

Styrelsen och verkställande direktören

för

# AxCity Kungsholmen AB

Org nr 559321-7069

får härmed avge

## Årsredovisning

För räkenskapsåret

**2024**



## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Allmänt om verksamheten

Företaget är ett helägt dotterbolag till Axfast AB, org nr 556032-3379 och har sitt säte i Stockholm.

Företagets verksamhet är att äga, utveckla och förvalta fastigheter.

Företaget har inte några anställda. Erforderliga administrationstjänster tillhandahålls av närstående företag.

Inga väsentliga händelser har skett under året och verksamheten kommer under 2025 att vara oförändrad.

### Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	60 136	56 014	50 629	24 775
Resultat efter finansiella poster	-7 667	-10 855	2 000	5 898
Balansomslutning	1 083 595	1 113 073	1 159 203	1 134 004
Soliditet %	14	16	20	14

Belopp i Tkr

### Eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat inkl årets resultat	Summa eget kapital
Ingående balans	25 000		157 727 377	157 752 377
Årets resultat			-35 747 986	-35 747 986
<b>Eget kapital 2024-12-31</b>	<b>25 000</b>		<b>121 979 391</b>	<b>122 004 391</b>

### Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital disponeras enligt följande:

Balanserat resultat	157 727 377
Årets resultat	-35 747 986
<b>Totalt</b>	<b>121 979 391</b>
Balanseras i ny räkning	121 979 391
<b>Totalt</b>	<b>121 979 391</b>

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

## RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Hysesintäkter	2	60 135 695	56 014 398
Driftskostnader		-926	-887
Underhållskostnader		-807 111	-969 873
Fastighetskostnader		-3 509 525	-3 509 288
Fastighetsadministration		-7 090 542	-7 681 562
Handelsvaror		-1 752 135	-2 309 132
Övriga externa kostnader		-	-2 001 936
<b>Driftnetto</b>		<b>46 975 456</b>	<b>39 541 720</b>
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-13 441 741	-13 434 889
<b>Rörelseresultat</b>		<b>33 533 715</b>	<b>26 106 831</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	4	56 596	2 531 343
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-41 256 997	-39 493 267
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-7 666 686</b>	<b>-10 855 093</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Periodiseringsfond		-3 163 170	-
Överavskrivningar byggnadsinventarier		-85 748	-218 511
Koncernbidrag		-23 415 113	-35 701 970
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-34 330 717</b>	<b>-46 775 574</b>
Skatt		-1 417 269	-434 728
<b>Årets resultat</b>		<b>-35 747 986</b>	<b>-47 210 302</b>

## BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastighet	6	1 037 370 074	1 050 811 815
Pågående projekt	7	8 794 763	2 361 092
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Uppskjuten skattefordran	8	219 227	199 769
		<u>219 227</u>	<u>199 769</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>1 046 384 064</u>	<u>1 053 372 676</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Fordringar hos koncernföretag		27 546 426	50 454 664
Aktuell skattefordran		5 513 031	3 527 005
Övriga fordringar		616 336	1 084 628
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		3 535 375	4 633 843
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>37 211 168</u>	<u>59 700 140</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<u>1 083 595 232</u>	<u>1 113 072 816</u>



## BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital		25 000	25 000
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserad vinst eller förlust		157 727 377	204 937 679
Årets resultat		-35 747 986	-47 210 302
<b>Summa eget kapital</b>		<u>122 004 391</u>	<u>157 752 377</u>
<b>Obeskattade reserver</b>			
Akkumulerade överavskrivningar		4 608 023	4 522 275
Periodiseringsfonder		28 254 851	25 091 681
<b>Summa obeskattade reserver</b>		<u>32 862 874</u>	<u>29 613 956</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9	551 000 000	551 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u>551 000 000</u>	<u>551 000 000</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		1 684 281	985 103
Skulder till koncernföretag		356 088 243	350 001 642
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	19 955 443	23 719 738
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>377 727 967</u>	<u>374 706 483</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<u>1 083 595 232</u>	<u>1 113 072 816</u>

## NOTER MED REDOVISNINGSPRINCIPER OCH BOKSLUTSKOMMENTARER

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna redovisningsprinciper

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

Bolagets hyresavtal klassificeras som operationella leasingavtal. Hyresintäkter redovisas i den period de avser. Hyresintäkter utgörs av hyresvärdet med avdrag för rabatter och vakanta ytor. Kostnader som vidarefaktureras till hyresgäst redovisas som intäkter.

#### Värderingsprinciper m m

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

#### Materiella anläggningstillgångar

Med materiella anläggningstillgångar menas förvaltningsfastigheter och de redovisas som tillgång i balansräkningen, när de på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan, som är förknippad med innehavet tillfaller koncernen/företaget och att anskaffningsvärdet för tillgångar kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### 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 för materiella anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av över den beräknade ekonomiska livslängden. Följande avskrivningstider tillämpas.

<i>Förvaltningsfastigheter</i>	År
-Stomme	100
-Fasad	40-50
-Yttertak	40
-Installationer	35
-Byggnadsinventarier	5-20
-Hyresgästanpassningar	5-20

Transaktioner i utländsk valuta har ej förekommit.

## Not 2 Hyresintäkter

Bolagets kontraktsfallostruktur framgår av efterföljande tabell, där kontraktvärde (tkr) avser den totala hyresvolymen under kontraktets löptider. Bostäder redovisas separat då den formella uppsägningstiden är 3 månader.

	<b>2024</b>
2025	818
2027	56 203
2028	4 430
2029	1
<b>Totalt</b>	<b>61 452</b>

## Not 3 Personalkostnader

Inga anställda finns i bolaget.

## Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	<b>2024</b>	<b>2021</b>
Ränteintäkter, övriga	56 596	16 235
Övrigt	-	2 515 108
<b>Totalt</b>	<b>56 596</b>	<b>2 531 343</b>

## Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	<b>2024</b>	<b>2021</b>
Räntekostnader, koncernföretag	-14 773 439	-14 007 420
Räntekostnader, övriga	-26 483 558	-25 485 847
<b>Totalt</b>	<b>-41 256 997</b>	<b>-39 493 267</b>

## Not 6 Förvaltningsfastigheter

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärde byggnad	572 900 936	572 639 570
Årets anskaffning	-	261 366
<b>Utgående anskaffningsvärde byggnad</b>	<b>572 900 936</b>	<b>572 900 936</b>
Ingående avskrivningar byggnad	-83 643 613	-71 387 333
Årets avskrivningar	-12 263 133	-12 256 280
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar byggnad</b>	<b>-95 906 746</b>	<b>-83 643 613</b>
Ingående anskaffningsvärde byggnadsinventarier	19 979 071	19 979 071
<b>Utgående anskaffningsvärde byggnadsinventarier</b>	<b>19 979 071</b>	<b>19 979 071</b>
Ingående avskrivningar byggnadsinventarier	-12 196 849	-11 018 240
Årets avskrivningar	-1 178 609	-1 178 609
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar byggnadsinventarier</b>	<b>-13 375 458</b>	<b>-12 196 849</b>
Ingående anskaffningsvärde mark	553 772 270	553 772 270
<b>Utgående anskaffningsvärde mark</b>	<b>553 772 270</b>	<b>553 772 270</b>
<b>Totalt bokfört värde enligt plan</b>	<b>1 037 370 073</b>	<b>1 050 811 815</b>

2

### Not 7 Pågående projekt

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående balans	2 361 092	722 473
Under året nedlagda kostnader	6 433 671	1 638 619
<b>Totalt</b>	<b>8 794 763</b>	<b>2 361 092</b>

### Not 8 Avsättningar

	2024-12-31	2023-12-31
Beloppet avser uppskjuten skatt på temporär skillnad mellan skattemässigt och bokföringsmässigt restvärde på förvaltningsfastigheter	-219 227	-199 769
<b>Totalt</b>	<b>-219 227</b>	<b>-199 769</b>

### Not 9 Skulder

Av de långfristiga skulderna förfaller 551.000.000 kr till betalning under år 2026.

### Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Följande större poster ingår

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	673 649	1 182 120
Förutbetalda hyresintäkter	18 949 708	18 665 962
Övriga poster	332 086	3 871 656
<b>Totalt</b>	<b>19 955 443</b>	<b>23 719 738</b>

### Not 11 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Ställda säkerheter</b>		
Pantbrev för skulder till kreditinstitut	551 000 000	551 000 000
<b>Totalt</b>	<b>551 000 000</b>	<b>551 000 000</b>

#### Eventalförpliktelser

Eventalförpliktelser	-	-
<b>Totalt</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

### Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

### Not 13 Koncernuppgifter

Företaget är helägt dotterföretag till Axfast AB, org nr 556032-3379 med säte i Stockholm. Axfast AB upprättar koncernredovisning för den minsta koncernen som företaget ingår i.

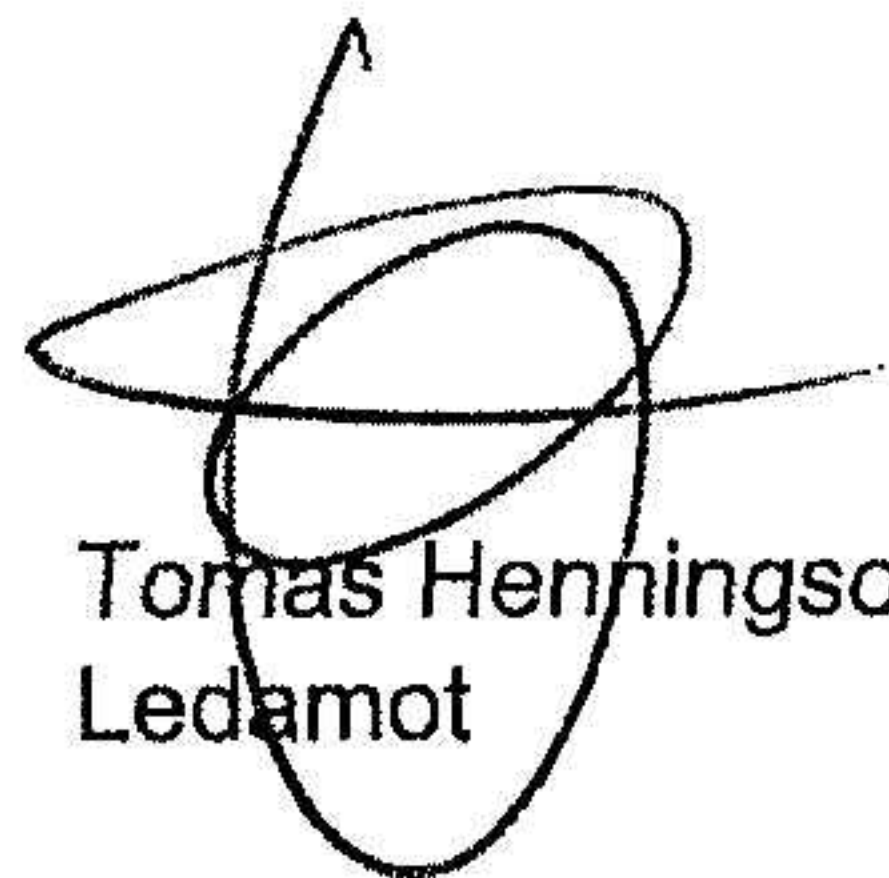
Årsredovisningen undertecknades av samtliga 2025-03-24



Johan Berfenstam  
Ordförande/Verkställande direktör



Stefan Norell  
Ledamot



Tomas Henningson  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-05-05



Katrine Söderberg  
Auktoriserad revisor

2025051507288



Building a better  
working world

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Axcity Kungsholmen AB, org.nr 559321-7069

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Axcity Kungsholmen AB för år 2024-01-01 - 2024-12-31.

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

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### 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 Axcity Kungsholmen AB 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 och verkställande direktörens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören 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 att årsredovisningen 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 revisorssed 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 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 och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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.



Building a better  
working world

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktören förvaltning av Axcity Kungsholmen AB för år 2024-01-01 - 2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att årsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören 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 Axcity Kungsholmen AB 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 och verkställande direktörens 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. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas 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 eller verkställande direktören 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 räkenskaper. 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.

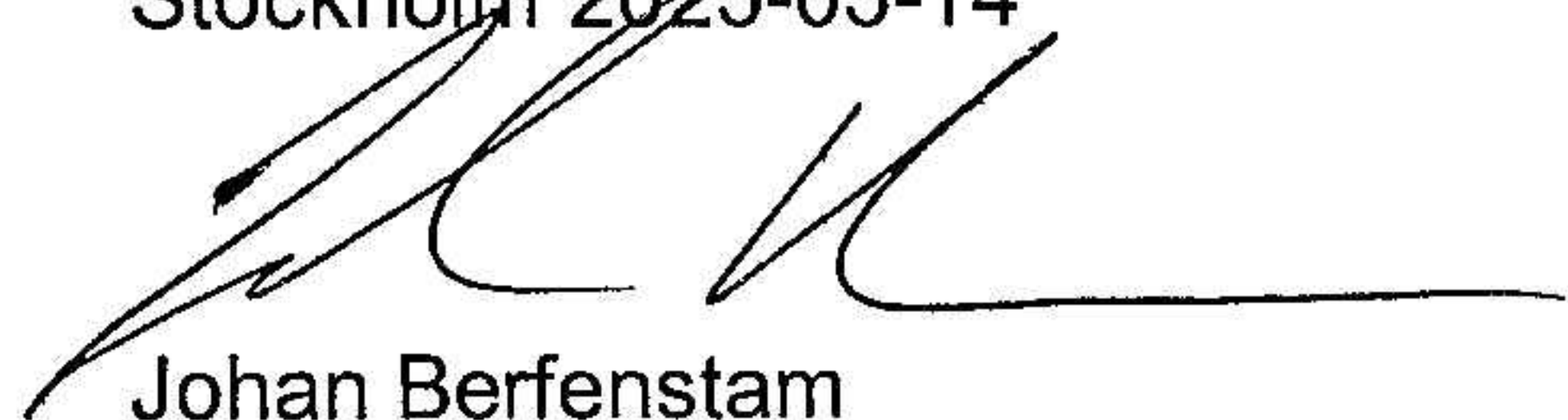
Stockholm den 5 maj 2025

Katrine Söderberg  
Auktoriserad revisor

## Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i AxCity Kungsholmen AB intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2025-05-06. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm 2025-05-14



Johan Berfenstam  
Verkställande direktör

2025051507290