 614
<b>Summa eget kapital (hänförligt till moderföretagets ägare)</b>		<b>344 468</b>	<b>348 714</b>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	10	157 037	149 452
		<b>157 037</b>	<b>149 452</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	19	572 462	490 462
		<b>572 462</b>	<b>490 462</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	19	318 810	340 810
Förskott från hyresgäster och kunder		10 972	10 527
Leverantörsskulder		12 437	14 160
Skatteskulder	10	366	616
Övriga kortfristiga skulder	20	898	1 001
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	6 085	8 021
		<b>349 568</b>	<b>375 135</b>
		<b>1 423 535</b>	<b>1 363 763</b>

2025061143470



## Koncernens kassaflödesanalys

Belopp i tkr	2024	2023
<b>Löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	6 755	5 459
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm	20 970	19 369
	<u>27 725</u>	<u>24 828</u>
Betald skatt		
	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>27 725</b>	<b>24 828</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Förändringar av rörelsefordringar	-803	3 186
Förändringar av rörelseskulder	-3 569	4 586
	<u>-3 569</u>	<u>4 586</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>23 353</b>	<b>32 600</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-74 755	-92 653
Amortering av långfristiga fordringar		
	<u>-74 755</u>	<u>-92 653</u>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-74 755</b>	<b>-92 653</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av låneskulder		
Upptagna lån	60 000	55 000
Utbetald aktieutdelning	-5 000	-5 000
	<u>60 000</u>	<u>55 000</u>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>55 000</b>	<b>50 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>3 598</b>	<b>-10 053</b>
Likvida medel vid årets början	<u>16 376</u>	<u>26 429</u>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>19 974</b>	<b>16 376</b>
<b>Tilläggsupplysningar</b>		
Under perioden betald ränta uppgick till	27 737	22 197
Under perioden erhållen ränta uppgick till	1317	1064
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet mm.</b>		
Avskrivningar	20 947	19 086
Aktieutdelningar utdelad dotterbolag		
Vinst vid utrangering anläggningstillgångar		283
Förlust vid utrangering anläggningstillgångar	23	-
	<u>20 970</u>	<u>19 369</u>

2025061143471

## Moderbolagets resultaträkning

Belopp i tkr	Not	2024	2023
<u>Rörelsekostnader</u>			
Övriga externa kostnader	5	-35	-68
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-35</b>	<b>-68</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-35</b>	<b>-68</b>
<u>Finansiella intäkter</u>			
Aktieutdelning		7 000	5 000
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>7 000</b>	<b>5 000</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>6 965</b>	<b>4 932</b>
<u>Bokslutsdispositioner</u>			
Lämnade koncernbidrag		-	-
Mottagna koncernbidrag		-	-
<b>Resultat före skatt</b>		<b>6 965</b>	<b>4 932</b>
Skatt		-	-
<b>Årets resultat</b>		<b>6 965</b>	<b>4 932</b>

2025061143472

## Moderbolagets balansräkning

Belopp i tkr	Not	2024	2023
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i koncernföretag	14	214 000	214 000
		<b>214 000</b>	<b>214 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>214 000</b>	<b>214 000</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Fordringar hos koncernföretag	15	1 997	-
		<b>1 997</b>	<b>-</b>
Kassa och bank	17	21	51
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 018</b>	<b>51</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>216 018</b>	<b>214 051</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital	18	100	100
Uppskrivningsfond	24	205 738	205 738
Reservfond		20	20
		<b>205 858</b>	<b>205 858</b>
<b>Fritt eget eget kapital</b>			
Balanserat resultat	25	3 125	3 193
Årets resultat		6 965	4 932
		<b>10 090</b>	<b>8 125</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>215 948</b>	<b>213 983</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder koncernföretag		-	3
Leverantörsskulder		-	30
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	70	35
		<b>70</b>	<b>68</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>216 018</b>	<b>214 051</b>

2025061143473

## Moderbolagets kassaflödesanalys

Belopp i tkr	2024	2023
<b>Löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	6 965	4 932
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm	-	-
	6 965	4 932
Betald skatt	-	-
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>6 965</b>	<b>4 932</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Förändringar av rörelsefordringar	-2 000	58
Förändringar av rörelseskulder	5	32
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-1 995</b>	<b>90</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av låneskulder		
Upptagna lån		
Utbetald aktieutdelning	-5 000	-5 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-5 000</b>	<b>-5 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-30</b>	<b>22</b>
Likvida medel vid årets början	51	29
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>21</b>	<b>51</b>
<b>Tilläggsupplysningar</b>		
Under perioden betald ränta uppgick till		
Under perioden erhållen ränta uppgick till		
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet mm.</b>		
Mottagna aktieutdelning dotterbolag	-	-
Lämnade koncernbidrag	-	-
Mottagna koncernbidrag	-	-
	-	-

2025061143474

## Tilläggsupplysningar

### Not 1. Redovisningsprinciper

#### Allmänt

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

Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen om inte annat anges.

Bolagets funktionella valuta och rapporteringsvaluta är svenska kronor. Samtliga belopp är angivna i tusentals kronor (tkr) om inte annat anges.

I årsredovisningen har tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Anläggningstillgångar och långfristiga skulder består i allt väsentligt av belopp som förväntas återvinnas eller betalas efter mer än ett år från balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder består i allt väsentligt av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom ett år från balansdagen.

#### Koncernredovisning

Dotterföretag är företag i vilka moderföretaget direkt eller indirekt innehar mer än 50 % av röstetalet eller på annat sätt har ett bestämmande inflytande. Bestämmande inflytande innebär en rätt att utforma ett företags finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekonomiska fördelar. Redovisningen av rörelseförvärv bygger på enhetssynen. Det innebär att förvärvsanalysen upprättas per den tidpunkt då förvärvaren får bestämmande inflytande. Från och med denna tidpunkt ses förvärvaren och den förvärvade enheten som en redovisningsenhet. Tillämpningen av enhetssynen innebär vidare att alla tillgångar (inklusive goodwill) och skulder samt intäkter och kostnader medräknas i sin helhet även för delägda dotterföretag.

Anskaffningsvärdet för dotterföretag beräknas till summan av verkligt värde vid förvärvstidpunkten för erlagda tillgångar med tillägg av uppkomna och övertagna skulder samt emitterade eget kapitalinstrument, utgifter som är direkt hänförliga till rörelseförvärvet samt eventuell tilläggsköpeskilling. I förvärvsanalysen fastställs det verkliga värdet, med några undantag, vid förvärvstidpunkten av förvärvade identifierbara tillgångar och övertagna skulder samt minoritetsintresse. Minoritetsintresse värderas till verkligt värde vid förvärvstidpunkten. Från och med förvärvstidpunkten inkluderas i koncernredovisningen det förvärvade företags intäkter och kostnader, identifierbara tillgångar och skulder liksom eventuell uppkommen goodwill eller negativ goodwill.

Koncernmässig goodwill uppkommer när anskaffningsvärdet vid förvärv av andelar i dotterföretag överstiger det i förvärvsanalysen fastställda värdet på det förvärvade företags identifierbara nettotillgångar. Goodwill redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuell nedskrivning.

#### Intäkter

Hysesavtal klassificeras som operationella leasingavtal. Hysesintäkterna, inklusive eventuella tillägg för fastighetsskatt, värme etc., redovisas linjärt i resultaträkningen baserat på villkoren i avtalet. Den sammanlagda kostnaden för lämnade förmåner och rabatter redovisas som en minskning av hyresintäkterna linjärt över leasingperioden. I de fall hyresrabatten i ett nytecknat avtal överstiger 1 mkr ska hyresrabatten periodiseras över hyresavtalets löptid.

Förskottshyror redovisas som förskott från hyresgäster bland de kortfristiga skulderna.

Som övriga förvaltningsintäkter redovisas andra ersättningar från hyresgäster samt fakturerade tjänster.

#### Leasing

Leasingavtal klassificeras som operationella leasingavtal då de väsentliga riskerna och fördelarna som förknippas med ägandet faller på leasegivaren. Samtliga Solportens leasingavtal klassificeras som operationella leasingavtal. Koncernen är leasegivare avseende hyreskontrakt (enligt ovan) och leasetagare vad avser hyra av kontor och hyra av kontorsmaskiner. Leasingavgifter periodiseras linjärt över leasingperioden.

#### Immateriella anläggningstillgångar

Balanserade utgifter för förvärvade dataprogram inkluderande kostnader för installation, uppstart och anpassning, redovisas anskaffningsvärde minskat med avskrivningar och eventuella nedskrivningar under den bedömda nyttjandeperioden.

#### Materiella anläggningstillgångar

##### Förvaltningsfastigheter

Koncernens fastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter och värdestegring. Samtliga fastigheter klassificeras som förvaltningsfastigheter.

Förvaltningsfastigheter redovisas till anskaffningsvärde ökat med eventuella uppskrivningar och minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet. Tillkommande utgifter för till exempel ombyggnader och större renoveringar som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Övriga reparations- och mindre underhållskostnader kostnadsförs i den period de uppstår. För byggnader har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

#### Inventarier mm

Inventarier, verktyg, fordon och installationer redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.

#### **Avskrivningar**

Tillgångstyp / Nyttjandeperiod	År
<u>Förvaltningsfastigheter</u>	
Mark	-
Markanläggning	50
Stomme/grund 1)	80-120
Stomkompletteringar/Innerväggar	50
Tak	40
Fasader	40
Balkonger	40
Fönster	50
Hissar	35
Kök	40
Badrum	40
El	50
Värme och sanitet	50
Ventilation	30
Styrteknik etc.	20
Garage	25
Tätskikt innegård	30
<u>Övriga materiella anläggningstillgångar</u>	
Inventarier	5
Verktyg	5
Fordon	5
Kontorsanpassning/installationer	Kontraktets löptid 5
<u>Immateriella anläggningstillgångar</u>	
Dataprogram/affärssystem	5
Goodwill	20

Skillnaden mellan ovan nämnda avskrivningar och skattemässigt gjorda avskrivningar redovisas som ackumulerade överavskrivningar, vilka ingår i obeskattade reserver.

- 1) Avskrivningstid på stommen baseras på fastigheternas geografiska marknader, där 120 år används för fastigheter i Stockholms innerstad, 80 år för fastigheter i Enköping och 100 år för resterande bestånd (Solna, Sundbyberg mm).

#### **Skatt**

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

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

Uppskjutna skatteskulder som uppstått vid rena substansförvärv nuvärdesberäknas om värdet på den uppskjutna skatteskulden är en väsentlig del av affärssuppgörelsen och det finns ett dokumenterat samband mellan köpeskillingen och köparens värdering av den uppskjutna skatteskulden. Ett rent substansförvärv är ett förvärv av andelar i företag där huvudsakliga identifierbara tillgångar är byggnader och mark samt där köpeskillingen så gott som uteslutande avser tillgången med avdrag för fastighetslån och uppskjuten skatt.

Uppskjutna skattefordringar har värderats till högst det belopp som sannolikt kommer att återvinnas baserat på innevarande och framtida skattepliktiga resultat. Värderingen omprövas varje balansdag.

I koncernbalansräkningen delas obeskattade reserver upp på uppskjuten skatt och eget kapital.

### **Löner och andra ersättningar**

Löner och andra ersättningar utgörs av lön, styrelsearvoden, betald semester, betald sjukfrånvaro, bilersättning och bonus. Dessa ersättningar redovisas som en kostnad och en skuld då det finns en legal eller informell förpliktelse att betala ut en ersättning.

### **Hyses-/kundfordringar och övriga fordringar**

Fordringar redovisas som omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Fordringar tas upp till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar. Fordringar som är räntefria eller som löper med ränta som avviker från marknadsräntan och har en löptid överstigande 12 månader, redovisas till ett diskonterat nuvärde och tidsvärdeförändringen redovisas som ränteintäkt i resultaträkningen.

### **Låneskulder och leverantörsskulder**

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

### **Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar. Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Spärrade medel klassificeras inte som likvida medel.

### **Moderbolaget**

Moderbolaget tillämpar samma principer som koncernen, förutom avvikelser som anges i årsredovisningslagen samt de beskattningsregler som möjliggör en annan redovisning för juridisk person än för koncernen.

### Koncernbidrag och aktieägartillskott

Koncernbidrag som erhållits/lämnats redovisas som en bokslutsdisposition i moderbolaget resultaträkning. Det erhållna/lämnade koncernbidraget har påverkat företagets aktuella skatt.

Aktieägartillskott som lämnas utan att emitterade aktier eller andra egetkapitalinstrument erhållits i utbyte redovisas i moderbolagets balansräkning som en ökning av andelens redovisade värde.

### Uppdelning av eget kapital

I moderbolagets balansräkning delas eget kapital upp i bundet respektive fritt eget kapital i enlighet med ÅRL.

### Obeskattade reserver och bokslutsdispositioner

I moderbolaget redovisas, på grund av sambandet mellan redovisning och beskattning, den uppskjutna skatteskulden på obeskattade reserver som en del av de obeskattade reserverna.

### **Koncerninterna inköp och försäljningar samt internvinster**

Inga interna inköp eller försäljningar har skett i koncernen under verksamhetsåret.

**Not 2. Hyresintäkter**

Koncernen	2024	2023
<u>Hyror</u>		
Bostäder	99 468	93 097
Lokaler	14 087	14 193
Fordonsplatser	5 164	4 670
	<u>118 719</u>	<u>111 960</u>
<u>Hyresbortfall 1)</u>		
Bostäder, renoveringsvakanser	-6 920	-4 818
Lokaler	-4 784	-3 462
Fordonsplatser	-747	-390
	<u>-12 451</u>	<u>-8 670</u>
<u>Hyresintäkter</u>		
Bostäder	92 548	88 279
Lokaler	9 303	10 731
Fordonsplatser	4 417	4 280
	<u>106 268</u>	<u>103 290</u>

1) Hyresbortfall avser bruksvärdeshyra för bostäder och bedömd marknadshyra för lokaler. Hyresbortfall för bostäder avser endast renoveringsvakanser.

**Not 3. Övriga förvaltningsintäkter**

Koncernen	2024	2023
Övriga ersättningar från och fakturerade kostnader till hyresgäster	228	263
	<u>228</u>	<u>263</u>

**Not 4. Leasing**

Leasingkostnader för kontorsutrustning som hyrs samt hyror för kontors- och lagerlokaler och som innefattas i begreppet operationell leasing uppgick till:

Koncernen	2024	2023
Kostnadsförda leasing- och hyresutgifter	185	175
Koncernens framtida minimiavgifterna avseende icke uppsägningsbara operationella lease- och hyresavtal beräknas utfalla enligt nedan;		
	2024	2023
- inom ett år	12	178
- från ett till fem år	-	14
- efter fem år	-	-
Summa	<u>12</u>	<u>192</u>

**Not 5. Ersättningar till revisorer**

Till revisorer och revisionsföretag har följande ersättningar utgått.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Revisionsuppdraget, PWC	166	205	35	38
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget, PWC	-	16	-	-
	<u>166</u>	<u>221</u>	<u>35</u>	<u>38</u>

**Not 6. Anställda och personalkostnader**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
<u>Medelantalet anställda</u>				
Män	11	11	-	-
Kvinnor	3	3	-	-
Summa dotterbolag	14	14	-	-
Löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader har utgått till följande belopp				
Löner och ersättningar	9 493	8 897	-	-
Pensionskostnader	1 264	1 346	-	-
Sociala kostnader exkl. pensionskostnader)	3 238	3 205	-	-
	13 995	13 448	-	-

**Not 7. Övriga rörelseintäkter/-kostnader**

Koncernen	2024	2023
<u>Övriga rörelseintäkter</u>		
Vinst avyttring inventarier	8	-
Försäkringsersättningar	559	-
Summa övriga rörelseintäkter	567	0
<u>Övriga rörelsekostnader</u>		
Förlust vid utrangering fastighetskomponent	23	-
Summa övriga rörelsekostnader	-	-
	23	-
Summa övriga rörelseintäkter/-kostnader	544	0

**Not 8. Avskrivningar**

Koncernen	2024	2023
<u>Förvaltningsfastigheter</u>		
- Byggnad inklusive uppskrivning	18 330	16 566
- Byggnad aktiverade ombyggnader	1 771	1 741
- Markanläggningar	322	183
	20 423	18 490
Inventarier	186	204
Installationer	-	-
Fordon	339	392
Programvara	-	-
Summa	20 947	19 085

**Not 9. Finansiella poster**

Koncernen	2024	2023
<u>Finansiella intäkter</u>		
Resultat från fordringar som är anläggningstillgångar	-	-
Ränteintäkter, övriga	1 317	1 064
Summa ränteintäkter	1 317	1 064
Summa finansiella intäkter	-	-
<u>Finansiella kostnader</u>		
Räntekostnader	-27 737	-22 197
Summa finansiella kostnader	-27 737	-22 197
Summa finansnetto	-26 420	-21 133

**Not 10. Skatt**

Skattekostnad i koncernens resultaträkningar	2024	2023
<u>Fördelning på aktuell och uppskjuten skatt</u>		
Aktuell skatt	-3	-
Uppskjuten skatt	6 004	5 253
Summa	6 001	5 253

Skillnad mellan verklig skattekostnad och

skattekostnad baserad på gällande skattesats

Redovisat resultat före skatt	6 791	5 527
Skatt enligt gällande skattesats 20,6 %	-1 400	-1 138
Skatteeffekt av ej avdragsgilla poster	-6 780	-5 686
Skatteeffekt av ej skattepliktiga poster	9 759	12 402
Förändring av underskott av förrgående års beräkning	3	3
Temporära skillnader mellan bokföringsmässiga- och skattemässiga värden	-7 586	-10 834
Redovisad skattekostnad	-6 004	-5 253

Specifikation uppskjuten skattekostnad

Förändring skattemässigt underskottsavdrag	1 579	5 581
Förändring uppskjutna skattuppskrivningar	359	359
Förändring uppskjuten skatt ombyggnader	-7 945	-11 193
Summa uppskjuten skattekostnad	-6 007	-5 253

Skatter i koncernens balansräkningar	2024	2023
--------------------------------------	------	------

Långfristiga fordringar

Skattemässigt underskottsavdrag	53 089	51 509
Summa uppskjuten skatt på temporära skillnader	53 089	51 509

Kortfristiga fordringar

Skattefordran	-	-
---------------	---	---

Avsättning

Uppskjuten skatt på uppskrivning byggnader och mark	50 110	50 469
Uppskjuten skatt på aktiverade ombyggnadskostnader	106 892	98 948
Uppskjuten skatt på överavskrivningar	34	34
Summa uppskjuten skatt på temporära skillnader	157 037	149 452

Kortfristiga skulder

Skatteskulder	366	616
---------------	-----	-----

**Not 11. Förvaltningsfastigheter**

Koncernen	Byggnad	Byggnad uppskrivn	Mark	Mark uppskrivn	Mark-anlägg.	Totalt
<u>Akkumulerade anskaffningsvärden</u>						
Ingående balans 2023-01-01	766 887	179 780	139 885	170 995	5 604	1 263 151
Inköpt fastighet						0
Utrangering fastighetskomponent						0
Aktiverade ombyggnader	110 002				2929	112 931
Utgående balans 2023-12-31	876 888	179 780	139 885	170 995	8 533	1 376 082
Inköpt fastighet						
Utrangering fastighetskomponent	-117					-117
Aktiverade ombyggnader	61 706					61 706
Utgående balans 2024-12-31	938 477	179 780	139 885	170 995	8 533	1 437 671
<u>Akkumulerade av- och nedskrivningar</u>						
Ingående balans 2023-01-01	118 904	23 705	-	-	775	143 384
Utrangering fastighetskomponent						0
Årets avskrivningar	16 431	1 741			317	18 489
Utgående balans 2023-12-31	135 335	25 446	-	-	1 092	161 873
Utrangering fastighetskomponent	-94					-94
Årets avskrivningar	18 328	1 771			322	20 421
Utgående balans 2024-12-31	153 568	27 217	-	-	1 414	182 200
	Byggnad	Byggnad uppskrivn	Mark	Mark uppskrivn	Mark-anlägg.	Totalt
<u>Redovisade värden</u>						
Per 2017-12-31	343 726	164 877	114 650	170 995	1 920	796 168
Per 2018-12-31	361 483	163 104	114 650	170 995	1 840	697 422
Per 2019-12-31	416 029	161 299	114 650	170 995	1 776	864 749
Per 2020-12-31	497 943	159 557	114 650	170 995	5 222	948 367
Per 2021-12-31	536 675	157 816	114 650	170 995	5 026	985 162
Per 2022-12-31	635 295	156 075	139 885	170 995	4 829	1 107 079
Per 2023-12-31	728 889	154 334	139 885	170 995	7 441	1 201 544
Per 2024-12-31	784 908	152 563	139 885	170 995	7 119	1 255 470
Värden					2024	2023
Bokförda värden					1 255 470	1 201 544
Verkliga värden 1)					2 659 435	2 427 976
Taxeringsvärden					2 050 584	1 957 188
Skattemässiga restvärden					277 746	277 746

1) Värdering har gjorts internt enligt driftnettomethoden, vilken baseras på fastigheternas totala hyresintäkter och beräknade driftkostnader. Tidigare har värdering skett enligt vägd beräkning för det totala beståndet. From och med år 2017 har värdering istället gjorts per fastighet, vilket ger ett mer exakt värde för beståndet. Jämförelsetalet för föregående år har omräknats enligt ny modell. Direktavkastningskrav som använts vid värderingen ligger inom intervallet 2,3-4,8 procent för bostäder och 4,5-7,0 procent för lokaler. Företagets redovisade driftnetton bedöms överensstämma med marknadsmässiga driftnetton och har därför lagts till grund för värderingen.

Driftnettomethoden är en metod för att beräkna verkligt värde ur ett förvaltarperspektiv, vilket innebär att metoden inte tar hänsyn till faktiska marknadspriser för liknande fastigheter på de olika geografiska marknaderna. En beräkning av verkligt värde enligt marknadspriser på jämförbara objekt hade gett ett betydligt högre beräknat verkligt värde på beståndet.

Solporten har, utifrån förvaltarperspektiv och försiktighetsprincip, valt att använda driftnettomethoden och att använda högre avkastningskrav än vad som är brukligt på de geografiska marknader där Solporten verkar.

Fastighetsförteckning:

2025061143482

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Bostads- yta (kvm)</u>	<u>Lokal- yta (kvm)</u>	<u>Fordons- plats (st)</u>	<u>Byggår/Om- byggnadsår</u>
<u>Solna</u>				
Nordan 9	1 186	150	1	1940/2012
Regeln 5	1 222		2	1939/2017
Portalen 5	1 313	90		1938/2015
Portalen 6	1 326			1938/2015
Rosklinten 4	912	173	13	1945/2011
Bellona 7	2 021	130		1956/2020
Portalen 4	1 180	65	2	1938/2013
Rådslaget 17	777	196	2	1960
Nordan 8	1 787	49		1946/2016
Berget 5	3 397	1 155	12	1954
Hälla 15	1 986	69	15	1959
Facklan 5	2 405	1 551	37	1969
Hanneberg 1	1 708	208	2	1951/2019
Flundran 4	8 289	3 708	328	1965
Välten 5	1 387	77		1938/1985
Flustret 20	865	515		1929/1993
Plogan 10	795			1938
<u>Sundbyberg</u>				
Berghällen 13	1 053	72	2	1947/2018
<u>Stockholm</u>				
Hovingsberg 4	2 263	193	19	1945/2018
Stämpelyxan 12	1 708		4	1946/2010
Timmermannen 17	1 512	124		1930/1995
Timmermannen 23	1 118	193		1929/1985
Karteschen 4	3 013	119	5	1938/1993
<u>Enköping</u>				
Galgvreten 27:9	8 145	452	91	1955
Centrum 27:4	1 715	154	19	1958
	<b>53 083</b>	<b>9 443</b>	<b>554</b>	

**Not 12. Inventarier, installationer och fordon**

Koncernen	Installat.	Inventarier	Fordon	Totalt
<u>Ackumulerade anskaffningsvärden</u>				
Ingående balans 2023-01-01	1 480	3 324	2 608	7 412
Avyttring av inventarier			-597	-597
Nyanskaffningar			999	999
Utgående balans 2023-12-31	1 480	3 324	3 010	7 814
Avyttring av inventarier			-244	-244
Nyanskaffningar				0
Utgående balans 2024-12-31	1 480	3 324	2 766	7 570
<u>Ackumulerade av- och nedskrivningar</u>				
Ingående balans 2023-01-01	1 480	2 346	1 841	4 946
Återföring av avyttrade inventarier			-311	-311
Årets avskrivningar		204	392	596
Utgående balans 2022-12-31	1 480	2 550	1 922	5 231
Återföring av avyttrade inventarier			-244	
Årets avskrivningar		186	339	525
Utgående balans 2024-12-31	1 480	2 736	2 017	5 756
Per 2020-12-31	74	518	1 597	2 189
Per 2021-12-31	0	1 299	1 167	2 466
Per 2022-12-31	0	978	767	1 745
Per 2023-12-31	0	774	1 089	1 863
Per 2024-12-31	0	588	749	1 337

**Not 13 Pågående ombyggnader**

Koncernen	2024	2023
Pågående projekt vid årets början	75 786	97 063
Årets inköp pågående projekt	74 756	96 236
Slutförda/aktiverade fastighetsprojekt	-61 705	-117 513
Slutförda/aktiverade administrativa projekt		-
Vid årets slut	88 837	75 786

**Not 14. Andelar i koncernföretag**

Moderbolaget				Redovisat värde	
Bolag, organisationsnummer	Säte	Andel (%)	Andel (st)	2024	2023
Solporten Fastighets Aktiebolag, 556433-2632	Solna	100	80 000	214 000	214 000
Summa bokfört värde				214 000	214 000
<u>Förändringar i andelar koncernföretag</u>				2024	2023
<u>Ingående bokfört värde</u>					
Ursprungliga anskaffningsvärden				8 262	8 262
Ackumulerade uppskrivningar				205 738	205 738
Utgående bokfört värde				214 000	214 000

**Not 15. Övriga fordringar**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Fordran koncernföretag	-	-	1 997	-
Fordran mervärdesskatt	-	61	-	-
Skattekontot	384	4	-	-
Fordran leverantör	11	6	-	-
	395	71	1 997	0

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

Koncernen	2024	2023
Förutbetalda försäkringskostnader	919	847
Övrigt	771	787
Försäkringsersättningar	-	-
	1 690	1 634

**Not 17. Likvida medel**

Likvida medel koncernen uppgick på balansdagen till 19 974 (16 376) tkr i moderbolaget 21 (29) tkr och består av omedelbart tillgängliga banktillgodohavanden.

**Not 18. Upplysning om aktiekapital**

	Antal aktier	Kvotvärde per aktier
Antal/Värde vid årets ingång	80 000	1,25
Antal/Värde vid årets utgång	80 000	1,25

**Not 19. Skulder till kreditinstitut**

Räntebärande skulder	2024	2023
Ingående fastighetslån	831 272	776 272
Nyupplåning	60 000	55 000
Amotering	-	-
Utgående fastighetslån	891 272	831 272
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	891 272	831 272

Lånestockens fördelning per förfallotidpunkt	2023	2023
Inom ett år	318 810	340 810
från ett till fem år	422 462	358 000
efter fem år	150 000	132 462
	891 272	831 272

De lån som förfaller inom ett år kommer att omsättas till kortfristig skuld.

Övriga uppgifter avseende lånestocken (procent)	2024	2023
Belåningsgrad (procent)	70,9	69,2
Genomsnittlig löptid (år)	1,7	1,9
Genomsnittlig ränta (procent)	2,86	3,18

**Not 20. Övriga skulder**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Skuld koncernbolag	-	-	-	3
Personalens skatt	410	396	-	-
Sociala avgifter	340	331	-	-
Momsskulder	148	274	-	-
Depositioner	-	-	-	-
Övrigt	-	-	-	-
	<u>898</u>	<u>1 001</u>	<u>-</u>	<u>3</u>

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

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Semesterlöner inklusive sociala avgifter	973	1 192	-	-
Upplupen lön, Styrelsen	299	1 572	-	-
Rörliga lönedelar inklusive sociala avgifter	936	898	-	-
Räntekostnader	731	986	-	-
Depositioner	1 196	1 222	-	-
Övriga fastighetsrelaterade kostnader	1 674	1 936	-	-
Övriga administrativa kostnader	250	215	70	35
	<u>6 059</u>	<u>8 021</u>	<u>70</u>	<u>35</u>

**Not 22. Ställda säkerheter**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Fastighetsinteckningar	891 439	831 439	-	-
	<u>891 439</u>	<u>831 439</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

**Not 23. Förslag till vinstdisposition**

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel

Balanserat resultat	3 125 128
Årets vinst	<u>6 965 000</u>
Summa	10 090 128

Styrelsen föreslår att vinstmedel disponeras så att

Aktieutdelning 62,50 kr per aktie	5 000 000
I ny räkning överförs	<u>5 090 128</u>
Summa	10 090 128

**Not 24. Uppskrivningsfonden**

Moderbolaget	Moderbolaget	
	2024	2023
Belopp vid årets ingång	<u>205 738</u>	<u>205 738</u>
Belopp vid årets utgång	205 738	205 738

**Not 25 Anteciperad utdelning**

Moderbolaget	Moderbolaget 2024	2023
Anteciperad utdelning	7 000	-

**Not 26. Transaktioner med närstående**

Det har inte förekommit några inköp eller försäljning mellan koncernbolagen.

**Not 29. Händelser efter balansdagen**

Under början av -2025 har våra projekt i Centrum 27:4 samt Berget 5 fortlöpt enligt plan. Under dec -2024 och början av -2025 har även projektet Facklan 5 påbörjats då en lokal på översta våningen ska konverteras till bostäder. Projektet kommer att starta upp i större omfattning under senhösten -2025 och kommer då innebära totalrenovering och stambyte av 33 bostäder samt ev. nybyggnation av 6-25 nya bostäder då flera lokaler ska försöka konverteras till bostadsyta.

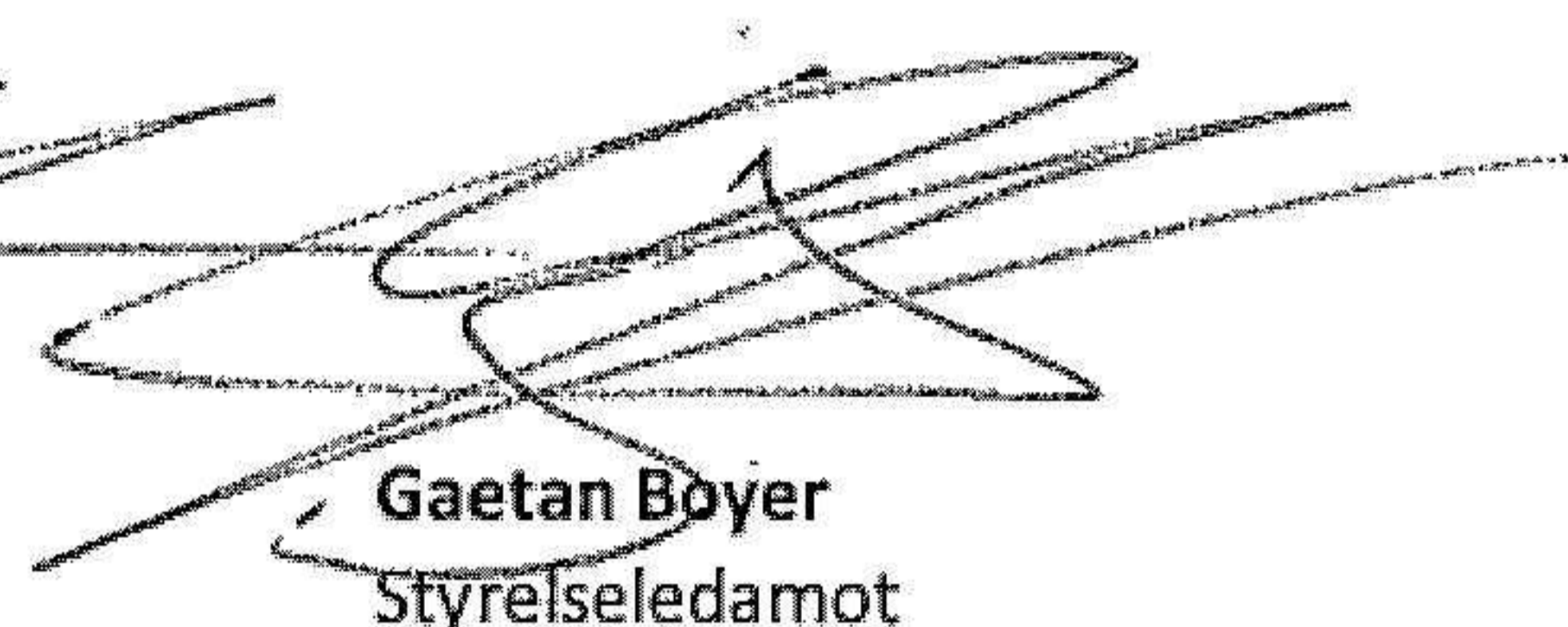
Solna den 1 april 2025.



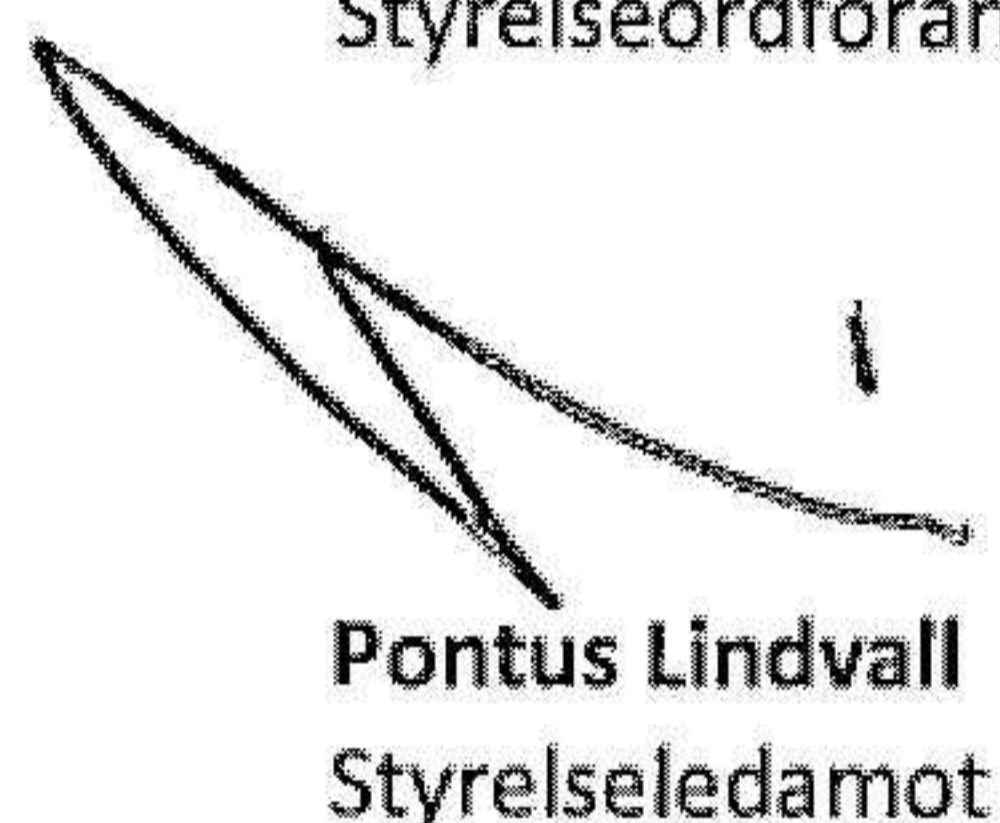
Jenny Rosberg  
Styrelseordförande



Kristoffer Wilhelmsson  
Verkställande direktör



Gaetan Boyer  
Styrelseledamot



Pontus Lindvall  
Styrelseledamot

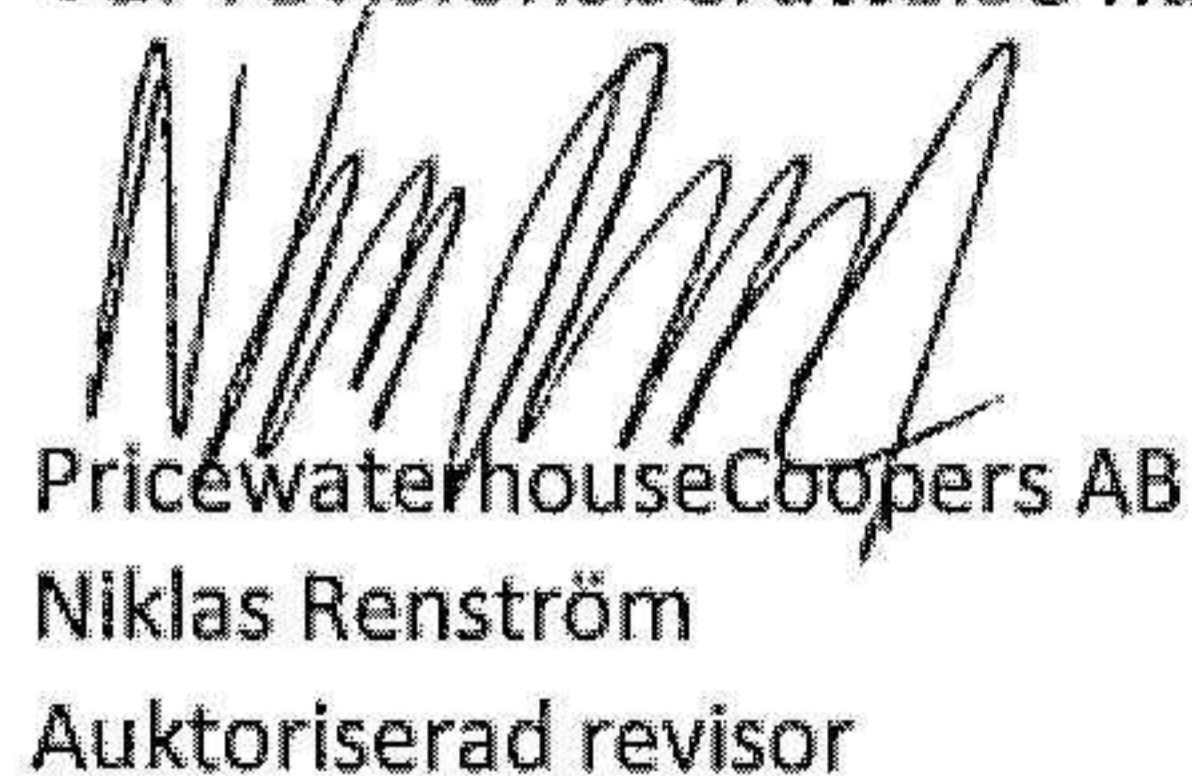


Rasmus Lindvall  
Styrelseledamot



Peter Hamberg  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-1 april



PricewaterhouseCoopers AB  
Niklas Renström  
Auktoriserad revisor

Undertecknad Verkställande Direktör intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2025-05-27. Stämman beslöt också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Solna den 9 juni 2025



Kristoffer Wilhelmsson

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Nya Solporten Fastighets AB, org.nr 556635-6688

## Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Nya Solporten Fastighets AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen 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 och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Nya Solporten Fastighets 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 ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

## Grund för uttalanden

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

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

## Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

## Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 1 april 2025

PricewaterhouseCoopers AB



Niklas Renström  
Auktoriserad revisor