

ÅRSREDOVISNING

för

Soltoppen Fastighets AB

Org.nr. 559025-8306

Styrelsen avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01--2024-12-31

| Innehåll | Sida |
|-------------------------|------|
| -förvaltningsberättelse | 2 |
| -resultaträkning | 4 |
| -balansräkning | 5 |
| -noter | 7 |
| -underskrifter | 10 |

FASTSTÄLLELSEINTYG

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-05-09.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Jag intygar att innehållet i dessa elektroniska handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

Elektroniskt underskriven av

Anders Granström, Styrelseledamot

2025-05-19

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

VERKSAMHETEN

Verksamhetens art och inriktning

Bolaget bedriver fastighetsförvaltning.
Bolagets säte är Sundsvall.

Ägarförhållanden

Bolaget ägs till 100% av Fastighets AB Port Arthur, org nr 556864-9452, med säte i Sundsvall. Bolaget ingår i en koncern med det överordnade moderbolaget Kraften Invest AB, org nr 556954-9552, med säte i Sundsvall.

FLERÅRSÖVERSIKT

| | 2024 | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 |
|-------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|------------|
| Nettoomsättning | 9 455 234 | 9 177 269 | 9 134 968 | 8 492 918 | 9 189 585 |
| Res. efter finansiella poster | -2 067 261 | -1 574 540 | 1 425 436 | -269 564 | 3 661 204 |
| Balansomslutning | 124 273 383 | 128 087 788 | 128 823 686 | 129 270 714 | 95 534 966 |
| Soliditet (%) | 7,81 | 10,07 | 0,1 | 0,08 | 2,15 |

Definitioner av nyckeltal, se noter

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

| | Aktiekapital | Balanserat resultat | Årets resultat | Summa eget kapital |
|---|--------------|---------------------|----------------|--------------------|
| Belopp vid årets ingång | | 14 529 | -1 680 | 12 898 |
| | 50 000 | 048 | 648 | 400 |
| Resultatdisp. enl. beslut av årsstämma: | | | 1 680 | |
| | | -1 680 648 | 648 | 0 |
| Årets vinst | | | -3 183 | -3 183 |
| | | | 900 | 900 |
| Belopp vid årets utgång | | 12 848 | -3 183 | 9 714 |
| | 50 000 | 400 | 900 | 500 |

RESULTATDISPOSITION

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämman förfogande står

| | |
|------------------|-------------------|
| balanserad vinst | 12 848 401 |
| årets förlust | <u>-3 183 900</u> |
| | 9 664 501 |

Styrelsen föreslår att

| | |
|------------------------|------------------|
| i ny räkning överföres | <u>9 664 501</u> |
| | 9 664 501 |

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

RESULTATRÄKNING

| | Not | 2024-01-01 2024-12-31 | 2023-01-01 2023-12-31 |
|---|-----|--------------------------|--------------------------|
| Rörelsens intäkter m.m. | | | |
| Nettoomsättning | 2 | <u>9 455 234</u> | <u>9 177 269</u> |
| | | 9 455 234 | 9 177 269 |
| Rörelsens kostnader | | | |
| Övriga externa kostnader | | -3 612 974 | -3 299 445 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | | <u>-3 413 943</u> | <u>-3 330 239</u> |
| | | -7 026 917 | -6 629 684 |
| Rörelseresultat | | 2 428 317 | 2 547 585 |
| Resultat från finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 15 074 | 126 563 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -4 331 233 | -3 735 022 |
| Räntekostnader till koncernföretag | | <u>-179 419</u> | <u>-513 666</u> |
| | | -4 495 578 | -4 122 125 |
| Resultat efter finansiella poster | | -2 067 261 | -1 574 540 |
| Bokslutsdispositioner | | | |
| Förändring av avskrivningar utöver plan | | <u>0</u> | <u>70 824</u> |
| | | 0 | 70 824 |
| Resultat före skatt | | -2 067 261 | -1 503 716 |
| Skatt på årets resultat | | -609 055 | -671 733 |
| Uppskjuten skatt | | -507 584 | 494 801 |
| Årets resultat | | <u>-3 183 900</u> | <u>-1 680 648</u> |

| BALANSRÄKNING | Not | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--|------------|--------------------|--------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | 3 | 123 010 309 | 125 287 745 |
| Inventarier, verktyg och installationer | 4 | 79 079 | 133 234 |
| Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar | 5 | <u>442 572</u> | <u>204 995</u> |
| | | 123 531 960 | 125 625 974 |
| Summa anläggningstillgångar | | 123 531 960 | 125 625 974 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kundfordringar | | 73 213 | 5 490 |
| Övriga fordringar | | 1 006 | 537 350 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | <u>71 883</u> | <u>56 442</u> |
| | | 146 102 | 599 282 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | | <u>595 321</u> | <u>1 862 532</u> |
| Summa kassa och bank | | 595 321 | 1 862 532 |
| Summa omsättningstillgångar | | 741 423 | 2 461 814 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 124 273 383 | 128 087 788 |

BALANSRÄKNING

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

50 000

50 000

50 000

50 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

12 848 401

14 529 048

Årets resultat

-3 183 900

-1 680 648

9 664 501

12 848 400

Summa eget kapital

9 714 501

12 898 400

Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld

18 791 687

18 284 103

Summa avsättningar

18 791 687

18 284 103

Långfristiga skulder

6

Skulder till kreditinstitut

83 250 000

84 550 000

Skulder till koncernföretag

8 572 442

8 358 415

Summa långfristiga skulder

91 822 442

92 908 415

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

1 300 000

1 300 000

Förskott från kunder

0

368 958

Leverantörsskulder

283 227

109 895

Skulder till koncernföretag

194 081

262 670

Aktuella skatteskulder

1 289 154

1 198 890

Övriga skulder

15 018

22 280

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

863 273

734 177

Summa kortfristiga skulder

3 944 753

3 996 870

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

124 273 383

128 087 788

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning.

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder

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

Hysesintäkter

Hysesintäkter redovisas i enlighet med villkoren som anges i gällande hyresavtal. Eventuella periodiseringar görs i enlighet med hyreskontrakt och redovisas i förekommande fall som förutbetalda hysesintäkter.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag. Följande nyttjandeperioder tillämpas:

| | Antal år |
|---------------------------------|----------|
| Byggnader | |
| Stomme och grund | 100 |
| Stomkompletteringar/innerväggar | 50 |
| Värme och sanitet | 20-50 |
| Fasader, yttertak och fönster | 20-40 |
| Övrigt | 20-25 |
| Markanläggningar | 20 |
| Inventarier | 5 |

NOTER

Inkomstskatt

Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats. Aktuell skatt värderas till det sannolika beloppet enligt de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen.

Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

Uppskjuten skatt beräknas på temporära skillnader. En temporär skillnad finns när det redovisade värdet på en tillgång eller skuld skiljer sig från det skattemässiga värdet. Temporära skillnader beaktas ej i skillnader hänförliga till investeringar i dotterföretag, filialer, intresseföretag eller joint venture om företaget kan styra tidpunkten för återföring av de temporära skillnaderna och det inte är uppenbart att den temporära skillnaden kommer att återföras inom en överskådlig framtid. Skillnader som härrör från den första redovisningen av goodwill eller vid den första redovisningen av en tillgång eller skuld såvida inte den hänförliga transaktionen är ett rörelseförvärv eller påverkar skatt eller redovisat resultat utgör inte heller temporära skillnader.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

| Not 2 | Leasingavtal - Operationell leasing leasegivare | 2024 | 2023 |
|-------|--|------------------|------------------|
| | I nettoomsättningen ingår variabla avgifter med | 9 005 728 | 8 738 301 |
| | Framtida minimileasingavgifter för icke uppsägningsbaraleasingavtal, förfaller till betalning enligt följande: | | |
| | Inom 1 år | <u>2 256 069</u> | <u>2 200 010</u> |
| | | 2 256 069 | 2 200 010 |

Hysesintäkterna består av hyresrätter med en uppsägningstid om 3 månader.

NOTER

| Not 3 | Byggnader och mark | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--------------|---|---------------------------|---------------------------|
| | Ingående anskaffningsvärde | 140 824 569 | 139 028 997 |
| | Omklassificeringar | <u>1 082 352</u> | <u>1 795 572</u> |
| | Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 141 906 921 | 140 824 569 |
| | Ingående avskrivningar | -15 536 824 | -12 260 740 |
| | Årets avskrivningar | <u>-3 359 788</u> | <u>-3 276 084</u> |
| | Utgående ackumulerade avskrivningar | -18 896 612 | -15 536 824 |
| | Utgående redovisat värde | <u>123 010 309</u> | <u>125 287 745</u> |

Fastigheten har under september 2022 värderats av extern part till 164 000 000 kr.

| Not 4 | Inventarier, verktyg och installationer | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--------------|---|-------------------|-------------------|
| | Ingående anskaffningsvärde | <u>270 778</u> | <u>270 778</u> |
| | Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 270 778 | 270 778 |
| | Ingående avskrivningar | -137 544 | -83 389 |
| | Årets avskrivningar | <u>-54 155</u> | <u>-54 155</u> |
| | Utgående ackumulerade avskrivningar | -191 699 | -137 544 |
| | Utgående redovisat värde | 79 079 | 133 234 |

| Not 5 | Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--------------|---|-------------------|-------------------|
| | Ingående anskaffningsvärde | 204 995 | 369 847 |
| | Inköp | 1 319 929 | 1 630 720 |
| | Omklassificering till förvaltningsfastigheter | <u>-1 082 352</u> | <u>-1 795 572</u> |
| | Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 442 572 | 204 995 |
| | Utgående redovisat värde | 442 572 | 204 995 |

NOTER

| | | | |
|--------------|-----------------------------|-------------------|-------------------|
| Not 6 | Långfristiga skulder | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
| | Amortering inom 2 till 5 år | 13 772 442 | 13 558 415 |
| | Amortering efter 5 år | 78 050 000 | 79 350 000 |
| | | <u>91 822 442</u> | <u>92 908 415</u> |

| | | | |
|--------------|---------------------------|-------------------|-------------------|
| Not 7 | Ställda säkerheter | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--------------|---------------------------|-------------------|-------------------|

Not 8 Koncernförhållanden

Bolaget ingår i en koncern där det överordnade moderbolaget Kraften Invest AB, org nr 556954-9552, med säte i Sundsvall upprättar koncernredovisning.

Not 9 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Sundsvall

Anders Granström
Anders Granström

2025-05-05

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift 6 maj 2025

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Mattias Eriksson
Mattias Eriksson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Soltoppen Fastighets AB, org.nr 559025-8306

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Soltoppen Fastighets AB.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Soltoppen Fastighets AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de 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. 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 avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: 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 har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Soltoppen 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 ledamot ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Sundsvall den 9 maj 2025

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Mattias Eriksson
Auktoriserad revisor