

# ÅRSREDOVISNING

2024-01-01 - 2024-12-31

för

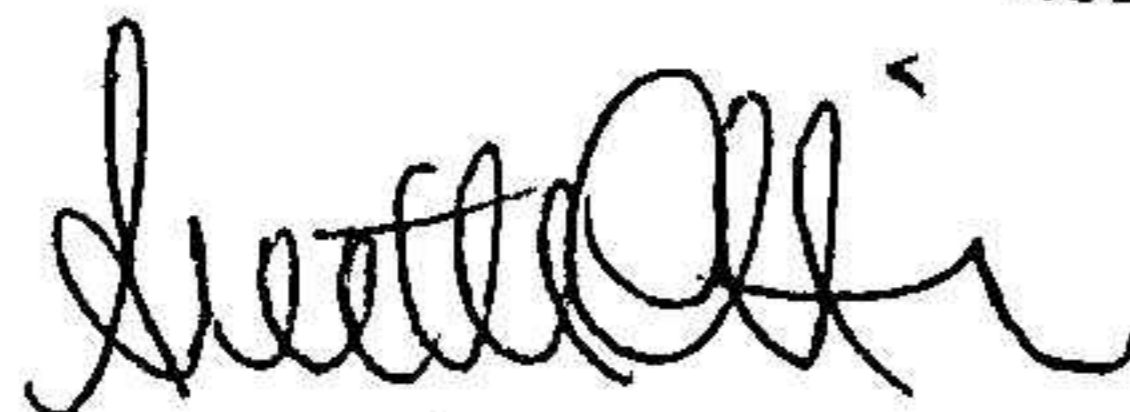
**Industrifastigheter Storstad Vaksala-Eke 3:2 AB**  
**556701-2157**

Årsredovisningen omfattar:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Förändringar i eget kapital	6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8

## FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma den 2025-06-30.  
Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm den 2025-06-30



Anette Ekström  
Styrelseordförande

# ÅRSREDOVISNING

2024-01-01 - 2024-12-31

för

**Industrifastigheter Storstad Vaksala-Eke 3:2 AB**  
**556701-2157**

<b>Årsredovisningen omfattar:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Förändringar i eget kapital	6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8



Industrifastigheter Storstad Vaksala-Eke 3:2 AB  
556701-2157

## ÅRSREDOVISNING FÖR INDUSTRIFASTIGHETER STORSTAD VAKSALA-EKE 3:2 AB

Styrelsen för Industrifastigheter Storstad Vaksala-Eke 3:2 AB upprättar härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

#### Allmänt om verksamheten

Bolagets verksamhet omfattar ägande, utveckling och förvaltning av fast och lös egendom.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har skett under räkenskapsåret.

#### Flerårsöversikt (tkr)

	2024	2023	2022	2021
<i>Resultaträkning i tkr</i>				
Hysesintäkter	27 975	31 056	25 160	19 939
Resultat e. finansiella poster	-19 263	-11 387	-6 143	-6 214
<i>Balansräkning i tkr</i>				
Balansomslutning	329 448	326 851	331 928	301 233
Soliditet (%)	10,2%	13,4%	16,6%	13,2%

#### Förväntningar avseende den framtida utvecklingen

Under det kommande året förväntas verksamheten bedrivas med oförändrad inriktning.

#### Information om risker och osäkerhetsfaktorer

Bolagets verksamhet, resultat och ställning påverkas av ett antal riskfaktorer och grundar sig i vissa fall, särskilt gällande fastighetsvärderingar, på bedömningar.

Riskerna som påverkar resultat och kassaflöde är främst hänförliga till förändringar i hyresnivå, uthyrningsgrad, allmän kostnadsutveckling, räntenivåer och likviditeten på fastighetsmarknaden.



**Industrifastigheter Storstad Vaksala-Eke 3:2 AB**  
556701-2157

**Förslag till vinstdisposition**

Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel, i kronor:

balanserad vinst	43 664 840
årets förlust	<u>-10 119 225</u>
	<b><u>33 545 615</u></b>

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras så att i ny räkning balanseras

33 545 615

**33 545 615**

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



Industrifastigheter Storstad Vaksala-Eke 3:2 AB  
556701-2157

<b>RESULTATRÄKNING</b>	<b>Not</b>	<b>2024-01-01 2024-12-31</b>	<b>2023-01-01 2023-12-31</b>
<b>Belopp i tkr</b>			
<b>Fastighetsförvaltning</b>			
Hysesintäkter	4, 5	27 975	31 056
Övriga rörelseintäkter		-	3 423
Fastighetskostnader	6, 7	-31 163	-30 268
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-3 188</b>	<b>4 211</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	179	23
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-16 254	-15 621
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-16 075</b>	<b>-15 598</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-19 263</b>	<b>-11 387</b>
Bokslutsdispositioner	10	8 545	236
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-10 718</b>	<b>-11 151</b>
Skatt på årets resultat	11, 12	599	-21
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-10 119</b>	<b>-11 172</b>

<b>RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT</b>	<b>Not</b>	<b>2024-01-01 2024-12-31</b>	<b>2023-01-01 2023-12-31</b>
<b>Belopp i tkr</b>			
Årets resultat		-10 119	-11 172
Övrigt totalresultat		-	-
<b>ÅRETS TOTALRESULTAT</b>		<b>-10 119</b>	<b>-11 172</b>



Industrifastigheter Storstad Vaksala-Eke 3:2 AB  
556701-2157

<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Belopp i tkr			
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	13	292 183	235 402
Pågående arbeten	14	2 172	79 305
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>294 355</b>	<b>314 707</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>294 355</b>	<b>314 707</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar	15	348	2 729
Fordringar hos koncernföretag		28 194	3 759
Övriga kortfristiga fordringar		4 284	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2 267	5 656
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>35 093</b>	<b>12 144</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>35 093</b>	<b>12 144</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>329 448</b>	<b>326 851</b>

ank=20250708;2025071022959



Industrifastigheter Storstad Vaksala-Eke 3:2 AB  
556701-2157

<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Belopp i tkr			
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital		100	100
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>100</b>	<b>100</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserad vinst		43 665	54 837
Årets resultat		-10 119	-11 172
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>33 546</b>	<b>43 665</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>33 646</b>	<b>43 765</b>
<b>Avsättningar</b>			
Avsättningar för uppskjuten skatt	16, 17	1 469	2 068
<b>Summa avsättningar</b>		<b>1 469</b>	<b>2 068</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till koncernföretag	18	258 950	256 208
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>258 950</b>	<b>256 208</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		1 292	1 890
Skulder till koncernföretag		28 911	17 211
Aktuella skatteskulder		38	22
Övriga kortfristiga skulder		408	861
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	4 734	4 826
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>35 383</b>	<b>24 810</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>329 448</b>	<b>326 851</b>

Industrifastigheter Storstad Vaksala-Eke 3:2 AB  
556701-2157

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i tkr

	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Totalt eget kapital
<b>Ingående eget kapital 2023-01-01</b>	<b>100</b>	<b>-</b>	<b>54 837</b>	<b>54 937</b>
Årets resultat			-11 172	-11 172
Övrigt totalresultat			-	0
<b>Utgående eget kapital 2023-12-31</b>	<b>100</b>	<b>0</b>	<b>43 665</b>	<b>43 765</b>
<b>Ingående eget kapital 2024-01-01</b>	<b>100</b>	<b>-</b>	<b>43 665</b>	<b>43 765</b>
Årets resultat			-10 119	-10 119
Övrigt totalresultat			-	0
<b>Utgående eget kapital 2024-12-31</b>	<b>100</b>	<b>0</b>	<b>33 546</b>	<b>33 646</b>

### Klassificering av eget kapital

#### *Aktiekapital*

I posten aktiekapital ingår det registerade aktiekapitalet. Antalet aktier uppgår till 1 000 st och kvotvärdet är 100,00 kr per aktie.

#### *Balanserat resultat*

Balanserat resultat motsvarar ackumulerade vinster och förluster som genererats i bolaget med tillägg för avsättning till reservfond, utdelningar samt övriga tillskott från aktieägaren.





Industrifastigheter Storstad Vaksala-Eke 3:2 AB  
556701-2157

**KASSAFLÖDESANALYS**

Belopp i tkr

Not

2024-01-01  
2024-12-31

2023-01-01  
2023-12-31

**Den löpande verksamheten**

Rörelseresultat		-3 188	4 211
<i>Justering för ej kassaflödespåverkande poster</i>			
Av- och nedskrivningar av anläggningstillgångar		17 813	16 285
Förändringar av pågående arbeten		6 521	-

**Rörelseresultat exklusive av- och nedskrivningar**

Erhållen ränta		179	23
Erlagd ränta		-16 254	-15 621
Betald inkomstskatt		16	-26

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

**5 087**      **4 872**

**Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital**

Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-3 299	3 080
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		20 912	-4 889

**Kassaflöde från den löpande verksamheten**

**22 700**      **3 063**

**Investeringsverksamheten**

Investeringar i pågående arbeten		-3 982	-20 333
Försäljning av pågående arbeten		-	5 695
Försäljningar av fastigheter		-	216

**Kassaflöde från investeringsverksamheten**

**-3 982**      **-14 422**

**Finansieringsverksamheten**

20

Upptagna lån		2 742	-
Amortering av skuld		-1 810	-
Upplåning koncernkonto		-	9 623
Förändring långfristiga mellanhavanden hos koncernföretag		-	1 366

**Kassaflöde från finansieringsverksamheten**

**932**      **10 989**

**Årets kassaflöde**

**19 650**      **-370**

**Likvida medel vid årets början**

**0**      **370**

**Likvida medel vid årets slut**

**21**      **19 650**      **0**



**Industrifastigheter Storstad Vaksala-Eke 3:2 AB**  
556701-2157

---

## NOTER

---

### Not 1 Allmän information

Industrifastigheter Storstad Vaksala-Eke 3:2 AB, org nr 556701-2157, med säte i Stockholm är ett helägt dotterbolag till Areim Industrifastigheter Storstad Holding 2 AB, org nr 559238-4589, med säte i Stockholm, Sverige.

Moderbolag i den största och minsta koncernen som Industrifastigheter Storstad Vaksala-Eke 3:2 AB är dotterbolag till och där koncernredovisning upprättas är Areim Holding 4 AB, org nr 559175-0525, med säte i Stockholm.

Industrifastigheter Storstad Vaksala-Eke 3:2 AB:s kontor är beläget i Stockholm.

Bolaget har ej haft några anställda under innevarande eller föregående år, varför några löner eller ersättningar ej har utbetalts.

### Not 2 Väsentliga redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och Rådet för Hållbarhets- och Finansiell rapportering rekommendation RFR 2, Redovisning för juridiska personer.

#### Nya redovisningsprinciper och kommande förändringar

Inga nya eller ändrade IFRS med framtida tillämpning förväntas få någon väsentlig effekt på företagets finansiella rapporter.

Följande värderings- och omräkningsprinciper är tillämpade i årsredovisningen:

#### Värderingsgrunder tillämpade vid upprättande av bolagets finansiella rapporter

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

#### Funktionell valuta samt redovisningsvaluta

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

**Industrifastigheter Storstad Vaksala-Eke 3:2 AB**  
556701-2157**Intäkter**

Bolagets intäkter består av hyresintäkter från uthyrningsverksamhet av kommersiella fastigheter. Hyresintäkterna redovisas i den period som hyresgästen nyttjar lokalen. IFRS 15, och därmed RFR2, kräver att en uppdelning mellan lokalhyra och service görs. I de fastigheter som bolaget äger kan hyresgästen inte påverka valet av leverantör, frekvens eller ha annan påverkan på utförandet. Bolaget har bedömt att den service som tillhandahålls till hyresgästerna är en integrerad del av hyran och all ersättning redovisas därmed som hyra.

Bolagets hyresavtal klassificeras som operationella leasingavtal. Hyresintäkter inklusive tillägg från förvaltningsfastigheterna aviseras kvartals- eller månadsvis i förskott och redovisas linjärt som en intäkt i resultaträkningen över kontraktperiodens längd. Lämnade hyresrabatter periodiseras linjärt över hyreskontraktets löptid.

**Skatter**

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i eget kapital. Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år. Hit hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Beloppen beräknas baserade på hur de temporära skillnaderna förväntas bli utjämnade och med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller aviserade per balansdagen. Temporära skillnader beaktas ej i skillnader hänförliga till andelar i dotter- och intresseföretag som inte förväntas bli beskattade inom en överskådlig framtid.

Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att medföra lägre skatteutbetalningar i framtiden.

Obeskattade reserver samt bokslutsdispositioner redovisas inklusive uppskjuten skatt.

**Koncernbidrag och aktieägartillskott**

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

**Industrifastigheter Storstad Vaksala-Eke 3:2 AB**  
556701-2157

**Materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas som en tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller bolaget och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Tillkommande utgifter läggs till anskaffningsvärdet till den del tillgångens prestanda förbättras i förhållande till den nivå som gällde då den ursprungligen anskaffades. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som en kostnad i den period de uppkommer.

**Avskrivningsprinciper för materiella anläggningstillgångar**

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod.

Byggnader	20-25 år
Markanläggningar	20 år
Byggnadsinventarier	20 år
Hysesgästanpassningar	Kontraktperioden

Förvaltningsfastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa. Fastigheter som används i den egna verksamheten klassificeras som rörelsefastigheter. Fastigheter som köpts in utslutande för att säljas inom en snar framtid eller för att förädlas före försäljningen klassificeras som fastigheter som innehas för försäljning.

**Nedskrivningar**

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

**Kundfordringar**

Kundfordringar redovisas till det belopp som förväntas inflyta efter avdrag för förväntade kreditförluster som bedömts individuellt. Hyresfordringars förväntade löptid är kort, varför värdet redovisats till nominellt belopp utan diskontering. Reservering av förväntade kreditförluster redovisas i rörelsens intäkter.

**Avsättningar**

En avsättning redovisas i balansräkningen när bolaget har en befintlig legal eller informell förpliktelse som en följd av en inträffad händelse och det är troligt att ett utflöde av ekonomiska resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen samt en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Där effekten av när i tiden betalning sker är väsentlig, beräknas avsättningar genom diskontering av det förväntade framtida kassaflödet till en räntesats före skatt som återspeglar aktuella marknadsbedömningar av pengars tidsvärde och, om det är tillämpligt, de risker som är förknippade med skulden. Avsättningar omprövas vid varje bokslutstillfälle.

**Industrifastigheter Storstad Vaksala-Eke 3:2 AB**  
556701-2157**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 realiserar, 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.

Finansiella instrument, förutom derivat, andelar i intresseföretag samt övriga långfristiga skulder, redovisas till upplupet anskaffningsvärde. Finansiella tillgångar redovisas minskat för eventuell förlustreserv. Bedömningen för eventuella förlustreserver görs individuellt för väsentliga finansiella fordringar.

Övriga långfristiga skulder värderas till verkligt värde via resultatet. Övriga långfristiga skulder består av vinstandelslån och anledningen till att posten redovisas till verkligt värde är för att undvika bristande symmetri i redovisningen gentemot andelar i intresseföretag.

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.

**Kassaflödesanalys**

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

**Not 3 Kritiska bedömningar och uppskattningar**

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

Inom området värdering av förvaltningsfastigheter kan bedömningar och antaganden ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. Värderingen kräver bedömning av och antaganden om det framtida kassaflödet samt fastställelse av diskonteringsfaktor (avkastningskrav). För att avspegla den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och bedömningar anges vanligtvis vid fastighetsvärdering ett osäkerhetsintervall om +/- 5–10 procent. Information om detta samt de antaganden och bedömningar som har gjorts framgår av Not 13 Förvaltningsfastigheter.

**Industrifastigheter Storstad Vaksala-Eke 3:2 AB**  
556701-2157

**Not 4 Nettoomsättning per verksamhetsgren och geografisk marknad**

<i>Nettoomsättning per verksamhetsgren</i>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Industri/Lager	5 228	5 271
Kontor	1 444	1 974
Utbildning/Vård/Övrigt	21 303	23 811
<b>Summa</b>	<b>27 975</b>	<b>31 056</b>
<i>Nettoomsättning per geografisk marknad</i>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Uppsala	27 975	31 056
<b>Summa</b>	<b>27 975</b>	<b>31 056</b>

**Not 5 Avtalade framtida hyresintäkter**

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

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Avtalade hyresintäkter inom ett år	29 385	25 843
Avtalade hyresintäkter mellan ett och fem år	65 104	51 469
Avtalade hyresintäkter senare än fem år	4 583	9 458
<b>Summa</b>	<b>99 072</b>	<b>86 770</b>

**Not 6 Fastighetskostnader**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Drift- och underhållskostnader	-6 327	-10 887
Fastighetsskatt	-647	-575
Förvaltningsarvode	-6 376	-2 521
Avskrivningar	-17 813	-16 285
<b>Summa</b>	<b>-31 163</b>	<b>-30 268</b>
<i>Avskrivningarna är fördelade enligt nedan:</i>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Byggnader	-12 804	-12 755
Markanläggningar	-1 357	-1 357
Hyresgästpassningar	-3 652	-2 173
<b>Summa</b>	<b>-17 813</b>	<b>-16 285</b>

**Industrifastigheter Storstad Vaksala-Eke 3:2 AB**  
556701-2157

**Not 7 Uppllysning om revisorns arvode och kostnadsersättning**

	2024	2023
Ernst & Young AB		
revisionsuppdrag	17	-
KPMG AB		
revisionsuppdrag	-	32
revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	-	10
<b>Summa</b>	<b>17</b>	<b>42</b>

Med revisionsuppdrag avses revisors arbete för årsredovisningen och bokföringen samt revision och annan granskning utförd i enlighet med överenskommelse eller avtal. Detta inkluderar övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

**Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2024	2023
Ränteintäkter	9	14
Ränteintäkter, koncernföretag	170	9
<b>Summa</b>	<b>179</b>	<b>23</b>

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2024	2023
Räntekostnader	-	-
Räntekostnader, koncernföretag	-16 254	-15 621
<b>Summa</b>	<b>-16 254</b>	<b>-15 621</b>

**Not 10 Bokslutsdispositioner**

	2024	2023
Erhållna koncernbidrag	8 545	236
<b>Summa</b>	<b>8 545</b>	<b>236</b>

**Not 11 Skatt på årets resultat**

	2024	2023
Uppskjuten skatt		
- avseende temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på fastigheter	599	-21
<b>Summa</b>	<b>599</b>	<b>-21</b>





**Industrifastigheter Storstad Vaksala-Eke 3:2 AB**  
556701-2157

**Not 12 Avstämning av effektiv skatt**

	2024		2023	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Resultat före skatt		-10 718		-11 151
Skatt enligt gällande skattesats	20,6%	2 208	20,6%	2 297
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader och ej redovisade intäkter	-19,0%	-2 036	-17,1%	-1 907
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter och ej bokförda kostnader	1,2%	128	0,0%	1
Skatteeffekt av ej redovisade temporära skillnader	2,8%	299	0,0%	-
Skatteeffekt underskottsavdrag	0,0%	-	-3,7%	-412
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>5,6%</b>	<b>599</b>	<b>-0,2%</b>	<b>-21</b>

**Not 13 Förvaltningsfastigheter**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	361 919	362 135
Överfört från pågående nyanläggningar	74 594	-
Avyttringar och utrangeringar	-	-216
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>436 513</b>	<b>361 919</b>
Ingående avskrivningar enligt plan	-126 517	-110 232
Årets avskrivningar enligt plan	-17 813	-16 285
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-144 330</b>	<b>-126 517</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>292 183</b>	<b>235 402</b>

Verkligt värde för fastigheterna uppgår till 474 000 tkr (463 000). Verkligt värde av förvaltningsfastigheter har bedömts av externa, oberoende fastighetsvärderare, med relevanta, professionella kvalifikationer och med erfarenhet av området samt kategorierna av fastigheter som värderats. De oberoende värderarna bedömer det verkliga värdet av förvaltningsfastigheter två gånger årligen. Verkliga värden har fastställts med en avkastningsbaserad metod. Avkastningsmetoden baseras på nuvärdesberäkning av uppskattade framtida kassaflöden i form av driftnetton, investeringar och avyttringar. Driftnettona baseras inledningsvis på faktiska avtal och marknadsanpassas sedan successivt. Avyttringen utgörs av ett bedömt restvärde. Kalkylperioden är 10 år. Restvärdet bedöms genom en evighetskapitalisering av ett uppskattat marknadsmässigt driftnetto året efter det förväntade avyttringsåret. Direktavkastningskravet vid bedömningen av restvärdet har tagits fram utifrån varje fastighets unika risk samt genomförda transaktioner i respektive geografiskt område. Värderingen sker i enlighet med nivå 3 enligt IFRS 13.

Det förekommer inga begränsningar i rätten att sälja någon av förvaltningsfastigheterna eller att disponera hyresintäkterna och ersättning vid avyttring.

**Industrifastigheter Storstad Vaksala-Eke 3:2 AB**  
556701-2157

**Not 14 Pågående arbeten**

	2024-12-31	2023-12-31
Redovisat värde vid årets början	79 305	64 667
Investeringar	3 982	20 333
Omklassificeringar	-5 544	-
Omföring till förvaltningsfastigheter	-74 594	-
Kostnadsförda projekt	-977	-5 695
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>2 172</b>	<b>79 305</b>

**Not 15 Kundfordringar**

	2024-12-31	2023-12-31
Kundfordringar brutto	963	3 153
Avsättning för förväntade kreditförluster	-615	-424
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>348</b>	<b>2 729</b>

**Avsättning för förväntade kreditförluster**

Avsättning vid årets början	-424	-603
Återvunna kundfordringar	-	179
Årets reservering	-191	-
<b>Avsättning vid årets slut</b>	<b>-615</b>	<b>-424</b>

**Åldersfördelade kundfordringar brutto**

Ej förfallna kundfordringar	9	2 850
Förfallna < 30 dagar	-	46
Förfallna över 30 dagar	954	257
<b>Summa kundfordringar brutto</b>	<b>963</b>	<b>3 153</b>

**Avsättning för förväntade kreditförluster per kategori**

Förfallna över 30 dagar	-615	-424
<b>Summa avsättning för förväntade kreditförluster</b>	<b>-615</b>	<b>-424</b>

**Summa kundfordringar**

**348**                      **2 729**





Industrifastigheter Storstad Vaksala-Eke 3:2 AB  
556701-2157

Not 16 Uppskjuten skatt

	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
<b>2024-12-31</b>			
Fastigheter	-	1 469	1 469
<b>Netto uppskjuten skatteskuld</b>	<b>0</b>	<b>1 469</b>	<b>1 469</b>
<b>2023-12-31</b>			
Fastigheter	-	2 068	2 068
<b>Netto uppskjuten skatteskuld</b>	<b>0</b>	<b>2 068</b>	<b>2 068</b>

Not 17 Förändring av uppskjuten skatt i temporära skillnader och underskottsavdrag

	Belopp vid årets ingång	Redovisat över resultaträkningen	Belopp vid årets utgång
Fastigheter	-2 068	599	-1 469
<b>Summa</b>	<b>-2 068</b>	<b>599</b>	<b>-1 469</b>

Not 18 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder som förfaller till betalning mellan ett och fem år efter balansdagen	258 950	256 208
Skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	-	-
<b>Summa</b>	<b>258 950</b>	<b>256 208</b>

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förskott från hyresgäster	4 304	4 367
Övriga poster	430	459
<b>Summa</b>	<b>4 734</b>	<b>4 826</b>

Not 20 Finansiella skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Långfristiga lån</b>		
Ingående redovisat värde	256 208	254 842
Kassaflödespåverkande förändringar	2 742	1 366
<b>Utgående redovisat värde långfristiga lån</b>	<b>258 950</b>	<b>256 208</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>258 950</b>	<b>256 208</b>

**Industrifastigheter Storstad Vaksala-Eke 3:2 AB**  
556701-2157

**Not 21 Likvida medel**

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</b>		
Medel på koncernkonto	19 650	-
<b>Summa</b>	<b>19 650</b>	<b>0</b>

**Not 22 Ställda säkerheter**

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Ställda säkerheter till förmån för koncernbolag:</i>		
Fastighetsinteckning	210 600	210 600
<b>Summa ställda säkerheter till förmån för koncernbolag</b>	<b>210 600</b>	<b>210 600</b>
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>210 600</b>	<b>210 600</b>

**Not 23 Finansiella instrument**

För bolagets finansiella instrument föreligger det inte några väsentliga skillnader mellan redovisade värden och verkliga värden varför ingen särskild upplysning om verkligt värde lämnas. Räntenivåer på balansdagen, inklusive marginaler, för lånen motsvarar villkoren i lånekontrakten. Kundfordringar och leverantörsskulder har samtliga korta löptider.

**Not 24 Transaktioner med närstående**

Av totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 0 % (18,9) av inköpen och 0 % (0) av försäljningen andra företag inom hela den koncern som bolaget tillhör samt 19,8 % (0) av inköpen och 0 % (0) av försäljningen övriga närstående bolag. Areim AB ägs av Areim Invest AB som tillsammans med sin huvudägare Leif Andersson har det bestämmande inflytandet över Areim Management 4 AB.

**Industrifastigheter Storstad Vaksala-Eke 3:2 AB**  
556701-2157

**Not 25 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

---

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Anette Ekström  
Styrelseordförande

Johan Bengtsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén  
Auktoriserad revisor





Shape the future  
with confidence

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Industrifastigheter Storstad Vaksala-Eke 3:2 AB, org.nr 556701-2157

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Industrifastigheter Storstad Vaksala-Eke 3:2 AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Industrifastigheter Storstad Vaksala-Eke 3:2 ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Industrifastigheter Storstad Vaksala-Eke 3:2 AB 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.

#### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2023 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 21 maj 2024 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

#### 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan

uppträda 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 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.





Shape the future  
with confidence

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Industrifastigheter Storstad Vaksala-Eke 3:2 AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsbedömning i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Industrifastigheter Storstad Vaksala-Eke 3:2 AB enligt god revisorsbedömning 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 ersättningskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsbedömning 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 räkenskaper. 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 dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén  
Auktoriserad revisor





# Verifikat

Transaktion 09222115557550505883

## Dokument

**2435 ÅR Industrifastigheter Storstad Vaksala-Eke 3;2 AB  
2024**

Huvuddokument

21 sidor

Startades 2025-06-26 10:09:08 CEST (+0200) av Filip  
Mattsson (FM)

Färdigställt 2025-06-27 13:15:21 CEST (+0200)

## Initierare

**Filip Mattsson (FM)**

AREIM AB

filip.mattsson@areim.se

+46768658101

## Signerare

**Johan Bengtsson (JB)**

Areim AB

Personnummer 750809-4898

johan.bengtsson@areim.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"JOHAN BENGTSSON"

Signerade 2025-06-26 21:09:39 CEST (+0200)

**Anette Ekström (AE)**

Areim AB

Personnummer 710408-6983

anette.ekstrom@areim.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"ANETTE EKSTRÖM"

Signerade 2025-06-26 12:33:41 CEST (+0200)



# Verifikat

Transaktion 09222115557550505883

Fredric Hävrén (FH)  
Ernst & Young AB  
Personnummer 711024-0251  
fredric.havren@se.ey.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Fredric Hävrén"  
Signerade 2025-06-27 13:15:21 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

