

Årsredovisning

Fastighets AB Domherrevägen

556712-7898

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

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

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

FASTSTÄLLESEINTYG

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

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

Stockholm 2025-06-30


Erik Ranje

Årsredovisning

Fastighets AB Domherrevägen

556712-7898

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

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

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Bolaget har sitt säte i Stockholm. Bolaget äger och förvaltar fastigheten Sjöbjälten 2 i Sollentuna. Fastigheten utgörs av industrilokaler och den totala uthymlingsbara ytan vid periodens slut uppgick till 4 029 kvm.

Investeringar

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under året.

Väsentliga risker och osäkerheter i verksamheten

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

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

FLERÅRSÖVERSIKT

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

	2401-2412	2301-2312	2201-2212	2101-2112
Nettoomsättning	4 861	4 525	4 178	2 845
Resultat efter finansiella poster	1 578	1 249	1 079	-31
Rörelsemarginal %	54	52	41	15
Avkastning på eget kapital %	105	118	73	-2
Balansomslutning	31 428	28 280	29 965	28 650
Soliditet %	5	4	5	4

ank=20250710;2025071116935

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Aktiekapital	Uppskrivningsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100 000	250 000	1 117 916	-407 370	1 060 546
<i>Resultatdisposition enligt bolagsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning			-407 370	407 370	0
Förändring av uppskrivningsfond		-10 000	10 000		0
Årets resultat				350 797	350 797
Belopp vid årets utgång	100 000	240 000	720 546	350 797	1 411 343

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	720 546
Årets resultat	350 797
Summa	1 071 343

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning	1 071 343
Summa	1 071 343

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

RESULTATRÄKNING

1, 2, 3

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.	4, 5		
Nettoomsättning		4 861 101	4 525 449
Övriga rörelseintäkter		25 429	666 819
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		4 886 530	5 192 268
Rörelsekostnader			
Direkta fastighetskostnader	6, 7	-1 693 544	-2 273 496
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-575 876	-578 267
Summa rörelsekostnader		-2 269 420	-2 851 763
Rörelseresultat	8	2 617 110	2 340 505
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	875 509	1 027 428
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 914 947	-2 118 698
Summa finansiella poster		-1 039 438	-1 091 270
Resultat efter finansiella poster		1 577 672	1 249 235
Bokslutsdispositioner			
Bokslutsdispositioner	11	-1 062 157	-1 466 314
Summa bokslutsdispositioner		-1 062 157	-1 466 314
Resultat före skatt		515 515	-217 079
Skatter			
Skatt på årets resultat	12	-164 718	-190 291
Årets resultat		350 797	-407 370

BALANSRÄKNING

1, 2, 3

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	13	15 852 376	14 863 724
Inventarier, verktyg och installationer	14	49 741	0
Pågående nyanläggningar	15	5 877 932	1 656 074
Hyresgästanpassningar	16	352 246	52 571
Summa materiella anläggningstillgångar		22 132 295	16 572 369

Finansiella anläggningstillgångar

Fordringar hos koncernföretag		7 524 716	10 915 219
Summa finansiella anläggningstillgångar		7 524 716	10 915 219

Summa anläggningstillgångar		29 657 011	27 487 588
------------------------------------	--	-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

17

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		—	615 833
Aktuella skattefordringar		1 046	—
Övriga fordringar		466 478	90 396
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	540 706	40 663
Summa kortfristiga fordringar		1 008 230	746 892

Kassa och bank

Kassa och bank		762 359	45 777
Summa kassa och bank		762 359	45 777

Summa omsättningstillgångar		1 770 589	792 669
------------------------------------	--	------------------	----------------

SUMMA TILLGÅNGAR

31 427 600

28 280 257

		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	19		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100 000	100 000
Uppskrivningsfond		240 000	250 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>340 000</i>	<i>350 000</i>
<i>Fritt eget kapital</i>	20		
Balanserat resultat		720 546	1 117 916
Årets resultat		350 797	-407 370
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>1 071 343</i>	<i>710 546</i>
Summa eget kapital		1 411 343	1 060 546
Obeskattade reserver	21		
Akkumulerade överavskrivningar		113 480	—
Summa obeskattade reserver		113 480	—
Avsättningar			
Avsättningar för skatter	22	898 687	733 969
Summa avsättningar		898 687	733 969
Långfristiga skulder	23		
Skulder till koncernföretag		27 091 589	25 080 000
Övriga skulder		301 798	236 700
Summa långfristiga skulder		27 393 387	25 316 700
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		114 974	74 120
Skulder till koncernföretag		106 312	89 664
Aktuella skatteskulder		—	154 627
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	1 389 417	850 631
Summa kortfristiga skulder		1 610 703	1 169 042
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		31 427 600	28 280 257

KASSAFLÖDESANALYS

1,2

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 617 110	2 340 505
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
- Avskrivningar	28 575 876	563 235
- Realisationsförlust	-	15 032
Erhållen ränta	3 157	2 433
Erlagd ränta	-136	-253
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 196 007	2 920 952
Förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	2 964 898	571 825
- Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	691 479	-3 459 262
Kassaflöde från den löpande verksamheten	6 852 384	33 515
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-6 135 802	-24 428
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-6 135 802	-24 428
Årets kassaflöde	716 582	9 087
Likvida medel vid årets början	45 777	36 690
Likvida medel vid årets slut	762 359	45 777

NOTER

Not 1 ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Bolaget med säte i Sollentuna är ett helägt dotterbolag till Stendörren Stockholm 1 AB, 556942-1679 med säte i Stockholm. Stendörren Stockholm 1 AB är ett helägt dotterbolag till Stendörren Fastigheter AB (publ), org nr 556825-4741, med säte i Stockholm. Stendörren Fastigheter AB upprättar koncernredovisning för den koncern som bolaget ingår i.

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

Nyckeltalsdefinitioner

Nedan definieras nyckeltalen i förvaltningsberättelsens flerårsöversikt.

Rörelsemarginal = Rörelseresultat / Nettoomsättning

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

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

Soliditet = Justerat eget kapital / Totalt kapital

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

Not 2 Redovisnings- och värderingsprinciper

Grunder för upprättande av årsredovisningen

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Leasing - bolaget som leasetagare

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

Funktionell valuta samt redovisningsvaluta

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

Intäktsredovisning

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

Hysesintäkter

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

Intäkter från fastighetsförsäljning

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

Rörelsekostnader samt finansiella intäkter och kostnader

Fastighetskostnader

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

Finansiella intäkter och kostnader

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

Inkomstskatter

Periodens skattekostnad omfattar aktuell och uppskjuten skatt.

Aktuell inkomstskatt

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

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

Uppskjuten inkomstskatt

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

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

Uppskjutna skattefordringar

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

Uppskjutna skattefordringar avser underskott.

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

Lånekostnader

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

Förvaltningsfastigheter

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

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

Materiella anläggningstillgångar

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

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

Byggnader skrivs av på 50 år, inventarier på 5 år och hyresgästpassningar enligt hyresavtalets löptid.

Nedskrivning

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

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

Leasing

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

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

Finansiella instrument

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet 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.

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

Fordringar

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

Likvida medel

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

Obeskattade reserver

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

Avsättningar

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

Skulder

Skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde.

Redovisning av koncernbidrag

Koncernbidrag redovisas enligt alternativregeln som bokslutsdisposition.

Kassaflödesanalys

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

Not 3 Väsentliga redovisningsbedömningar, uppskattningar och antaganden

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

Not 4 Intäkter	2024	2023
Hysesintäkter	4 861 101	4 525 449
Övriga rörelseintäkter	25 429	666 819
	4 886 530	5 192 268

Not 5 Operationella leasingavtal	2024	2023
Inom ett år	6 185 000	4 063 000
Senare än ett år men inom fem år	15 985 000	4 100 000
Senare än fem år	267 000	-
	22 437 000	8 163 000

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

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

Not 6 Ersättning till revisorer

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

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

Not 7 Direkta fastighetskostnader	2024	2023
Övriga driftskostnader	-499 244	-800 949
Underhåll	-277 775	-192 323
El & Värmekostnader	-417 026	-506 706
Övriga fastighetskostnader	-373 210	-647 228
Fastighetsskatt	-126 289	-126 290
	-1 693 544	-2 273 496

Not 8 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

	2024	2023
Inköp från andra koncernföretag	33	23

Under året har inga koncerninterna försäljningar ägt rum.

ank=20250710;2025071116940

Not		2024	2023
9	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter från koncernföretag	872 351	1 024 995
	Övriga ränteintäkter	3 158	2 433
		875 509	1 027 428
10	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader till koncernföretag	-1 914 947	-2 118 446
	Externa räntekostnader	—	-252
		-1 914 947	-2 118 698
11	Bokslutsdispositioner		
	Lämnade koncernbidrag	-948 677	-1 466 314
	Förändring överavskrivning	-113 480	—
		-1 062 157	-1 466 314
12	Inkomstskatt		
	Skattekostnaden består i huvudsak av följande delar:		
	<i>Redovisad skatt i resultaträkningen</i>		
	Förändring av uppskjuten skatt för temporära skillnader	-164 718	-190 291
	<i>Summa redovisad skatt</i>	-164 718	-190 291
	Effektiv skattesats (%)	-32	88
	<i>Avstämning av effektiv skattesats</i>		
	Resultat före skatt	515 515	-217 079
	Skatt enligt gällande skattesats 20,6 (20,6) %	-106 196	44 718
	Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-70 161	-142 642
	Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter, ränta	305	—
	Otnyttjat underskott från föregående år	—	254
	Andra ej bokförda kostnader	63 582	—
	Förändring av temporära skillnader hänförliga till byggnader	-164 718	-190 291
	Skatteeffekt befarade hyresförluster	11 330	—
	Återläggning bokförda avskrivningar	-114 348	-116 026
	Avdrag skattemässiga avskrivningar	215 488	213 779
	Skatteeffekt av ej skattepliktig intäktsränta	—	-83
	<i>Summa redovisad skatt</i>	-164 718	-190 291
	Effektiv skattesats (%)	-32	88

Not 13	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	27 550 470	26 749 518
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Omklassificeringar m.m.	1 541 212	800 952
	Utgående anskaffningsvärden	29 091 682	27 550 470
	Ingående avskrivningar	-12 936 746	-12 418 979
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-542 560	-517 767
	Utgående avskrivningar	-13 479 306	-12 936 746
	Ingående uppskrivningar	250 000	260 000
	<i>Förändringar av uppskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-10 000	-10 000
	Utgående uppskrivningar	240 000	250 000
	Redovisat värde	15 852 376	14 863 724
	Taxeringsvärden	—	25 258 000
Not 14	Inventarier, verktyg och installationer	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	45 664	45 664
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Omklassificeringar m.m.	49 741	—
	Utgående anskaffningsvärden	95 405	45 664
	Ingående avskrivningar	-45 664	-45 664
	Utgående avskrivningar	-45 664	-45 664
	Redovisat värde	49 741	0
Not 15	Pågående nyanläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	1 656 074	2 432 598
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	6 121 463	24 427
	Omklassificeringar m.m.	-1 899 605	-800 951
	Utgående anskaffningsvärden	5 877 932	1 656 074
	Redovisat värde	5 877 932	1 656 074

Not 16	Hyresgästanspassningar	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	115 056	140 808
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	14 339	—
	Försäljningar/utrangeringar	—	-25 752
	Omklassificeringar m.m.	308 650	—
	Utgående anskaffningsvärden	438 045	115 056
	Ingående avskrivningar	-62 485	-37 737
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Återförda avskrivningar på försäljningar resp. utrangeringar	—	10 720
	Årets avskrivningar	-23 314	-35 468
	Utgående avskrivningar	-85 799	-62 485
	Redovisat värde	352 246	52 571

Not 17 Finansiella instrument

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

Not 18	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	Förutbetalda försäkringspremier	27 673	23 535
	Övriga poster	513 033	17 128
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	540 706	40 663

Not 19 Antal aktier och kvotvärde

I posten aktiekapital ingår det registrerade aktiekapitalet. Antalet aktier uppgår till 1 000 st och kvotvärde uppgår till 100 kronor.

Not 20 Resultatdisposition

<i>Medel att disponera</i>	
Balanserat resultat	720 546
Årets resultat	350 797
Summa	1 071 343
<i>Förslag till disposition</i>	
Balanseras i ny räkning	1 071 343
Summa	1 071 343

Not 21	Obeskattade reserver	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Akkumulerade överavskrivningar</i>		
	Överavskrivningar på maskiner och inventarier	113 480	=
	<i>Summa ackumulerade överavskrivningar</i>	113 480	=
	<i>Summa obeskattade reserver</i>	113 480	=

Not 22	Uppskjuten skatteskuld	2024-12-31	2023-12-31
	Uppskjuten skatt avseende:		
	Temporära skillnader på byggnader	898 687	733 969
	Utgående uppskjuten skatteskuld	898 687	733 969

Not 23	Förfallotid skulder	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Deposition</i>		
	Förfaller senare än ett år men inom 5 år	301 798	236 700
	<i>Skulder till koncernföretag</i>		
	Förfaller senare än 5 år	27 091 589	25 080 000

Not 24	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	Förutbetalda hyresintäkter	1 345 918	493 548
	Övriga poster	43 500	357 083
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 389 418	850 631

Not 25	Eventualförpliktelser	2024-12-31	2023-12-31
	I bolaget finns inte några eventualförpliktelser.		

Not 26	Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ställda säkerheter till förmån för koncernbolag</i>		
	Fastighetsinteckning	54 503 300	54 503 300

Not 27	Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut	2024-12-31	2023-12-31
	Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.		

Not 28 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet 2024 2023

Avskrivningar	575 876	563 235
	575 876	563 235

UNDERSKRIFTER

Stockholm 2025-06-25



Erik Ranje

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025 0630

BDO Mälardalen AB



Johan Pharmanson

Huvudansvarig auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Fastighets AB Domherrevägen
Org.nr. 556712-7898

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till Fastighets AB Domherrevägen 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 ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**Uttalanden**

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

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorers ansvar". Vi är oberoende i förhållande till Fastighets AB Domherrevägen enligt god revisionsred 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.

Revisorers ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm den 30/6 2025

BDO Mälardalen AB

Johan Pharmanson

Johan Pharmanson

Auktoriserad revisor