

Styrelsen för

Andersson Company Fastighetsförvaltning Holding AB

Org nr 559036-4377

får härmed avge

Årsredovisning och koncernredovisning

för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning - koncern	4
Balansräkning - koncern	5-6
Kassaflödesanalys - koncern	7
Resultaträkning - moderföretag	8
Balansräkning - moderföretag	9-10
Kassaflödesanalys - moderföretag	11
Noter	12-22
Underskrifter	22

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Andersson Company Fastighetsförvaltning Holding AB intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen samt koncernresultat- och koncernbalansräkningen fastställts på ordinarie årsstämma 2025-06-11
Stämman beslöt också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition i moderföretaget

Stockholm 2025-06-11



Johan Thorwid
Styrelseordförande

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Koncern

Andersson Company Fastighetsförvaltning Holding AB utgör den fastighetsförvaltande underkoncernen till Andersson Company i Stockholm AB.

Koncernen hanterar även andra långsiktiga investeringar i andra verksamheter via dotterbolaget Andersson Company Holding AB.

2024 har generellt sett varit ett svårt år, speciellt i fastighetsbranschen, vilket påverkat årets resultat. Nedskrivningar har gjorts i dotterbolag för att spegla tillgångarnas verkliga värde utifrån rådande marknad.

Den egna förvaltningen löper på och genererar fortsatt ett stabilt kassaflöde och investeringar har gjorts i befintliga fastigheter.

Moderföretag

Företaget är ett helägt dotterföretag till Andersson Company i Stockholm AB, org nr 556432-8473, med säte i Stockholm.

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

Koncern, tkr

	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	32 728	32 683	29 546	27 654	46 312
Resultat efter finansiella poster	-18 858	-39 347	-10 697	221 607	23 003
Eget kapital	170 246	188 907	264 703	455 363	264 770
Eget kapital (justerat)	445 760	482 507	493 129	673 582	645 127
Övervärde fastigheter	275 514	293 600	228 425	218 219	380 358
Balansomslutning	544 859	565 729	543 400	673 862	667 386
Belåningsgrad %	29	29	24	25	29
Soliditet %	31	33	49	68	40
Soliditet på justerat kapital %	54	56	64	76	62
Vinstmarginal%	-4	-24	-13	44	29
Avkastning på eget kapital %	-11	-19	-4	49	8

Definitioner: se not 2

Moderföretag, tkr

	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	-	-	-	-	-
Resultat efter finansiella poster	-11 796	-21 655	-6 949	214 825	23 503
Eget kapital	70 269	84 869	146 369	333 079	138 056
Balansomslutning	185 811	200 698	215 669	343 682	213 557
Soliditet %	38	42	68	97	65

Definitioner: se not 2

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>	<i>Aktie- kapital</i>	<i>Övrigt tillskjutet kapital</i>	<i>Reserver</i>
<i>Koncernen</i>			
Ingående balans	50 000	-	8 915 043
Summa	50 000	-	8 915 043
<i>Förändringar i redovisade värden som redovisas direkt mot eget kapital</i>			
Andel i intresseföretags eget kapital			-469 459
Summa	-	-	-469 459
Vid årets utgång	50 000	-	8 445 584
<i>Fritt eget kapital</i>			
<i>Koncernen</i>			
Ingående balans		179 941 808	-
Summa		179 941 808	-
<i>Årets resultat</i>		-18 060 801	
<i>Förändringar i redovisade värden som redovisas direkt mot eget kapital</i>			
Andel i intressebolags resultat		2 869 460	
Summa Förändringar i redovisade värden		-15 191 341	-
<i>Transaktioner med koncernens ägare</i>			
Utdelning		-3 000 000	
Vid årets utgång		161 750 467	-
<i>Bundet eget kapital</i>			
<i>Moderföretaget</i>			
Ingående balans	50 000	-	-
Summa	50 000	-	-
<i>Fritt eget kapital</i>			
<i>Moderföretaget</i>			
Ingående balans	-	-	84 819 369
Årets resultat	-	-	-11 599 912
Transaktioner med ägare			-3 000 000
Utdelning			-3 000 000
Vid årets utgång	-	-	70 219 457

Förslag till disposition beträffande bolagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 70 219 457, disponeras enligt följande:

	<i>Belopp i SEK</i>
Balanseras i ny räkning	70 219 457
Summa	70 219 457

Vad beträffar koncernens och moderföretagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Resultaträkning - koncernen

Belopp i SEK	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning		32 728 196	32 682 602
Övriga rörelseintäkter	4	236 850	59 676
		<u>32 965 046</u>	<u>32 742 278</u>
Rörelsens kostnader			
Råvaror och förnödenheter		-10 938 794	-10 154 031
Övriga externa kostnader		-1 060 965	-1 813 376
Personalkostnader	5	-7 096 619	-8 233 517
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-8 925 879	-10 104 814
Nedskrivning av omsättningstillgångar utöver normala nedskrivningar		-3 260 426	-
Andelar i intresseföretags resultat		-2 869 460	-10 190 211
		<u>-1 187 097</u>	<u>-7 753 671</u>
Rörelseresultat			
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i intresseföretag	7	-7 090 586	-15 000 000
Resultat från värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		-4 375 268	-12 013 021
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 947 008	3 861 640
Räntekostnader och liknande resultatposter		-10 152 411	-8 442 309
		<u>-18 858 354</u>	<u>-39 347 361</u>
Resultat efter finansiella poster			
Koncernbidrag		2 826 900	2 970 500
		<u>-16 031 454</u>	<u>-36 376 861</u>
Resultat före skatt			
Skatt på årets resultat	8	-2 029 347	-8 081
		<u>-18 060 801</u>	<u>-36 384 942</u>
Årets resultat			

Balansräkning - koncernen

Belopp i SEK	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9,10	384 485 503	366 399 497
Inventarier, verktyg och installationer	11	113 653	204 377
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	12	7 764 373	10 023 711
		<u>392 363 529</u>	<u>376 627 585</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag	14	10 329 584	10 949 043
Fordringar hos intresseföretag		68 632 203	67 732 203
Andra långfristiga värdepappersinnehav		27 142 747	32 090 000
Uppskjuten skattefordran		147 220	146 895
Andra långfristiga fordringar	15	13 200 000	9 000 000
		<u>119 451 754</u>	<u>119 918 141</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>511 815 283</u>	<u>496 545 726</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		340 630	768 876
Fordringar hos koncernföretag		7 870 000	19 745 027
Skattefordringar		46 575	570 260
Övriga fordringar		752 830	2 305 051
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		7 108 513	4 830 218
		<u>16 118 548</u>	<u>28 219 432</u>
Kortfristiga placeringar	16	2 500 000	2 500 000
Kassa och bank		14 424 915	38 464 195
Summa omsättningstillgångar		<u>33 043 463</u>	<u>69 183 627</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>544 858 746</u>	<u>565 729 353</u>

Balansräkning - koncernen

Belopp i SEK	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital		50 000	50 000
Reserver		8 445 584	8 915 043
Balanserat resultat inkl årets resultat		161 750 467	179 941 808
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		170 246 051	188 906 851
Summa eget kapital		170 246 051	188 906 851
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	17	52 358 371	53 087 529
		52 358 371	53 087 529
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	18	190 000 000	189 850 000
		190 000 000	189 850 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		-	100 000
Leverantörsskulder		2 770 932	7 654 539
Skulder till koncernföretag		117 726 875	115 828 800
Skatteskulder		2 778 118	480 394
Övriga kortfristiga skulder		1 589 646	1 446 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		7 388 753	8 375 240
		132 254 324	133 884 973
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		544 858 746	565 729 353

Kassaflödesanalys - koncern

Belopp i SEK	Not	2024-12-31	2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-18 858 354	-39 347 361
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		15 055 765	20 295 025
		-3 802 589	-19 052 336
Betald skatt		62 579	-244 784
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-3 740 010	-19 297 120
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		9 304 099	-28 239 161
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-3 828 373	49 204 967
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 735 716	1 668 686
Investeringsverksamheten			
Förvärv av dotterföretag/rörelse, netto likvidpåverkan		2 400 001	588 683
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-27 922 249	-11 492 802
Avyttring av finansiella tillgångar		2 697 252	8 794 941
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-22 824 996	-2 109 178
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		50 000	49 950 000
Utbetald utdelning till moderföretagets aktieägare		-3 000 000	-40 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-2 950 000	9 950 000
Årets kassaflöde		-24 039 280	9 509 508
Likvida medel vid årets början		38 464 195	28 954 687
Likvida medel vid årets slut		14 424 915	38 464 195

Resultaträkning - moderföretag

Belopp i SEK	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Rörelsens intäkter		-	-
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-203 077	-196 825
Rörelseresultat		-203 077	-196 825
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	6	-11 600 000	-21 500 000
Ränteintäkter och liknande resultatposter		7 165	41 630
Resultat efter finansiella poster		-11 795 912	-21 655 195
Koncernbidrag		196 000	155 200
Resultat före skatt		-11 599 912	-21 499 995
Årets resultat		-11 599 912	-21 499 995

ank=20250617;2025061802468

Balansräkning - moderföretag

<i>Belopp i SEK</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	13	15 289 583	15 289 583
		<u>15 289 583</u>	<u>15 289 583</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>15 289 583</u>	<u>15 289 583</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		170 511 573	185 273 000
Övriga fordringar		99	96
		<u>170 511 672</u>	<u>185 273 096</u>
Kassa och bank		9 576	135 490
Summa omsättningstillgångar		<u>170 521 248</u>	<u>185 408 586</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>185 810 831</u>	<u>200 698 169</u>

Balansräkning - moderföretag

<i>Belopp i SEK</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital (50000 aktier)		50 000	50 000
		<u>50 000</u>	<u>50 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		81 819 369	106 319 364
Årets resultat		-11 599 912	-21 499 995
		<u>70 219 457</u>	<u>84 819 369</u>
Summa eget kapital		<u>70 269 457</u>	<u>84 869 369</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till koncernföretag		115 541 374	115 828 800
		<u>115 541 374</u>	<u>115 828 800</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>185 810 831</u>	<u>200 698 169</u>

ank=20250617;2025061802470

Kassaflödesanalys - moderföretag

Belopp i SEK	Not	2024-12-31	2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-11 795 912	-21 655 195
		<u>-11 795 912</u>	<u>-21 655 195</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-11 795 912	-21 655 195
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		14 761 424	13 130 910
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-287 426	46 529 000
Kassaflöde från den löpande verksamheten		2 678 086	38 004 715
Investeringsverksamheten			
Avyttring av finansiella tillgångar		-	3 622
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-	3 622
Finansieringsverksamheten			
Erhållna koncernbidrag		6 605 100	8 670 300
Lämnade koncernbidrag		-6 409 100	-8 515 100
Utbetald utdelning till moderföretagets aktieägare		-3 000 000	-40 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-2 804 000	-39 844 800
Årets kassaflöde		-125 914	-1 836 463
Likvida medel vid årets början		135 490	1 971 953
Likvida medel vid årets slut		9 576	135 490

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

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

Moderföretaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen utom i de fall som anges nedan under avsnittet Redovisningsprinciper i moderföretaget.

Värderingsprinciper mm

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar [Alt. med tillägg för uppskrivningar.] I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Hänsyn har tagits till beräknat restvärde, fastställt vid anskaffningstillfället i då rådande prisnivå.

Följande avskrivningstider tillämpas:

	Koncern år	Moder- företag år
Materiella anläggningstillgångar:		
Byggnader	15-100	
Inventarier, verktyg och installationer	5	

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

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

- Stomme inklusive grund 75-100 år
- Inneväggar och undertak 30-40 år
- Ventilation, värme, kyla 30-40 år
- Vatten och avloppsinstallationer 20-50 år
- Våtrum, wc/dusch 20-25 år
- Elinstallationer inklusive belysning 20-50 år
- Fönster 30-50 år
- Invändiga snickerier, kök, inredningar 30-40 år
- Fasad 30-40 år
- Yttertak 40 år
- Hissar 30-40 år
- Dörrar, portar 20-50 år
- Utemiljöer, gård, lekplatser 35 år
- Parkeringsdäck 40 år
- Styr och regler 15 år
- Brandlarm 20 år
- Tag-system till portar/hissar 20 år
- Hyresgäst Anpassningar enligt kontraktstid

Skatt

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

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

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

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

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

Koncernredovisning

Dotterföretag

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

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

Intresseföretag

Aktieinnehav i intresseföretag, i vilka koncernen har lägst 20 % och högst 50 % av rösterna eller på annat sätt har ett betydande inflytande över den driftsmässiga och finansiella styrningen, redovisas enligt kapitalandelsmetoden. Kapitalandelsmetoden innebär att det i koncernen redovisade värdet på aktier i intresseföretag motsvaras av koncernens andel i intresseföretagens egna kapital, eventuella restvärden på koncernmässiga över- och undervärden, inklusive goodwill och negativ goodwill reducerat med eventuella internvinster. I koncernens resultaträkning redovisas som "Andel i intresseföretags resultat" koncernens andel i intresseföretagens resultat efter skatt justerat för eventuella avskrivningar på eller upplösningar av förvärvade över- respektive undervärden, inklusive avskrivning på goodwill/ upplösning av negativ goodwill. Erhållna utdelningar från intresseföretag minskar redovisat värde. Vinstandelar upparbetade efter förvärven av intresseföretagen som ännu inte realiserats genom utdelning, avsätts till kapitalandelsfonden.

Not 2 Nyckeltalsdefinitioner

Balansomslutning: Totala tillgångar

Soliditet: Totalt eget kapital / Totala tillgångar

Soliditet på justerat eget kapital: Totalt eget kapital inkl övervärde / Totala tillgångar inklusive övervärde

Belåningsgrad: Externa lån / Fastigheternas marknadsvärde

Vinstmarginal: Rörelseresultat / Nettoomsättning

Avkastning på eget kapital: Nettoresultat i % av eget kapital

Not 3 Koncernuppgifter

Företaget är helägt dotterföretag till Andersson Company i Stockholm AB, org nr 556432-8473 med säte i Stockholm. Andersson Company Fastighetsförvaltning Holding AB ingår i en koncern där Andersson Company i Stockholm AB, org nr 556432-8473 med säte i Stockholm, upprättar koncernredovisning för den största koncernen.

Inköp och försäljning inom koncernen

Av koncernens totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 19 % av inköpen och 8 % av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som koncernen tillhör.

Av moderföretagets totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 49 % av inköpen och 0 % av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som företaget tillhör.

Not 4 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Koncern		
Övrigt	236 850	59 676
Summa	236 850	59 676
Moderföretag		
Summa	-	-

Not 5 Anställda, personalkostnader och arvoden till styrelse

Medelantalet anställda

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Moderföretag		
Totalt moderföretaget	-	-
Dotterföretag		
Män	4	3
Kvinnor	2	3
Totalt dotterföretag	6	6
Koncernen totalt	6	6

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Moderföretag		
Löner och andra ersättningar	-	-
Sociala kostnader (varav pensionskostnader) 1)	-	-
Dotterföretag		
Löner och andra ersättningar	4 738 963	5 459 763
Sociala kostnader (varav pensionskostnader) 1)	2 289 576 640 473	2 703 471 760 362
Koncern		
Löner och andra ersättningar	4 738 963	5 459 763
Sociala kostnader (varav pensionskostnader) 1)	2 289 576 640 473	2 703 471 760 362

1) Av företagets pensionskostnader avser 217 311 kr (217 569 kr) företagets styrelse. Företagets utestående pensionsförpliktelser till dessa uppgår till 0 kr (0 kr).

Not 6 Resultat från andelar i koncernföretag

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Koncern	-	-
Moderföretag		
Utdelningar	-	4 500 000
Nedskrivningar	-11 600 000	-26 000 000
	-11 600 000	-21 500 000

Not 7 Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Koncern		
Nedskrivningar	-7 090 586	-15 000 000
Summa	-7 090 586	-15 000 000
Moderföretag		
Summa	-	-

Not 8 Skatt på årets resultat

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Koncern		
Aktuell skatt	-1 979 723	-1 234 312
Skatt hänförlig till tidigare år	-779 107	-
Uppskjuten skatt	729 483	1 226 231
	-2 029 347	-8 081
Moderföretag		
	-	-

Avstämning effektiv skatt

	2024		2023	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Koncernen				
Resultat före skatt		-16 031 454		-36 376 861
Skatt enligt gällande skattesats	-20,6	3 302 480	-20,6	7 493 634
Ej avdragsgilla kostnader	38,2	-6 132 950	37,1	-13 488 261
Ej skattepliktiga intäkter	-15,6	2 502 263	-15,9	5 771 068
Skattemässig just. av bokfört resultat för avskrivn. på byggnader	4,7	-756 796	3,0	-1 079 174
Skattemässiga just. av räntenetto	5,6	-906 736		-
Outnyttjat underskott från föregående år		12 016	-0,2	68 422
Redovisad effektiv skatt	12,3	1 979 723	3,4	1 234 311
Differens		-		-
Moderföretaget				
Resultat före skatt		-11 599 912		-21 499 995
Skatt enligt gällande skattesats	-20,6	2 389 582	-20,6	4 429 000
Ej avdragsgilla kostnader	20,6	-2 389 600	24,9	-5 356 000
Ej skattepliktiga intäkter		18	-4,3	927 000
Redovisad effektiv skatt	-	-	-	-
Differens		-		-

Not 9 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Koncern		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	501 228 870	487 406 326
-Nyanskaffningar	457 955	1 740 464
-Omfört från pågående nyanläggningar	26 511 716	12 085 701
-Förvärv av dotterföretag	-	-3 621
	<u>528 198 541</u>	<u>501 228 870</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-134 829 373	-124 831 851
-Årets avskrivning enligt plan	-8 883 665	-9 997 522
	<u>-143 713 038</u>	<u>-134 829 373</u>
Redovisat värde vid årets slut	384 485 503	366 399 497
Taxeringsvärde byggnader:	67 400 000	67 400 000
Taxeringsvärde mark:	26 850 000	26 850 000
Vid årets slut	<u>94 250 000</u>	<u>94 250 000</u>
Moderföretag		
Redovisat värde vid årets slut	-	-
Varav mark		
Koncernen		
Akkumulerade anskaffningsvärden	6 308 325	6 308 325
Redovisat värde vid årets slut	<u>6 308 325</u>	<u>6 308 325</u>
Moderföretaget		
Redovisat värde vid årets slut	-	-

ank=20250617;2025061802477

Not 10 Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

	2024-12-31	2023-12-31
Koncern		
<i>Akkumulerade verkliga värden</i>		
-Vid årets början	660 000 000	591 000 000
-Värdeutveckling	-	69 000 000
Redovisat värde vid årets slut	660 000 000	660 000 000

Moderföretag

Redovisat värde vid årets slut	-	-
---------------------------------------	---	---

Bolagets fastigheter är en förvaltningsfastigheter. Fastigheterna värderades inför bokslutet 2023 till 660 000 000 kr, av auktoriserad fastighetsvärderare.

Fastigheternas marknadsvärde har bedömts utifrån en analys av fastigheternas avkastningsförmåga. Metoden, som kallas kassaflödesanalys, innebär en analys av förväntade framtida driftnetton (årliga inbetalningar minus årliga utbetalningar) och investeringar som en förvaltning av fastigheten bedöms kunna medföra. Därefter görs en nuvärdesberäkning av kassaflödena.

De bakomliggande faktorerna för fastighetsvärderingen har inte förändrats under 2024 varför ingen extern fastighetsvärdering genomförts under 2024. Föregående värdering har verifierats internt med motsvarande värderingsmetod.

	2024-12-31	2023-12-31
Koncern		
Redovisat värde vid periodens slut		
Förvaltningsfastigheter	384 485 503	366 399 497
	384 485 503	366 399 497
Moderföretag		
Redovisat värde vid periodens slut	-	-

Nedlagda ombyggnadskostnader avseende fastigheter som klassificerats som förvaltningsfastigheter vilka redovisas under posten pågående ny-, till- eller ombyggnad specificeras:

	2024-12-31	2023-12-31
Koncern	7 764 373	10 023 711
Moderföretag	-	-

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Koncern		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	917 219	824 847
-Nyanskaffningar	25 200	92 372
-Avyttringar och utrangeringar	-340 230	-
	<u>602 189</u>	<u>917 219</u>
-Vid årets början	-712 842	-605 550
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	266 520	-
-Årets avskrivning	-42 214	-107 292
-Vid årets slut	<u>-488 536</u>	<u>-712 842</u>
Redovisat värde vid årets slut	113 653	204 377
<i>Inventarier som innehas under finansiella leasingavtal ingår med följande belopp</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>
Moderföretag		
Redovisat värde vid årets slut	-	-
<i>Inventarier som innehas under finansiella leasingavtal ingår med följande belopp</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

Not 12 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
Koncern		
Vid årets början	10 023 711	12 445 825
Investeringar	24 252 378	9 663 587
Överfört till byggnad	-26 511 716	-12 085 701
Redovisat värde vid årets slut	7 764 373	10 023 711
Moderföretag		
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 13 Andelar i koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	47 999 583	22 003 205
-Förvärv	11 600 000	26 000 000
-Avyttring	-	-3 622
-Vid årets slut	<u>59 599 583</u>	<u>47 999 583</u>
<i>Akkumulerade nedskrivningar:</i>		
-Vid årets början	-32 710 000	-6 710 000
-Årets nedskrivningar	-11 600 000	-26 000 000
Vid årets slut	<u>-44 310 000</u>	<u>-32 710 000</u>
Redovisat värde vid årets slut	15 289 583	15 289 583

* Förvärv innefattar ovillkorade aktieägartillskott om 11 600 000 kr (26 000 000 kr).

ank=20250617-2025061802479

Spec av moderföretagets och koncernens innehav av andelar i koncernföretag

Ägarandelen av kapitalet avses, vilket även överensstämmer med andelen av rösterna för totalt antal aktier.

Dotterföretag / Org nr / Säte	Antal andelar	i %	Redovisat värde
Fastighetsaktiebolaget Sjökrogen 1 556380-2007, Stockholm	30 000	100	6 989 583
Minifarmer AB, 559087-8640, Stockholm	1 000	100	6 502 500
Pullerwell AB, 559100-3875, Stockholm	1 000	100	1 147 500
Andersson Company Fastighetsutveckling i Sala AB, 556798-3696, Stockholm	5 000	100	500 000
Vittnet 1:1 AB, 556715-3084, Stockholm	1 000	100	100 000
Andersson Company Holding AB, 556851-0795, Stockholm	50 000	100	50 000
			15 289 583

Not 14 Andelar i intresseföretag

	Koncern	Moderföretag
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	10 949 043	-
-Förvärv	6 600 000	-
-Andel i intresseföretags eget kapital	-469 459	-
-Nedskrivningar	-7 090 586	-
-Avyttring	-4 869 414	-
-Omklassificeringar	5 210 000	-
Redovisat värde vid årets slut	10 329 584	-

Förvärv avser aktieägartillskott om 6 600 000 kr (879 677 kr).

Specifikation av företagets innehav av aktier och andelar i intresseföretag

Intresseföretag / org nr, säte	Andelar andelar i %	Andel i resultat i koncernen	Redov värde i modern	Redov värde i koncernen
Direkt ägda				
Hemvid Bostad Holding AB 556947-8737, Stockholm	33	-1 381 177	-	9 249 679
Zaplify Group AB, 559276-1935, Stockholm	32	-	-	750 000
Koppartallen AB 559122-6146, Borlänge	30	-1 488 283	-	329 905
		-2 869 460	-	10 329 584

i) Ägarandelen av kapitalet avses, vilket även överensstämmer med andelen av rösterna för totalt antal aktier.

Not 15 Andra långfristiga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Koncern		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	9 000 000	9 000 000
-Tillkommande fordringar	4 200 000	-
Redovisat värde vid årets slut	13 200 000	9 000 000
Moderföretag		
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 16 Kortfristiga placeringar

	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Redovisat/Verkligt värde</i>	<i>Redovisat/Verkligt värde</i>
Koncern		
Brf Strandpromenaden, Eskilstuna	2 500 000	2 500 000
	2 500 000	2 500 000
Moderföretag		
	-	-

Not 17 Övriga avsättningar

	2024-12-31	2023-12-31
Koncern		
Uppskjuten skatt på temporära skillnader	52 358 371	53 087 529
	52 358 371	53 087 529
Moderföretag		
	0	0

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Koncern		
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	190 000 000	189 850 000
	190 000 000	189 850 000
Moderföretag		
	-	-

Not 19 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser - moderföretaget

Ställda säkerheter

Koncern	2024-12-31	2023-12-31
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	201 900 000	201 900 000
	201 900 000	201 900 000
<i>För koncernföretag, intresseföretag och gemensamt styrda företag</i>		
	Inga	Inga
	-	-
Summa ställda säkerheter	201 900 000	201 900 000

Eventualförpliktelser

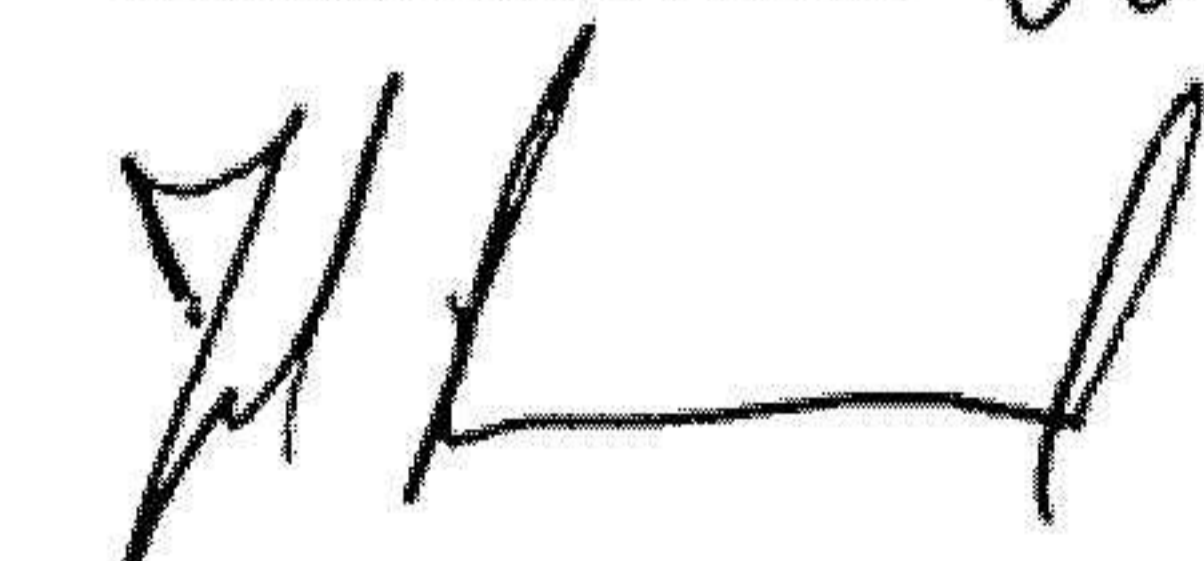
Dotterbolaget Andersson Company Fastighetsutveckling i Sala AB har gått i borgen för ett närstående bolag med 0 Mkr avseende blockhyresavtal (fg år 0,5 Mkr).


Not 20 Övriga upplysningar till kassaflödesanalysen

	2024-12-31	2023-12-31
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet mm		
<i>Koncernen</i>		
Resultatandelar i intresseföretag	2 869 460	10 190 211
Av- och nedskrivningar av tillgångar	12 186 305	10 104 814
	15 055 765	20 295 025
	2024-12-31	2023-12-31
<i>Moderföretaget</i>	-	-


Underskrifter

Stockholm 2025-06-11


Johan Thorwid
Styrelseordförande


Jan Andersson
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-06-11


Daniel Schön
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:



TOMAS JONSSON

070-431 0813

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Andersson Company Fastighetsförvaltning Holding AB

Org.nr. 559036-4377

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Andersson Company Fastighetsförvaltning Holding AB för år 2024.

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

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets och koncernens 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

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina 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 och koncernredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Jag 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 och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

- inhämtar jag tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen i enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Jag ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Jag är ensam ansvarig för mina uttalanden.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Andersson Company Fastighetsförvaltning Holding AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt 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.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

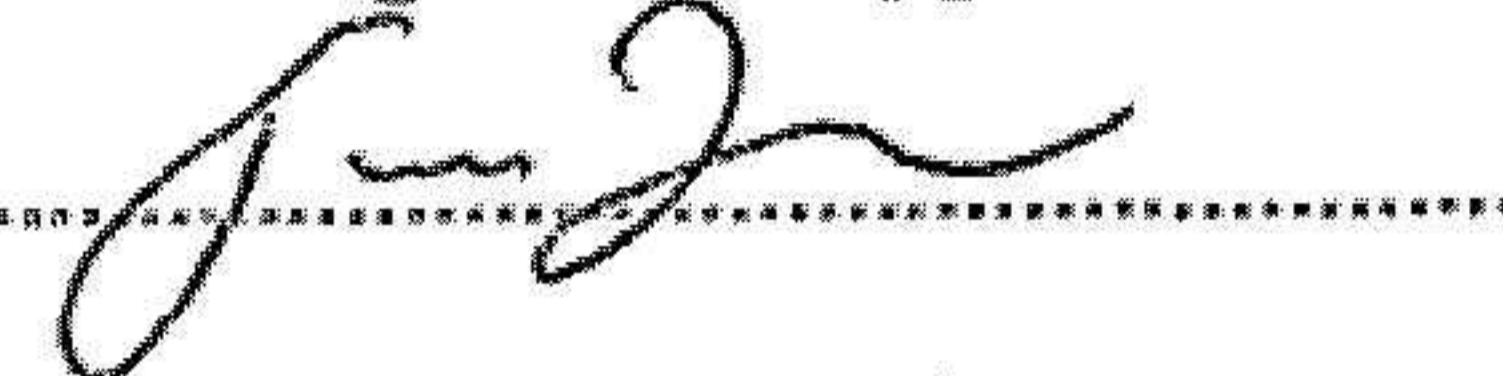
Västerås 2025-06-11



Daniel Schön

Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse med originalet intygas:



TOMAS JONSSON

070-4310813