

# Årsredovisning

---

## *Fastighets AB Lintavägen 1 m.fl.*

556699-5519

Styrelsen för Fastighets AB Lintavägen 1 m.fl. får härmed lämna sin redogörelse för bolagets utveckling under räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 3
- Resultaträkning	4
- Balansräkning	5 - 6
- Kassaflödesanalys	7
- Noter	8 - 16
- Underskrifter	16

### FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad styrelseledamot i Fastighets AB Lintavägen 1 m.fl. intyggar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2025-06-30. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur vinsten ska fördelas.

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

Stockholm 2025-06-30



Erik Ranje

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### VERKSAMHETEN

Bolaget har sitt säte i Stockholm. Bolaget äger och förvaltar fastigheten Båglampan 35 i Stockholm. Fastigheten utgörs av industrilokaler och den totala uthyrningsbara ytan vid periodens slut uppgick till 8 088 kvm.

### Väsentliga händelser

Inga väsentliga händelser har inträffat under året.

### Investeringar

Bolaget har under räkenskapsåret gjort investeringar i fastigheten som uppgår till ca 19 mkr.

### Väsentliga risker och osäkerheter i verksamheten

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

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

### FLERÅRSÖVERSIKT

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

	2401-2412	2301-2312	2201-2212	2101-2112
Nettoomsättning	9 883	9 195	8 025	7 613
Resultat efter finansiella poster	-1 579	-1 582	403	1 090
Rörelsemarginal %	43	37	44	47
Avkastning på eget kapital %	-24	-16	5	30
Balansomslutning	113 742	116 541	114 188	106 578
Soliditet %	6	8	7	3

### FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100 000	8 195 869	-445 362	7 850 507
<i>Resultatdisposition enl bolagsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning		-445 362	445 362	0
Årets resultat			-3 619 280	-3 619 280
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100 000</b>	<b>7 750 507</b>	<b>-3 619 280</b>	<b>4 231 227</b>

RESULTATDISPOSITION

*Medel att disponera:*

Balanserat resultat	7 750 507
Årets resultat	-3 619 280
<i>Summa</i>	4 131 227

*Förslag till disposition:*

Balanseras i ny räkning	4 131 227
<i>Summa</i>	4 131 227

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

## RESULTATRÄKNING

1, 2, 3

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>	<b>4</b>		
Nettoomsättning	5	9 882 756	9 195 326
Övriga rörelseintäkter		3 152	25 987
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>9 885 908</b>	<b>9 221 313</b>
<b>Rörelsekostnader</b>	<b>6, 7</b>		
Direkta fastighetskostnader	8	-2 372 364	-2 561 550
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-3 251 997	-3 248 747
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 624 361</b>	<b>-5 810 297</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>4 261 547</b>	<b>3 411 016</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	2 158 310	2 887 611
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-7 999 268	-7 880 520
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-5 840 958</b>	<b>-4 992 909</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 579 411</b>	<b>-1 581 893</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Bokslutsdispositioner	11	-1 941 787	1 215 592
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>-1 941 787</b>	<b>1 215 592</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-3 521 198</b>	<b>-366 301</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat	12	-98 082	-79 061
<b>Årets resultat</b>		<b>-3 619 280</b>	<b>-445 362</b>

ank=20250710;20250711;5152

## BALANSRÄKNING

1, 2, 3

		2024-12-31	2023-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	13	56 680 878	58 588 798
Inventarier, verktyg och installationer	14	1 398 481	1 912 609
Pågående nyanläggningar	15	34 633 897	15 424 608
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>92 713 256</i>	<i>75 926 015</i>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		12 543 908	27 575 708
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<i>12 543 908</i>	<i>27 575 708</i>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>105 257 164</b>	<b>103 501 723</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>	<b>16</b>		
Övriga fordringar		384 111	1 215 493
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	7 337 551	8 243 010
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>7 721 662</i>	<i>9 458 503</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		763 478	3 581 060
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>763 478</i>	<i>3 581 060</i>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>8 485 140</b>	<b>13 039 563</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>113 742 304</b>	<b>116 541 286</b>

		2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>	18		
Aktiekapital		100 000	100 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>		100 000	100 000
<b>Fritt eget kapital</b>			
<i>Balanserat resultat</i>	19	7 750 507	8 195 869
<i>Årets resultat</i>		-3 619 280	-445 362
<i>Summa fritt eget kapital</i>		4 131 227	7 750 507
<b>Summa eget kapital</b>		<b>4 231 227</b>	<b>7 850 507</b>
<b>Obeskattade reserver</b>			
Ackumulerade överavskrivningar		2 884 969	2 212 012
<b>Summa obeskattade reserver</b>		<b>2 884 969</b>	<b>2 212 012</b>
<b>Avsättningar</b>			
Avsättningar för skatter	20	2 554 225	2 456 143
<b>Summa avsättningar</b>		<b>2 554 225</b>	<b>2 456 143</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till koncernföretag	21	102 272 907	99 721 718
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>102 272 907</b>	<b>99 721 718</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		1 165 035	654 944
Skulder till koncernföretag		200 134	173 550
Aktuella skatteskulder		4 844	4 844
Övriga skulder		-	15 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	428 963	3 452 568
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 798 976</b>	<b>4 300 906</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>113 742 304</b>	<b>116 541 286</b>

## KASSAFLÖDESANALYS

1, 2

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		4 261 547	3 411 016
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.			
- Avskrivningar	26	3 251 997	3 248 747
Erhållen ränta		3 280	953
Erlagd ränta		-3 457	
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>		<i>7 513 367</i>	<i>6 660 716</i>
Förändringar i rörelsekapital			
- Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		17 654 842	-409 412
- Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		-7 946 553	595 647
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>17 221 656</b>	<b>6 846 951</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-20 039 238	-16 350 414
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-20 039 238</b>	<b>-16 350 414</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Förändring av koncernmellanhavande			9 938 901
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>			<b>9 938 901</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-2 817 582</b>	<b>435 438</b>
Likvida medel vid årets början		3 581 060	3 145 622
Likvida medel vid årets slut		763 478	3 581 060

## NOTER

### Not 1 ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

#### **Redovisnings- och värderingsprinciper**

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Stendörren Stockholm 3 AB, 559320-6112 med säte i Stockholm. Stendörren Stockholm 3 AB är ett helägt dotterbolag till Stendörren Fastigheter AB, org nr 556825-4741, med säte i Stockholm. Stendörren Fastigheter AB upprättar koncernredovisning för den koncern som bolaget ingår i.

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

#### **Nyckeltalsdefinitioner**

Nedan definieras nyckeltalen i förvaltningsberättelsens flerårsöversikt.

*Rörelsemarginal = Rörelseresultat / Nettoomsättning*

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

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

*Soliditet = Justerat eget kapital / Totalt kapital*

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

### Not 2 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### **Grunder för upprättande av årsredovisningen**

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### **Leasing - bolaget som leasetagare**

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

#### **Funktionell valuta samt redovisningsvaluta**

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

#### **Intäktsredovisning**

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

#### Hysesintäkter

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

#### Intäkter från fastighetsförsäljning

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

#### Rörelsekostnader samt finansiella intäkter och kostnader

##### Fastighetskostnader

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

##### Finansiella intäkter och kostnader

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

##### Inkomstskatter

Periodens skattekostnad omfattar aktuell och uppskjuten skatt.

##### Aktuell inkomstskatt

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

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

##### Uppskjuten inkomstskatt

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

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

##### Uppskjutna skattefordringar

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

Uppskjutna skattefordringar avser underskott.

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

#### Lånekostnader

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

#### Förvaltningsfastigheter

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

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

#### Materiella anläggningstillgångar

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

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

Avskrivning beräknas enligt följande:

	Antal år
Förvaltningsfastigheter	50 år
Inventarier	5 år

Hyresgästpassningar skrivs av enligt plan under hyresavtalets löptid.

#### Nedskrivning

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

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

#### Leasing

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

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

#### Finansiella instrument

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiseras, förfaller eller bolaget på annat sätt förlorar kontrollen över dem. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalen fullgörs eller på annat sätt bortfaller.

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

Finansiella instrument redovisas till upplupet anskaffningsvärde.

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

#### Fordringar

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

#### Likvida medel

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

#### Obeskattade reserver

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

#### Avsättningar

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

#### Skulder

Skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde.

#### Redovisning av koncernbidrag

Koncernbidrag redovisas enligt alternativregeln som bokslutsdisposition.

#### Kassaflödesanalys

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

### **Not 3      Väsentliga redovisningsbedömningar, uppskattningar och antaganden**

När styrelsen upprättar finansiella rapporter i enlighet med tillämpade redovisningsprinciper måste vissa uppskattningar

och antaganden göras som påverkar det redovisade värdet av tillgångar. Dessa uppskattningar baseras på historisk erfarenhet och andra faktorer inklusive förväntningar på framtida händelser som anses rimliga under rådande förhållanden. Poster som påverkas av bedömningar och uppskattningar är fastigheter och hyresfordringar.

<b>Not 4</b>	<b>Intäkter</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
	Hyresintäkter	9 882 756	9 195 326
	Övriga rörelseintäkter	3 152	25 987
		<b>9 885 908</b>	<b>9 221 313</b>

<b>Not 5</b>	<b>Operationella Leasingavtal - Företaget som Hyresvärd</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
	Inom ett år	10 901 000	10 681 000
	Senare än ett år men inom fem år	43 122 000	42 401 000
	Senare än fem år	23 456 000	34 832 000
		<b>77 479 000</b>	<b>87 914 000</b>

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

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

<b>Not 6</b>	<b>Ersättning till revisorer</b>
--------------	----------------------------------

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

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

<b>Not 7</b>	<b>Inköp och försäljning mellan koncernföretag</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
	Andel av årets totala inköp från andra koncernföretag	46	39

Under året har inga koncerninterna försäljningar ägt rum.

Not 8	Direkta fastighetskostnader	2024	2023
	Underhåll	-80 761	-395 949
	Fastighetsskatt	-129 000	-129 000
	Övriga driftskostnader	-410 810	-380 053
	Övriga fastighetskostnader	-1 023 810	-920 460
	El- och värmekostnader	-727 983	-736 088
		<b>-2 372 364</b>	<b>-2 561 550</b>

Not 9	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024	2023
	Ränteintäkter från koncernföretag	2 155 030	2 886 658
	Övriga ränteintäkter	3 280	953
		<b>2 158 310</b>	<b>2 887 611</b>

Not 10	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024	2023
	Räntekostnader till koncernföretag	-7 995 811	-7 880 520
	Externa räntekostnader	-3 457	-
		<b>-7 999 268</b>	<b>-7 880 520</b>

Not 11	Bokslutsdispositioner	2024	2023
	Erhållna koncernbidrag	-	3 427 604
	Lämnade koncernbidrag	-1 268 830	-
	Förändring överavskrivningar	-672 957	-2 212 012
		<b>-1 941 787</b>	<b>1 215 592</b>

Not 12	Inkomstskatt	2024	2023
--------	--------------	------	------

Skattekostnaden består i huvudsak av följande delar:

*Redovisad skatt i resultaträkningen*

Förändring av uppskjuten skatt för temporära skillnader	-98 082	-79 061
<b>Summa redovisad skatt</b>	<b>-98 082</b>	<b>-79 061</b>

Effektiv skattesats (%)	3	22
-------------------------	---	----

*Avstämning av effektiv skattesats*

Resultat före skatt	-3 521 198	-366 301
---------------------	------------	----------

Skatt enligt gällande skattesats 20,6 (20,6) %	725 367	75 458
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-817 389	-405 249
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	75	98
Förändring av temporära skillnader hänförliga till byggnader	-98 082	-79 061
Återläggning bokförda avskrivningar	-425 371	-424 691
Avdrag skattemässiga avskrivningar	517 318	754 384
<b>Summa redovisad skatt</b>	<b>-98 082</b>	<b>-79 061</b>

Effektiv skattesats (%)	3	22
-------------------------	---	----

Not 13	Förvaltningsfastigheter	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	91 249 648	79 743 190
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	829 949	3 094 818
	Omklassificeringar m.m.	—	8 411 640
	Utgående anskaffningsvärden	92 079 597	91 249 648
	Ingående avskrivningar	—	-29 567 541
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Återförda avskrivningar på försäljningar resp. utrangeringar	-32 660 850	—
	Omklassificeringar m.m.	—	-1 182 687
	Årets avskrivningar	-2 737 869	-1 910 622
	Utgående avskrivningar	-35 398 719	-32 660 850
	<b>Redovisat värde</b>	<b>56 680 878</b>	<b>58 588 798</b>

Not 14	Inventarier, verktyg och installationer	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	2 570 641	2 570 641
	Utgående anskaffningsvärden	2 570 641	2 570 641
	Ingående avskrivningar	-658 032	-143 903
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-514 128	-514 129
	Utgående avskrivningar	-1 172 160	-658 032
	<b>Redovisat värde</b>	<b>1 398 481</b>	<b>1 912 609</b>

Not 15	Pågående nyanläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	15 424 608	4 586 211
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	19 209 289	13 255 596
	Omklassificeringar m.m.	—	-2 417 199
	Utgående anskaffningsvärden	34 633 897	15 424 608
	<b>Redovisat värde</b>	<b>34 633 897</b>	<b>15 424 608</b>

Not 16	Finansiella instrument
--------	------------------------

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

Negativt belopp på Kassa och bank klassificeras som koncernmellanhavande.

Not 17	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	Förutbetalda försäkringspremier	61 794	52 554
	Förutbetalda hyrerabatter	7 156 332	8 183 130
	Övrigt	119 425	7 326
	<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>7 337 551</b>	<b>8 243 010</b>

Not 18	Antal aktier och kvotvärde
--------	----------------------------

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

Not 19	Förslag till resultatdisposition
--------	----------------------------------

*Medel att disponera*

Balanserat resultat	7 750 507
Årets resultat	-3 619 280
<b>Summa</b>	<b>4 131 227</b>

*Förslag till disposition*

Balanseras i ny räkning	4 131 227
<b>Summa</b>	<b>4 131 227</b>

Not 20	Uppskjuten skatt avseende:	2024-12-31	2023-12-31
--------	----------------------------	------------	------------

Uppskjuten skatt avseende:

Temporära skillnader på byggnader	2 554 225	2 456 143
<b>Utgående uppskjuten skatteskuld</b>	<b>2 554 225</b>	<b>2 456 143</b>

Not 21	Förfallotid skulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	---------------------	------------	------------

*Skulder till koncernföretag*

Förfaller senare än 5 år	102 272 907	99 721 716
--------------------------	-------------	------------

Not 22	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda hyresintäkter	264 653	3 367 568
Övriga poster	164 310	85 000
<b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>428 963</b>	<b>3 452 568</b>

**Not 23**      **Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

**Not 24**      **Eventualförpliktelser**

I bolaget finns inte några eventualförpliktelser

**Not 25**      **Ställda säkerheter**

*Ställda säkerheter till förmån för koncernbolag*  
Fastighetsinteckning

**2024-12-31**

**2023-12-31**

91 000 000

50 600 000

**Not 26**      **Justering för poster som inte ingår i kassaflödet**

Avskrivningar

**2024**

**2023**

3 251 997

3 248 747

**3 251 997**

**3 248 747**

**UNDERSKRIFTER**

2025-06-25

  
Erik Ranje

Vår revisionsberättelse har lämnats

**2025 0630**

BDO Mälardalen AB



Johan Pharmanson

Huvudansvarig auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Fastighets AB Lintavägen 1 m.fl  
Org.nr. 556699-5519

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighets AB Lintavägen 1 m.fl 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 Lintavägen 1 m.fl:s 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 Lintavägen 1 m.fl 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 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 revisionsmed 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. Risker 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 Lintavägen 1 m.fl för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

**Grund för uttalanden**

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till Fastighets AB Lintavägen 1 m.fl 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.

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 om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den 30/6 2025

BDO Mälardalen AB



Johan Pharmanson

Auktoriserad revisor