

ÅRSREDOVISNING

2024-01-01 - 2024-12-31

för

Fastighets AB Solna Pyramiden 4
556660-5480

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

FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma den 1 april 2025. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm den 1 april 2025



Stefan Dahlbo

ÅRSREDOVISNING

2024-01-01 - 2024-12-31

för

**Fastighets AB Solna Pyramiden 4
556660-5480**

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

Fastighets AB Solna Pyramiden 4
556660-5480

ÅRSREDOVISNING FÖR FASTIGHETS AB SOLNA PYRAMIDEN 4

Styrelsen för Fastighets AB Solna Pyramiden 4 upprättar härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Bolaget äger fastigheten Pyramiden 4 i Solna.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har skett under räkenskapsåret.

Flerårsöversikt (tkr)

	2024	2023	2022	2021
<i>Resultaträkning i tkr</i>				
Hyresintäkter	250 669	228 872	211 221	194 453
Resultat efter finansiella poster	101 721	85 766	-65 215	-70 062
<i>Balansräkning i tkr</i>				
Eget kapital	244 931	205 650	20 593	72 373
Balansomslutning	2 099 307	3 359 527	3 117 120	2 254 274

Förväntningar avseende den framtida utvecklingen

Under det kommande året förväntas verksamheten att bedrivas med oförändrad inriktning.

Information om risker och osäkerhetsfaktorer

Bolagets verksamhet, resultat och ställning påverkas av ett antal riskfaktorer och grundar sig i vissa fall, särskilt gällande fastighetsvärderingar, på bedömningar. Riskerna som påverkar resultat och kassaflöde är främst hänförliga till kreditrisk samt förändringen i hyresnivå, uthyrningsgrad, allmän kostnadsutveckling, räntenivåer och likviditeten på fastighetsmarknaden. Koncernens riskhantering är centraliserad till Fabege AB (publ) och en beskrivning av riskhanteringen finns i det bolagets årsredovisning.

Fastighets AB Solna Pyramiden 4
556660-5480

Förslag till vinstdisposition

Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel, i kronor:

balanserad vinst	205 550 158
årets vinst	39 280 792
	<u>244 830 950</u>

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras så att

till aktieägarna utdelas	50 000 000
i ny räkning balanseras	194 830 950
	<u>244 830 950</u>

Styrelsens yttrande enligt 18 kap 4 § Aktiebolagslagen

Den föreslagna utdelningen reducerar bolagets soliditet till 9,3 procent vilket är betryggande mot bakgrund av att verksamheten sedan utgången av räkenskapsåret bedrivits med lönsamhet. Styrelsen bedömer att bolagets likviditet kan upprätthållas på en betryggande nivå, då bolagets likvida medel ingår i koncernens gemensamma bankkonto där moderbolaget Fabege AB (publ) står som garant. Med beaktande av relationen mellan bolagets tillgångar, skulder och eget kapital samt med hänsyn till resultatprognoser och investeringsbehov per denna dag anser vi således att den föreslagna utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av det egna kapitalet. Den föreslagna utdelningen är även försvarlig med hänsyn till bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt. Utdelningen påverkar inte bolagets förmåga att fullgöra sina kort- och långfristiga förpliktelser eller genomföra nödvändiga investeringar. Styrelsens uppfattning är vidare att bolagets ekonomiska ställning med beaktande av den föreslagna utdelningen är betryggande för fordringsägarna. Styrelsen kan inte heller finna andra omständigheter som föranleder att utdelning inte bör ske enligt styrelsens förslag.

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

Fastighets AB Solna Pyramiden 4
556660-5480

RESULTATRÄKNING	Not	2024-01-01	2023-01-01
Belopp i tkr		2024-12-31	2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Hyresintäkter	4, 5	250 669	228 872
Summa rörelsens intäkter		250 669	228 872
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	6	-47 159	-41 165
Övriga externa kostnader		-23 586	-22 568
Avskrivningar	7	-21 301	-21 005
Summa rörelsens kostnader		-92 046	-84 738
Rörelseresultat	8	158 623	144 134
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	39 672	29 435
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-96 574	-87 803
Summa finansiella poster		-56 902	-58 368
Resultat efter finansiella poster		101 721	85 766
Bokslutsdispositioner	11	-47 772	151 922
Resultat före skatt		53 949	237 688
Skatt på årets resultat	12, 13	-14 668	-52 631
ÅRETS RESULTAT		39 281	185 057

RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT	Not	2024-01-01	2023-01-01
Belopp i tkr		2024-12-31	2023-12-31
Årets resultat		39 281	185 057
Övrigt totalresultat		-	-
ÅRETS TOTALRESULTAT		39 281	185 057

Fastighets AB Solna Pyramiden 4
556660-5480

2025040800857

BALANSRÄKNING	Not	2024-12-31	2023-12-31
Belopp i tkr			
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	14	2 055 305	2 035 472
Inventarier, verktyg och installationer	15	-	-
Pågående nyanläggningar	16	42 282	63 770
Summa materiella anläggningstillgångar		2 097 587	2 099 242
Finansiella anläggningstillgångar			
Fordringar hos koncernföretag	17	-	1 258 033
Summa finansiella anläggningstillgångar		0	1 258 033
Summa anläggningstillgångar		2 097 587	3 357 275
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	18	1 487	1 012
Aktuella skattefordringar		173	-
Övriga fordringar		59	1 239
Summa kortfristiga fordringar		1 719	2 251
Kassa och bank		1	1
Summa omsättningstillgångar		1 720	2 252
SUMMA TILLGÅNGAR		2 099 307	3 359 527

Fastighets AB Solna Pyramiden 4
556660-5480

BALANSRÄKNING

Not

2024-12-31

2023-12-31

Belopp i tkr

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

100

100

Summa bundet eget kapital

100

100

Fritt eget kapital

Balanserad vinst

205 550

20 493

Årets resultat

39 281

185 057

Summa fritt eget kapital

244 831

205 550

Summa eget kapital

244 931

205 650

Avsättningar

Avsättningar för uppskjuten skatt

19, 20

66 624

51 956

Summa avsättningar

66 624

51 956

Långfristiga skulder

21

Skulder till koncernföretag

1 711 776

3 022 322

Summa långfristiga skulder

1 711 776

3 022 322

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

865

2 136

Aktuella skatteskulder

-

1 734

Övriga skulder

-

1 864

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

75 111

73 865

Summa kortfristiga skulder

75 976

79 599

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

2 099 307

3 359 527

Fastighets AB Solna Pyramiden 4
556660-5480

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i tkr

	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2023-01-01	100	-	20 493	20 593
Transaktioner med ägare				
Årets resultat			185 057	185 057
Övrigt totalresultat			-	0
Utgående eget kapital 2023-12-31	100	0	205 550	205 650
Ingående eget kapital 2024-01-01	100	-	205 550	205 650
Transaktioner med ägare				
Årets resultat			39 281	39 281
Övrigt totalresultat			-	0
Utgående eget kapital 2024-12-31	100	0	244 831	244 931

Klassificering av eget kapital

Aktiekapital

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

Reservfond

Reservfonden utgör en del av bundet eget kapital och får endast användas för täckning av förlust, ökning av aktiekapitalet genom fond-/nyemission eller återbetalning till aktieägarna.

Balanserat resultat

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

Fastighets AB Solna Pyramiden 4
556660-5480

KASSAFLÖDESANALYS	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Belopp i tkr			
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		158 623	144 134
<i>Justering för ej kassaflödespåverkande poster</i>			
Av- och nedskrivningar av anläggningstillgångar		21 301	21 005
Rörelseresultat exklusive av- och nedskrivningar		179 924	165 139
Erhållen ränta		39 672	29 435
Erlagd ränta		-96 574	-87 803
Betald inkomstskatt		-1 907	-1 428
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		121 115	105 343
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Minskning av rörelsefordringar		705	449
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-1 889	6 195
Kassaflöde från den löpande verksamheten		119 931	111 987
Investeringsverksamheten			
Investeringar i förvaltningsfastigheter		-3 879	-
Investeringar i pågående nyanläggningar		-15 767	-33 259
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-19 646	-33 259
Finansieringsverksamheten			
	22		
Erhållna koncernbidrag		-	151 922
Förändring långfristiga fordringar hos koncernföretag		-1 310 546	-231 277
Förändring långfristiga skulder hos koncernföretag		1 210 261	627
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-100 285	-78 728
Årets kassaflöde		0	0
Likvida medel vid årets början		1	1
Likvida medel vid årets slut	22	1	1

Fastighets AB Solna Pyramiden 4
556660-5480

NOTER

Not 1 Allmän information

Fastighets AB Solna Pyramiden 4, org nr 556660-5480, med säte i Stockholm är ett helägt dotterbolag till Fabege Holding Mix AB, org nr 556785-2636, med säte i Stockholm, Sverige.

Moderbolag i den största och minsta koncernen som Fastighets AB Solna Pyramiden 4 är dotterbolag till och där koncernredovisning upprättas är Fabege AB (publ), org nr 556049-1523, med säte i Stockholm.

Not 2 Väsentliga redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och Rådet för hållbarhets- och finansiell rapporterings och IFRS Redovisningsstandarders rekommendation RFR 2, Redovisning för juridiska personer. Tillämpning av RFR 2 innebär att företaget så långt som möjligt tillämpar alla av EU godkända International Financial Reporting Standards (IFRS) inom ramen för årsredovisningslagen och Tryggandelagen samt beaktat sambandet mellan redovisning och beskattning.

Nya redovisningsprinciper och kommande förändringar

Inga förändringar i redovisningsstandarder och tolkningar har skett som påverkar, eller förväntas påverka bolaget, under 2024.

Följande värderings- och omräkningsprinciper är tillämpade i årsredovisningen:

Värderingsgrunder tillämpade vid upprättande av bolagets finansiella rapporter

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

Funktionell valuta samt redovisningsvaluta

Företagets redovisningsvaluta och funktionella valuta är svenska kronor (SEK). Om inget annat anges redovisas alla siffror i tusentals SEK. Vid varje balansdag räknas monetära poster i utländsk valuta om till balansdagens kurs. Valutakursdifferenser redovisas i rörelseresultatet eller som finansiell post utifrån den underliggande affärshändelsen i den period de uppstår.

Fastighets AB Solna Pyramiden 4
556660-5480

Intäkter

Samtliga förvaltningsfastigheter hyrs ut under operationella leasingavtal. Hyresintäkter i fastighetsförvaltningen redovisas i den period som hyran avser. Hyresintäkter för förvaltningsfastigheterna redovisas linjärt i enlighet med villkoren som anges i gällande hyresavtal. I de fall hyreskontraktet under viss tid medger en reducerad hyra som motsvaras av en vid annan tidpunkt högre hyra, periodiseras denna under respektive överhyra över kontraktets löptid. Rabatterna som lämnas för begränsningar i nyttjanderätten, vid exempelvis ombyggnation eller i samband med successiv inflyttning, redovisas i den period de avser. Serviceintäkter så som vidaredebitering av värme, el med mera separeras från hyresintäkter.

För fastighetshandel gäller, såväl för fastighets- som bolagsavyttring, att avyttringen redovisas och resultatavräknas när det bedöms att kontroll har övergått till köpare och sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodoräknas, vilket oftast är vid till- respektive frånträdesdagen.

Övriga intäkter, exempelvis ränteintäkter, redovisas i den period de avser.

Personal

Bolaget har varken under innevarande räkenskapsår eller föregående räkenskapsår haft några anställda och har ej heller utbetalt några löner eller andra ersättningar, varför personalkostnader saknas.

Skatter

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

Koncernbidrag och aktieägartillskott

Koncernbidrag redovisas enligt alternativregeln vilket innebär att lämnade såväl som erhållna koncernbidrag redovisas i resultaträkningen som en bokslutsdisposition. Aktieägartillskott redovisas direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren, i den mån nedskrivning ej erfordras.

Materiella anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa. Fastigheter som används i den egna verksamheten klassificeras som rörelsefastigheter.

Avskrivningsprinciper för materiella anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. Bedömda nyttjandeperioder, restvärden och avskrivningsmetoder omprövas löpande, minst i slutet av varje räkenskapsperiod.

Byggnader	100 år
Markanläggningar	20-50 år

Fastighets AB Solna Pyramiden 4

556660-5480

2025040800860

Nedskrivningar

Redovisade värden för bolagets samtliga tillgångar prövas vid varje balansdag för att bedöma om det föreligger ett nedskrivningsbehov. Bolaget värderar förväntade kreditförluster från en tillgång på ett sätt som återspeglar ett objektivt och sannolikhetsvägt belopp som bestäms genom att utvärdera ett intervall av möjliga utfall, pengars tidsvärde och rimliga verifierbara uppgifter nuvarande förhållanden och prognoser för framtida ekonomiska förutsättningar. Om ett sådant behov finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde som det högsta av nyttjandevärdet och nettoförsäljningsvärdet. Nedskrivning görs om återvinningsvärdet understiger det redovisade värdet.

Kundfordringar

Kundfordringar redovisas till det belopp som förväntas inflyta efter avdrag för osäkra fordringar som bedömts individuellt. Bolaget är exponerat för kreditrisk och när bolaget beräknar de förväntade kreditförlusterna grupperas kundfordringar baseras på kundernas kreditbetyg. Hyresfordringars förväntade löptid är kort, varför värdet redovisats till nominellt belopp utan diskontering. Reservering av osäkra hyresfordringar redovisas i rörelsens intäkter.

Fordringar

Fordringar är redovisade till anskaffningsvärden minskat med eventuell nedskrivning. Nedskrivningsbehovet bedöms individuellt för respektive fordran och bolaget tar hänsyn till den kreditrisk som föreligger. Fordringarna består i huvudsak av hyresfordringar avseende förskottsbetalning med mycket låg kreditrisk.

Likvida medel

Likvida medel består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut. För likvida medel tillämpas undantaget för låg kreditrisk då bolaget uppskattar att exponeringen för dessa fordringar är låg.

Avsättningar

En avsättning redovisas i balansräkningen när bolaget har en befintlig legal eller informell förpliktelse som en följd av en inträffad händelse och det är troligt att ett utflöde av ekonomiska resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen samt en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Skulder

Skulder är redovisade till nominellt belopp varmed utbetalning beräknas ske.

Leverantörsskulder

Leverantörsskulder klassificeras i kategorin andra finansiella skulder. Leverantörsskulder har kort förväntad löptid och värderas utan diskontering till nominellt belopp.

Fastighets AB Solna Pyramiden 4
556660-5480

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.

Bolaget redovisar en förlustreserv för förväntade kreditförluster på finansiella tillgångar som värderas till upplupet anskaffningsvärde eller verkligt värde via övrigt totalresultat. Per varje balansdag redovisar bolaget förändringen i förväntade kreditförluster sedan det första redovisningstillfället i resultatet. För samtliga finansiella tillgångar ska bolaget värdera förlustreserven till ett belopp som motsvarar 12 månaders förväntade kreditförluster. För finansiella instrument för vilka det har skett betydande ökning av kreditrisken sedan det första redovisningstillfället redovisas en reserv baserad på kreditförluster för tillgångens hela löptid (den generella modellen). Syftet med nedskrivningskraven är att redovisa de förväntade kreditförlusterna för återstående löptid för alla finansiella instrument för vilka det har skett betydande ökning av kreditrisken sedan det första redovisningstillfället, antingen bedömt enskilt eller kollektivt, med tanke på alla rimliga och verifierbara uppgifter, inklusive framåtblickande sådana.

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar bland tillgångarna likvida medel, aktier och andelar, kundfordringar och övriga fordringar samt bland skulderna leverantörsskulder och övriga skulder.

Finansiella intäkter redovisas till upplupet anskaffningsvärde. Finansiella skulder värderas till verkligt värde via resultaträkningen om de innehas för handel eller om den initialt identifieras som en skuld till verkligt värde via resultaträkningen. Övriga finansiella skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde. Upplupet anskaffningsvärde beräknas med hjälp av effektivräntemetoden, där direkt hänförliga kostnader och intäkter periodiseras över kontraktets löptid med hjälp av effektivräntan. Effektivränta är den ränta som ger instrumentets anskaffningsvärde som resultat vid nuvärdeberäkning av framtida kassaflöden.

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

Kassaflödesanalys

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

Fastighets AB Solna Pyramiden 4
556660-5480

2025040800861

Not 3 Kritiska bedömningar och uppskattningar

Företagsledningen och styrelsen gör uppskattningar och bedömningar för att fastställa redovisade värden på vissa tillgångar. Dessa uppskattningar baseras på historisk erfarenhet och andra faktorer inklusive förväntningar på framtida händelser som anses rimliga under rådande förhållanden.

Förvaltningsfastigheternas värdering till verkligt värde inkluderar uppskattningar vilka är att betrakta som väsentliga för redovisningsändamål. Värderingen görs för att säkerställa att inget nedskrivningsbehov föreligger för respektive förvaltningsfastighet. Även de bedömningar och uppskattningar som görs i samband med realisering av förvaltningsfastigheter avseende främst hyresgarantier och reversfordringar är att betrakta som väsentliga.

För hyresgarantier görs en uppskattning av sannolikheten för utbetalning om eventuella investeringskostnader för färdigställande av ytor för uthyrning under återstående garantitid. Hyresgarantier med mera inkluderas i balansposten Avsättningar. Vid fastighetstransaktioner görs en uppskattning av riskövergång vilken är vägledande för när transaktionen ska redovisas. För reversfordringar görs en bedömning av vilket belopp som väntas inflyta.

Vid värdering av underskottsavdrag görs en bedömning av sannolikheten att underskotten kan utnyttjas. Fastställda underskott som med hög säkerhet kan nyttjas mot framtida vinster utgör underlag för beräkning av uppskjuten skattefordran.

Inom området värdering av förvaltningsfastigheter kan uppskattningar och antaganden ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. Värderingen kräver uppskattning av och antaganden om det framtida kassaflödet samt fastställelse av diskonteringsfaktor (avkastningskrav). För att avspegla den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och uppskattningar anges vanligtvis vid fastighetsvärdering ett osäkerhetsintervall om +/-5–10 procent. Information om detta samt de antaganden och uppskattningar som har gjorts framgår av Not 14 Förvaltningsfastigheter.

Not 4 Nettoomsättning per verksamhetsgren och geografisk marknad

<i>Nettoomsättning per verksamhetsgren</i>	2024	2023
Förvaltning	250 669	228 872
Summa	250 669	228 872
<i>Nettoomsättning per geografisk marknad</i>	2024	2023
Solna	250 669	228 872
Summa	250 669	228 872

Fastighets AB Solna Pyramiden 4
556660-5480

Not 5 Operationell leasing

Hyresavtalen i bolaget är ur ett redovisningsperspektiv att betrakta som operationella leasingavtal. Avtalen avser uthyrning av lokaler och garage. Hyreskontraktens förfallostruktur visar hur stor del av kontraktsvärdet som förfaller per år. Kontraktsvärdet avser hyreskontraktens årsvärde.

	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller inom ett år	-	-
Förfaller mellan ett och fem år	-	-
Förfaller senare än fem år	239 510	235 778
Summa	239 510	235 778

Not 6 Fastighetskostnader

	2024	2023
Drift- och underhållskostnader	-26 349	-20 757
Fastighetsskatt	-20 810	-20 810
Fastighetsskatt, justering tidigare år	-	402
Summa	-47 159	-41 165

Not 7 Avskrivningar

	2024	2023
Avskrivningar byggnader	-18 923	-18 627
Avskrivning markanläggningar	-2 378	-2 378
Summa	-21 301	-21 005

Not 8 Arvode och kostnadsersättning till revisor

Revisionskostnader har belastat Fabege AB (publ), org nr 556049-1523.

Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024	2023
Ränteintäkter, koncernföretag	39 664	29 417
Ränteintäkter, övriga	8	18
Summa	39 672	29 435

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Räntekostnader, koncernföretag	-96 553	-87 797
Räntekostnader, övriga	-21	-6
Summa	-96 574	-87 803

Fastighets AB Solna Pyramiden 4
556660-5480

Not 11 Bokslutsdispositioner

	2024	2023
Erhållna koncernbidrag	-	151 922
Lämnade koncernbidrag	-47 772	-
Summa	-47 772	151 922

Not 12 Skatt på årets resultat

	2024	2023
Uppskjuten skatt		
- avseende temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på byggnader	-11 449	-11 499
- avseende aktiverade underskottsavdrag	-3 219	-41 132
Summa	-14 668	-52 631

Not 13 Avstämning av effektiv skatt

	2024		2023	
	<i>Procent</i>	<i>Belopp</i>	<i>Procent</i>	<i>Belopp</i>
Resultat före skatt		53 949		237 688
Skatt enligt gällande skattesats	20,6%	-11 113	20,6%	-48 964
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader och ej bokförda intäkter	6,6%	-3 557	1,5%	-3 671
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter och ej bokförda kostnader	0,0%	2	0,0%	4
Redovisad effektiv skatt	27,2%	-14 668	22,1%	-52 631

Fastighets AB Solna Pyramiden 4
556660-5480

Not 14 Förvaltningsfastigheter

	2024-12-31	2023-12-31
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	1 863 345	1 861 869
Aktiveringar	37 255	1 476
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 900 600	1 863 345
Ingående avskrivningar enligt plan	-89 165	-70 538
Årets avskrivningar enligt plan	-18 923	-18 627
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-108 088	-89 165
Utgående redovisat värde byggnader	1 792 512	1 774 180
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	47 551	47 551
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	47 551	47 551
Ingående avskrivningar enligt plan	-11 820	-9 442
Årets avskrivningar enligt plan	-2 378	-2 378
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-14 198	-11 820
Utgående redovisat värde markanläggningar	33 353	35 731
Byggnadsinventarier		
Ingående anskaffningsvärde	778 792	778 792
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	778 792	778 792
Ingående avskrivningar enligt plan	-778 792	-778 792
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-778 792	-778 792
Utgående redovisat värde byggnadsinventarier	0	0
Mark		
Ingående anskaffningsvärde	225 561	225 561
Nyanskaffningar	3 879	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	229 440	225 561
Utgående redovisat värde mark	229 440	225 561
Utgående redovisat värde förvaltningsfastigheter	2 055 305	2 035 472

Fastighets AB Solna Pyramiden 4
556660-5480

Fort. Not 14 Förvaltningsfastigheter

Verkligt värde för fastigheterna uppgår till 4 337 304 tkr (4 350 000). Värderingen har genomförts av externa oberoende värderingsmän och vid värdebedömningen tillämpas en avkastningsbaserad metod som bygger på analyser av framtida kassaflöden under en fem- eller tioårsperiod. Kalkylräntan för koncernen uppgår till 6,58% (fg år 6,5%) och baseras på den nominella räntan på statsobligationer med tillägg för individuell fastighetsbaserad risk som baseras på hyresgästers stabilitet samt kontraktslängd. Restvärde av fastigheterna nuvärdeberäknas och utgörs av fastighetens marknadsvärde vid kalkylperiodens slut. Detta marknadsvärde bedöms utifrån det prognosticerade driftnettot för första året efter kalkylperioden. Värderingen av förvaltningsfastigheterna sker i enlighet med nivå 3 enligt IFRS 13.

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

Not 15 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	29	29
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	29	29
Ingående avskrivningar enligt plan	-29	-29
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-29	-29
Utgående redovisat värde	0	0

Not 16 Pågående nyanläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Redovisat värde vid årets början	63 770	31 987
Aktiveringar	-37 255	-1 476
Investeringar	15 767	33 259
Utgående redovisat värde	42 282	63 770

Fastighets AB Solna Pyramiden 4
556660-5480

Not 17 Fordringar hos koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Redovisat värde vid årets början	1 258 033	1 026 756
Tillkommande poster	-	231 277
Avgående poster	-1 258 033	-
Utgående redovisat värde	0	1 258 033

Not 18 Kundfordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Kundfordringar brutto	1 487	1 012
Utgående redovisat värde	1 487	1 012

Åldersfördelade kundfordringar

Ej förfallna kundfordringar	1 487	995
Förfallna < 30 dagar	-	17
Summa ej nedskrivna kundfordringar	1 487	1 012
Summa kundfordringar	1 487	1 012

Not 19 Uppskjuten skatt

	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
2024-12-31			
Fastigheter	-	66 624	66 624
Underskottsavdrag	-	-	-
Netto uppskjuten skatteskuld	0	66 624	66 624
2023-12-31			
Fastigheter	-	55 175	55 175
Underskottsavdrag	-3 219	-	-3 219
Netto uppskjuten skatteskuld	-3 219	55 175	51 956

Fastighets AB Solna Pyramiden 4
556660-5480

2025040800864

Not 20 Förändring av uppskjuten skatt i temporära skillnader och underskottsavdrag

	Belopp vid årets ingång	Redovisat över resultaträkningen	Belopp vid årets utgång
2024			
Fastigheter	-55 175	-11 449	-66 624
Underskottsavdrag	3 219	-3 219	0
Summa	-51 956	-14 668	-66 624
2023			
Fastigheter	-43 676	-11 499	-55 175
Underskottsavdrag	44 351	-41 132	3 219
Summa	675	-52 631	-51 956

Not 21 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder som förfaller till betalning mellan ett och fem år efter balansdagen	1 711 776	3 022 322
Skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	-	-
Summa	1 711 776	3 022 322

Not 22 Finansiella skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

	2024-12-31	2023-12-31
Långfristiga lån		
Ingående redovisat värde	3 022 322	3 021 695
Kassaflödespåverkande förändringar	-1 310 546	627
Utgående redovisat värde långfristiga lån	1 711 776	3 022 322
Utgående redovisat värde	1 711 776	3 022 322

Not 23 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Ställda säkerheter till förmån för övriga närstående:</i>		
Fastighetsinteckning	1 500 000	1 500 000
Summa ställda säkerheter till förmån för övriga närstående	1 500 000	1 500 000
Summa ställda säkerheter	1 500 000	1 500 000

De ställda säkerheterna avser posten Förvaltningsfastigheter i balansräkningen och not 14.

Fastighets AB Solna Pyramiden 4
556660-5480

Not 24 Finansiella instrument

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

Fiansiell riskhantering

De huvudsakliga riskerna som bolaget är exponerad för är finansieringsrisk, ränterisk och kreditrisk. Riskerna för koncernen hanteras av Finansförvaltningen och verksamheten regleras av finanspolicyn som fastställs av styrelsen. Finansförvaltningens huvudsakliga uppgift är att säkerställa att bolaget alltid har en stabil, väl avvägd och kostnadseffektiv finansiering. Räntebindningen ska ta hänsyn till omständigheterna vid varje givet tillfälle. Eventuella valutaexponeringar ska minimeras. Finanspolicyn anger även vilka motparter bolaget får använda sig av och reglerar befogenheter och ansvarsfördelning för organisationen.

Finansieringsrisk

Avser risken att vi vid någon tidpunkt inte har tillgång till erforderligt kapital för att refinansiera befintliga skulder, investeringar och löpnade betalningar. All finansiering görs i det yttersta moderbolaget, Fabege AB, och lånas sedan ut till bolaget. Genom en central finansieringsverksamhet tillsammans med kontinuerliga prognoser av bolagets finanseringsbehov minskas finansieringsrisken.

Ränterisk

Avser risken att marknadsräntan förändras på ett ofördelaktigt sätt och påverkar vår upplåningskostnad negativt. Ränterisken hanteras på koncernnivå, delvis med hjälp av räntederivat, och bidrar till en jämnare utveckling av koncernens genomsnittliga finansieringsränta. Bolagets finansiering utgörs av koncerninterna lån som löper med en rörlig ränta om 3 månader som överensstämmer med koncernens genomsnittliga finansieringsränta.

Kreditrisk

Avser risken att en motpart inte kan uppfylla sina skyldigheter gentemot bolaget. Kreditrisken för den finansiella verksamheten hanteras genom att bolaget finansieras helt via det yttersta moderbolaget, Fabege AB.

Kapitalhantering

All företagsverksamhet är utsatt för förlustrisker. För bolaget är minskade värden på ägda fastigheter och stigande upplåningskostnader de största finansiella riskerna. Det egna kapitalet ska vara tillräckligt stort för att fungera som en buffert mot dessa förlustrisker.

Fastighets AB Solna Pyramiden 4
556660-5480

Not 25 Transaktioner med närstående

Av totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 47,0 % (51,7) av inköpen och 0,0 % (0,0) av försäljningen andra företag inom hela den koncern som bolaget tillhör.

Not 26 Disposition av vinst eller förlust

Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel, i kronor:

balanserad vinst	205 550 158
årets vinst	39 280 792
	<u>244 830 950</u>

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

194 830 950

244 830 950

Stockholm den 1 april 2025



Stefan Dahlbo

Vår revisionsberättelse har lämnats den 1 april 2025

KPMG AB

Mattias Johansson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighets AB Solna Pyramiden 4, org. nr 556660-5480

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighets AB Solna Pyramiden 4 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 Solna Pyramiden 4 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Fastighets AB Solna Pyramiden 4 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2023 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 12 april 2024 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den

upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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.

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 Solna Pyramiden 4 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 styrelseledamoten 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 Fastighets AB Solna Pyramiden 4 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 styrelseledamoten i något väsentligt avseende:

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda

ersättningskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den 1 april 2025

KPMG AB


Mattias Johansson
Auktoriserad revisor