

Årsredovisning

för

Fastighets AB Solna Haga

Org nr 556605-2311

Räkenskapsåret

2024-01-01 – 2024-12-31

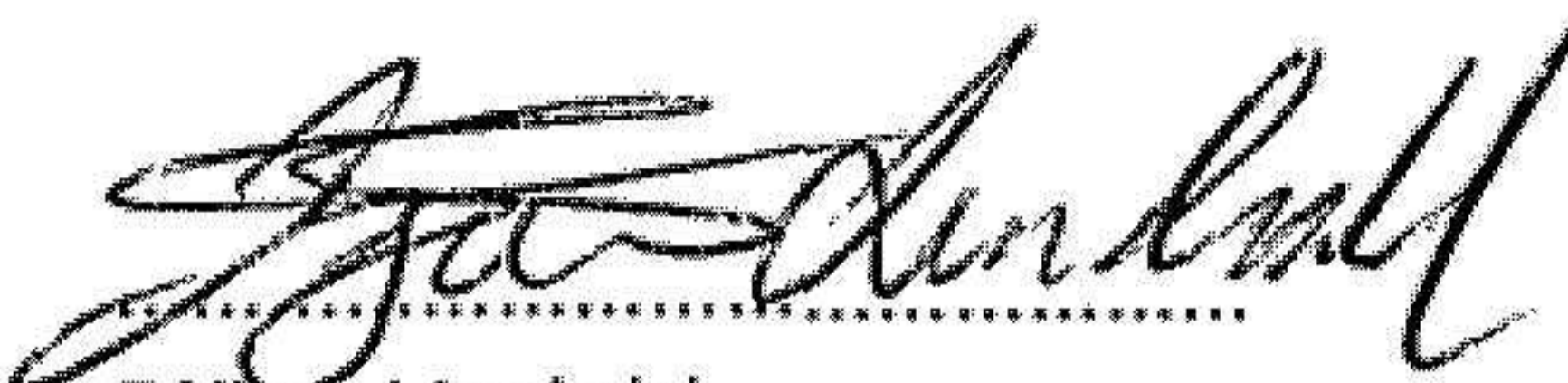
Innehåll

	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Rapport över förändringar i eget kapital	6
Kassaflödesanalys	7
Redovisningsprinciper	8

Undertecknad styrelseledamot i Fastighets AB Solna Haga intygar, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 6 mars 2025.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Stockholm den 6 mars 2025



Björn Lindahl
Styrelseledamot

Årsredovisning

för

Fastighets AB Solna Haga

Org nr 556605-2311

Räkenskapsåret

2024-01-01 – 2024-12-31

Innehåll

	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Rapport över förändringar i eget kapital	6
Kassaflödesanalys	7
Redovisningsprinciper	8



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2024. Årsredovisningen är upprättad i tkr.

Allmänt om verksamhet

Bolaget äger och förvaltar fastigheten Solna Haga 2:8 i Solna Kommun. Bolagets säte är i Stockholm. Fastigheten Solna Haga 2:8 omfattar cirka 44 000 kvm uthyrbar area och därutöver finns även garage, allmännytor och utomhusparkering. Fastighetens landareal uppgår till cirka 260 000 kvm varav en del utgörs av parkmiljö. Koncernen är finansierad med eget kapital, aktieägarlån och lån från kreditinstitut. Fastighetens värde och därmed koncernens finansiella ställning påverkas framförallt av generella förändringar i kontorshyresnivåer och avkastningskrav på Stor-Stockholms kontorsfastighets-marknad. Fastigheten är klassad enligt såväl BREEAM som Fitwel.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Hyseskontrakt har tecknats och renoveringsprojekt har genomförts.

Osäkerhet relaterad till bland annat geopolitisk oro och konjunkturutveckling finns. Det är svårt att avgöra hur bolaget påverkas av dessa och andra faktorer men på kort sikt bedöms effekterna vara begränsade.

Flerårsöversikt (i tkr)

	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	137 430	176 077	163 592	153 060	148 770
Resultat efter finansiella poster	-15 847	21 196	32 817	-31 454	41 687
Balansomslutning	1 405 218	1 432 730	1 473 726	1 475 942	1 410 771
Soliditet, % ⁽¹⁾	7,53	8,98	8,47	8,83	10,53

Definitioner

1) Justerat eget kapital i relation till balansomslutning.

Förväntade framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Under det kommande året förväntas verksamheten bedrivas med oförändrad inriktning.

Förslag till disposition av resultatet

Till årsstämman förfogande står följande balanserade medel:

Balanserat resultat	72 214 848
Årets resultat	-31 162 166
	<hr/>
	41 052 682

Styrelsen föreslår att vinstmedel disponeras så att

till aktieägare utdelas

i ny räkning överförs

-

41 052 682

41 052 682

Resultaträkning

<i>Belopp i tkr</i>	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Rörelsens intäkter	2,3		
Nettoomsättning	4,5	137 430	176 077
Övriga rörelseintäkter		-	2 606
Summa rörelseintäkter		137 430	178 683
Fastighetskostnader	4	-31 006	-32 088
Övriga externa kostnader	6	-21 356	-19 906
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-53 697	-56 249
Summa rörelsens kostnader		-106 060	-108 243
Rörelseresultat	5,8	31 370	70 440
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	586	292
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-47 802	-49 536
Summa resultat från finansiella poster		-47 216	-49 244
Resultat efter finansiella poster		-15 846	21 196
Värdeförändring finansiella instrument	22	-5 545	-10 992
Erhållet koncernbidrag		750	-
Lämnat koncernbidrag		-1 074	-1 188
Bokslutsdispositioner	11	-10 521	-15 733
Resultat före skatt		-32 236	-6 717
Skatt på årets resultat	12	1 074	-382
Årets resultat		-31 162	-7 099
Rapport över totalresultat			
Årets resultat		-31 162	-7 099
Övrigt totalresultat		-	-
Summa övrigt totalresultat		-31 162	-7 099

2025040210044

Balansräkning

<i>Belopp i tkr</i>	Not	2024-12-31	2023-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	13,14	1 256 360	1 256 227
Byggnadsinventarier	15	45 611	48 341
Inventarier, verktyg och installationer	16	8 225	8 871
Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningstillgångar	17	<u>76 211</u>	<u>29 520</u>
Summa anläggningstillgångar		1 386 407	1 342 959
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och kundfordringar		39	1 922
Fordringar hos moderbolag		-	67 868
Derivatinstrument	22	-	4 848
Övriga fordringar		11 792	5 940
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	<u>6 987</u>	<u>9 193</u>
Summa omsättningstillgångar		18 818	89 771
Summa tillgångar		1 405 225	1 432 730

2025040210045



Balansräkning, fortsättning

Belopp i tkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	19		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Bundet eget kapital		100	100
Reservfond		20	20
Summa bundet eget kapital		120	120
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		72 215	79 314
Årets resultat		-31 162	-7 099
Summa fritt eget kapital		41 053	72 215
Summa eget kapital		41 173	72 335
Obeskattade reserver	20	81 471	70 950
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	12	116 636	121 505
Summa avsättningar		116 636	121 505
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	21	1 032 542	1 033 997
Skulder till koncernföretag	21	32 500	52 500
Deposition		3 946	3 454
Summa långfristiga skulder		1 068 988	1 089 951
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		18 489	13 194
Skulder till koncernföretag		52 315	20 561
Aktuella skatteskulder		14	7 248
Derivatinstrument	22	697	-
Övriga skulder		6	1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	25 436	36 985
Summa kortfristiga skulder		96 957	77 988
Summa eget kapital och skulder		1 405 225	1 432 730

2025040210046



Rapport över förändringar i eget kapital

<i>Belopp i tkr</i>	Aktiekapital	Uppskrivnings- fond	Reservfond	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2023-01-01	100	-	20	80 814	80 934
Utdelning				-1 500	-1 500
Årets resultat				-7 099	-7 099
Utgående eget kapital 2023-12-31	100	-	20	72 215	72 335
Ingående eget kapital 2024-01-01	100	-	20	72 215	72 335
Årets resultat				-31 162	-31 162
Utgående eget kapital 2024-12-31	100	-	20	41 053	41 173

Klassificering av eget kapital

Aktiekapital

Antalet aktier uppgår till 1 000 med kvotvärde 100 kr.

Ingen fördelning på olika aktieslag finns varvid samtliga aktier har lika stor rätt till röster och kapital i bolaget.

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 för reservfond, utdelningar samt övriga tillskott från aktieägaren.

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i tkr</i>	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		31 370	70 440
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	26	53 697	56 249
Erhållen ränta och övriga finansiella intäkter		586	292
Erlagd ränta och övriga finansiella kostnader		-49 258	-44 988
Betald skatt		-11 028	-4 498
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		25 367	77 495
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning (-) Minskning (+) av rörelsefordringar		57 622	28 310
Ökning (+) Minskning (-) av rörelseskulder		34 852	-16 893
Kassaflöde från den löpande verksamheten		117 841	88 912
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-97 145	-56 296
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-97 145	-56 296
Finansieringsverksamheten			
Erhållna/lämnade koncernbidrag		-1 188	-1 142
Amortering av lån	27	-20 000	-31 234
Utbetald utdelning		-	-1 500
Återbetald deposition		-600	-
Erhållen deposition		1 092	1 260
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-20 696	-32 616
Årets kassaflöde		-	-
Likvida medel vid periodens början		-	-
Likvida medel vid periodens slut		-	-

2025040210048



Noter

Tilläggsupplysningar

Denna årsredovisning avges per 2024-12-31 och avser Fastighets AB Solna Haga (org nr 556605-2311) med säte i Stockholm, Sverige. Huvudkontorets adress är Biblioteksgatan 25, 114 35 Stockholm.

Årsredovisningen har godkänts av styrelsen den 20 februari 2025 och kommer att föreläggas årsstämma för fastställande den 6 mars 2025. Inga händelser har inträffat efter rapportperiodens slut som föranleder justeringar av redovisade belopp.

Not 1 Redovisningsprinciper och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen (ÅRL) samt de av EU godkända International Financial Reporting Standards (IFRS) med undantag och tillägg som anges i den av rådet för finansiell rapportering utgivna rekommendationen RFR 2 Redovisning för juridiska personer.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Inga förändringar i redovisningsstandarder och tolkningar har skett som påverkar, eller förväntas påverka bolaget, under 2024 och 2025.

Funktionell valuta samt redovisningsvaluta

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

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Hysesintäkter

Hysesintäkter från förvaltningsfastigheter intäktsredovisas i resultaträkningen linjärt över hyresperioden. Förskottsinbetalda 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.

Bolagets intäkter består i huvudsak av hyresintäkter från operationella leasingavtal (hyra för tillhandahållande av lokaler). Se vidare nedan avseende leasingavtal. Hyresintäkter periodiseras linjärt. I de fall hyresavtal medför reducerad hyra under del av hyrestiden som motsvaras av en vid annan tidpunkt högre hyra, periodiseras denna under-, respektive över hyra över kontraktets löptid. Förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter i balansräkningen. Ränteintäkter resultatförs i den period de avser. Erhållen utdelning redovisas som en finansiell intäkt.

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.

Leasing

Leasetagare redovisar åtagandet att betala leasingavgifter som en leasingkulda i balansräkningen. Rätten att nyttja den underliggande tillgången under leasingperioden redovisas som en tillgång. Avskrivning på tillgången redovisas i resultatet liksom en ränta på leasingkulden. Erlagda leasingavgifter redovisas dels som betalning av ränta, dels som amortering av leasingkulden. Standarden undantar leasingavtal med en leaseperiod understigande 12 månader, korttidsleasingavtal, och leasingavtal avseende tillgångar som har ett lågt värde.

Bolaget redovisar samtliga kostnader för leasingavtal linjärt över leasingperioden i enlighet med undantaget i RFR 2. Sålunda redovisas inte nyttjanderätten och leasingkulden i balansräkningen.

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.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

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.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	2-10%
Hysesgästanpassningar	10-33%
Markanläggningar	5-20%
Byggnadsinventarier	5-20%

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.

Nedskrivningar

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.

Låneutgifter

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.

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.

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 med tillämpning av effektivräntemetoden. 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 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 omfattar kassa, banktillgodohavanden samt kortfristiga placeringar med en ursprunglig förfallodag på tre månader eller mindre.

Skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde, med tillämpning av effektivräntemetoden.

Inkomstskatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter redovisas i eget kapital.

Aktuell skatt

Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år, med tillämpning av de skattesatser och skattesatser som gäller på balansdagen. Till aktuell skatt hör även justering av aktuell skatt hänförlig tidigare perioder. Fordringar och skulder nettoredovisas endast när det finns en legal rätt till kvittning. Aktuell skatt redovisas i resultaträkningen.

Uppskjuten skatt

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 avseende 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 saldon genom nettobetalningar.

Ersättningar till anställda

Bolaget har ej haft några anställda under innevarande eller föregående år, varför några löner eller ersättningar ej har utbetalats.

Koncernbidrag

Koncernbidrag redovisas enligt alternativregeln som bokslutsdisposition.

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.

Kassaflödesanalys

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

Not 2 Väsentliga uppskattningar och bedömningar

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, underskott och hyresfordringar.

Not 3 Risker och riskhantering

Företaget utsätts genom sin verksamhet för en mängd olika risker, marknadsrisk (omfattande ränterisk i verkligt värde, ränterisk i kassaflödet och prisrisk), kreditrisk, refinansieringsrisk och likviditetsrisk.

Finansiella risker

Koncernen utsätts genom sin verksamhet för olika slags finansiella risker, kreditrisk, marknadsrisk (ränterisk och annan prisrisk), refinansieringsrisk och likviditetsrisk.

Den övergripande målsättningen för finansiella risker är att tillhandahålla kostnadseffektiv finansiering och likvidhantering samt säkerställa att alla betalningsåtaganden hanteras på ändamålsenligt sätt.

Styrelsen upprättar skriftliga principer såväl för den övergripande finansiella riskhanteringen som för specifika områden såsom ränterisk, refinansieringsrisk, likviditetshantering samt användning av derivatinstrument och placering av överlikviditet. Bolagets upplåning sker med Stibor3M som basränta. Bolaget använder sig i nuläget av ränteswappar för säkring av 61% av räntefluktuationer i Stibor3M kopplade till bolagets externa lån.

Kreditrisk

Finansiell kreditrisk är risken att koncernens motpart i ett finansiellt instrument inte kan fullgöra sin skyldighet och därigenom förorsaka koncernen en finansiell förlust. Koncernens exponering för kreditrisk är begränsad. Det noteras att det också finns operationella motpartsrisker exempelvis i relation till hyresgästerna.

Kreditrisk i hyresfordringar

Betalningsvillkoren uppgår till 30 dagar och företaget har inte haft några kreditförluster under året.

Kreditkvaliteten på fordringar som inte är förfallna eller nedskrivna bedöms vara god.

Marknadsrisker

Marknadsrisk är att risken för att verkligt värde på eller framtida kassaflöden varierar på grund av förändringar i marknadspriser. Marknadsrisker indelas av IFRS i tre typer, valutarisk, ränterisk och andra prisrisker. Den marknadsrisk som påverkar koncernen främst emanerar från förändringar i kontorshyresnivåer och fastighetsinvesterares avkastningskrav där det senare kan påverkas av flera olika faktorer varav ränteförändringar är en betydande sådan.

Refinansieringsrisk

Med refinansieringsrisk avses här risken att befintlig finansiering inte kan, eller bara delvis kan, ersättas vid förfall, eller bara ersättas med väsentligt förhöjd kostnad. Koncernen finansieras idag med eget kapital och lån från ägare samt med lån från kreditinstitut. Förfalldatum på både aktieägarlån och lån från kreditinstitut överstiger vid bokslutstillfället tre år varför refinansieringsrisken på kort och medellång sikt bedöms begränsad.

Likviditetsrisk

Likviditetsrisk är risken för att koncernen får svårigheter att fullgöra sina betalningsförpliktelser. Styrelsen hanterar likviditetsrisker genom att kontinuerligt följa upp kassaflödet för att reducera likviditetsrisken och säkerställa betalningsförmågan.

Skuldförbindelser med rörlig ränta har beräknats med den ränta som förelåg på balansdagen. Skulder har inkluderats i den period när återbetalning tidigast kan krävas.

Not 4 Driftnetto

<i>Belopp i tkr</i>	2024	2023
Hyresintäkter	137 430	176 077
Driftskostnader	-17 376	-17 401
Underhåll	-2 753	-3 269
Kostnadsförda projekt	-	-540
Fastighetsskatt	-10 877	-10 878
Summa driftnetto	106 424	143 989

Not 5 Operationella leasingavtal – Företaget som hyresvärd

Bolagets intäktsgenererade verksamhet utgörs till största delen av uthyrning av lokaler.

Årshyror, minsta framtida hyresintäkter avseende icke uppsägningsbara operationella hyresavtal per 31 december 2024:

<i>Belopp i tkr</i>	2024	2023
Avtalade hyresintäkter år 1	123 285	130 875
Avtalade hyresintäkter mellan år 2 och år 5	320 803	318 253
Avtalade hyresintäkter senare än 5 år	80 160	120 203
Summa operationell leasing	524 248	569 331

Bolagets intäktsgenererande verksamhet består av uthyrning av en fastighet i Sverige. Fastighetens uthyrningsgrad uppgår per den 31 december 2024 till 76,3% (87,4%).

Not 6 Ersättningar till revisorerna

<i>Belopp i tkr</i>	2024	2023
<i>Ernst & Young AB</i>		
Revisionsuppdraget	118	117
Skatterådgivning	38	49
Summa	156	166

Med revisionsarvode avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisorer att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föräns av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet sådana övriga arbetsuppgifter. Allt annat är andra uppdrag.

Not 7 Medelantal anställda, löner, andra ersättningar och sociala avgifter

Bolaget har ej haft några anställda och några löner har ej utbetalats. Styrelsearvoden har ej betalats ut under verksamhetsåret.

Styrelsen består av 3 (3) män.

Not 8 Transaktioner med närstående

<i>Belopp i tkr</i>	2024	2023
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen.	7%	9%

Inga andra transaktioner har förekommit med närstående parter.

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

<i>Belopp i tkr</i>	2024	2023
Övriga ränteintäkter	403	119
Ränteintäkter koncernföretag	183	173
Summa	586	292

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

<i>Belopp i tkr</i>	2024	2023
Räntekostnader koncernföretag	-1 300	-1 700
Övriga räntekostnader	-46 442	-42 551
Övriga finansiella kostnader	-60	-5 285
Summa	-47 802	-49 536

Not 11 Bokslutsdispositioner

<i>Belopp i tkr</i>	2024	2023
Avsättning till periodiseringsfond	-6 140	-12 803
Skillnad mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan	-4 381	-2 930
Summa	-10 521	-15 733

Not 12 Skatt på årets resultat

<i>Belopp i tkr</i>	2024	2023
Aktuell skatt	-3 795	-7 912
Uppskjuten skatt	4 869	6 580
Justering avseende skatt föregående år	-	951
Skatt på årets resultat	1 074	-381

<i>Belopp i tkr</i>	2024	2023
Redovisat resultat före skatt	-32 237	-6 718
<i>Skatt beräknad enligt gällande skattesats 20,6% (20,6%)</i>	6 641	1 384
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-4 383	-2 602
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	7	12
Skatteeffekt övertagna räntenetton	-952	-
Justering skatt föregående år	-	951
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	-239	-126
Redovisad skattekostnad	1 074	-381

Effektiv skatt -3,33% 5,67%

<i>Belopp i Tkr</i>	2024	2023
Temporär skillnad byggnader	116 780	120 506
Uppskjuten skattefordran derivat	-144	999
Uppskjuten skatteskuld	116 636	121 505

Not 13 Förvaltningsfastigheter

<i>Belopp i tkr</i>	2024-12-31	2023-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärde</i>	1 096 926	1 079 650
Omklassificeringar	3 395	17 276
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 100 321	1 096 926
<i>Ingående avskrivningar</i>	-308 300	-285 659
Årets avskrivningar	-23 671	-22 641
Utgående ackumulerade avskrivningar	-331 971	-308 300
Utgående redovisat värde	768 350	788 624
Bokfört värde mark	412 582	412 582

Verkligt värde

Koncernen redovisar förvaltningsfastigheter till verkligt värde. Nedan lämnas information om verkligt värde. Verkligt värde definieras som det pris som vid balansdagen skulle erhållas vid försäljning till en oberoende part.

Förvaltningsfastighetens verkliga värde uppskattas per den 31 december 2024 till 2 830 mkr. Fastigheten värderas enligt nivå 3 IFRS 13 och är externt värderad baserad på en kassaflödesmodell för tillgångsvärdering. Modellantaganden relaterar till bland annat hyresintäkter, vakansgrader, kostnader, investeringar, samt avkastningskrav och inflation/tillväxt. Modellen omfattar en explicit prognosperiod om 11 år samt en bedömning av horisontvärdet. Det uppskattade verkliga värdet är känsligt för modellantaganden och särskilt avkastningskravet som i gällande värdering har bedömts till 4,95%. En sänkning av avkastningskravet i samtliga perioder om 0,50%-enheter leder till en värdeförändring om ca +330 mkr, ceteris paribus. En ökning av avkastningskravet i samtliga perioder om 0,50%-enheter leder till en värdeförändring om ca -245 mkr, ceteris paribus.

Verkligt värde baseras i första hand på priser på en aktiv marknad och är det belopp till vilken en tillgång skulle kunna överlåtas mellan oberoende parter. Fastigheten har värderats av externt värderingsinstitut. Väsentliga bedömningar har därmed gjorts avseende kalkylränta och direktavkastningskrav, vilka är baserade på värderarnas erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav på jämförbara fastigheter. Bedömningar av kassaflödet för drifts-, underhålls- och administrationskostnader är baserade på faktiska kostnader men även erfarenheter av jämförbara fastigheter. Framtida investeringar har bedömts utifrån det faktiska behov som föreligger. Hyresinbetalningarna beräknas utifrån befintliga lokalhyreskontrakt fram till avtalstidens slut varefter de justeras till en bedömd marknadsmässig nivå. Antaganden görs också relaterat till nuvarande och framtida vakanser.

Not 14 Hyresgästanpassningar

<i>Belopp i tkr</i>	2024-12-31	2023-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärde</i>	174 090	148 016
Omklassificeringar	38 637	26 074
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	212 727	174 090
<i>Ingående avskrivningar</i>	-119 070	-95 972
Årets avskrivningar	-18 229	-23 098
Utgående ackumulerade avskrivningar	-137 299	-119 070
Utgående redovisat värde	75 428	55 020

Not 15 Byggnadsinventarier

<i>Belopp i tkr</i>	2024-12-31	2023-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärde</i>	123 016	116 248
Omklassificeringar	5 212	6 768
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	128 228	123 016
<i>Ingående avskrivningar</i>	-74 675	-67 041
Årets avskrivningar	-7 942	-7 634
Utgående ackumulerade avskrivningar	-82 617	-74 675
Utgående redovisat värde	45 611	48 341

Not 16 Inventarier, verktyg och installationer

<i>Belopp i Tkr</i>	2024-12-31	2023-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärde</i>	17 629	13 464
Inköp	3 210	4 165
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	20 839	17 629
<i>Ingående avskrivningar</i>	-8 758	-5 882
Årets avskrivningar	-3 856	-2 876
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 614	-8 758
Utgående redovisat värde	8 225	8 871

Not 17 Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningstillgångar

<i>Belopp i tkr</i>	2024-12-31	2023-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärde</i>	29 520	27 507
Under året nedlagda kostnader	93 935	52 131
Omklassificeringar	-47 244	-50 118
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	76 211	29 520

Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

<i>Belopp i tkr</i>	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna hyresintäkter	-	1 401
Övriga förutbetalda drift- och administrationskostnader	6 258	7 258
Upplupna intäkter	729	534
Summa	6 987	9 193

Not 19 Disposition av balanserat resultat

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (tkr):

	2024-12-31
Balanserat resultat	72 215
Årets resultat	-31 162
	41 053
Styrelsen föreslår att vinstmedel disponeras så att till aktieägare utdelas	-
I ny räkning överföres	41 053
	41 053

Not 20 Obeskattade reserver

<i>Belopp i tkr</i>	2024-12-31	2023-12-31
Periodiseringsfond inkomståret 2019	8 859	8 859
Periodiseringsfond inkomståret 2020	9 751	9 751
Periodiseringsfond inkomståret 2022	12 943	12 943
Periodiseringsfond inkomståret 2023	12 803	12 803
Periodiseringsfond inkomståret 2024	6 140	-
Ackumulerade överavskrivningar	30 975	26 594
Summa	81 471	70 950

Not 21 Långfristiga skulder

<i>Belopp i tkr</i>	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller mellan 2 och 5 år		
Skulder till koncernföretag	32 500	52 500
Externlån kreditinstitut*	1 032 542	-
Förfaller senare än 5 år		
Externlån kreditinstitut	-	1 033 997
Summa	1 065 042	1 086 497

*Redovisat belopp 2024-12-31 inkluderar överkurs om 2,5 mkr (4,0) vilken periodiseras över lånets löptid. Räntebärande skuld uppgår till 1 030 mkr.

Not 22 Derivatinstrument

<i>Belopp i tkr</i>	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	4 848	15 840
Förändring	-5 545	-10 992
Summa	-697	4 848

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

<i>Belopp i tkr</i>	2024-12-31	2023-12-31
Övriga poster	2 118	2 496
Förutbetalda hyresintäkter	23 318	34 489
Summa	25 436	36 985

Not 24 Koncernförhållanden

Bolaget ägs till 100% av Mengus Holding 2016 AB, org nr 559049-2202, med säte i Stockholm. Mengus Holding AB är i sin tur ett helägt dotterbolag till Mengus Stockholm 2016 AB, org nr 559094-2210, med säte i Stockholm.

Närmast överordnade moderföretag som upprättar koncernredovisning är Mengus Stockholm 2016 AB, org nr 559049-2210, med säte i Stockholm.

Not 25 Ställda säkerheter

<i>Belopp i tkr</i>	2024-12-31	2023-12-31
Ställda säkerheter	1 035 000	1 035 000
Summa	1 035 000	1 035 000

Not 26 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

<i>Belopp i tkr</i>	2024	2023
Avskrivningar	53 697	56 249
Summa justeringar	53 697	56 249

Not 27 Rapport över kassaflöden

<i>Belopp i tkr</i>	2023-12-31	Kassaflödes- påverkande	Ej kassaflödes- påverkande poster	2024-12-31
Skuld till koncernföretag	72 500	-20 000	-	52 500
Skuld till kreditinstitut	1 033 997	-	-1 455	1 032 542
Total skuld från finansiella aktiviteter	1 106 497	-20 000	-1 455	1 085 042

Not 28 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

Stockholm den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Hansi Danroth
Ordförande

Björn Lindahl

Daniel Eriksson

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

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor



Building a better
working world

2025040210060

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighets AB Solna Haga, org.nr 556605-2311

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighets AB Solna Haga för år 2024-01-01 - 2024-12-31.

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

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 Haga enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra 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 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 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.





Building a better
working world

2025040210061

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Fastighets AB Solna Haga för år 2024-01-01 - 2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Fastighets AB Solna Haga enligt god revisorsd 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 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 revisionsd 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 revisionsd 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 dag som framgår av elektronisk underskrift

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557539584601

Dokument

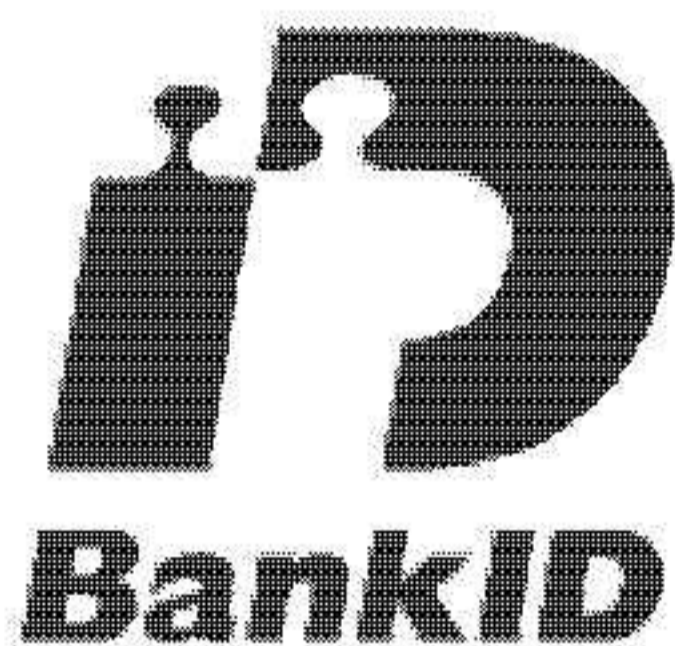
750 - ÅR 2024
Huvuddokument
20 sidor
Startades 2025-02-20 14:30:55 CET (+0100) av Johan
Bogghed (JB)
Färdigställt 2025-02-20 18:49:47 CET (+0100)

Initierare

Johan Bogghed (JB)
Mengus
johan@mengus.se

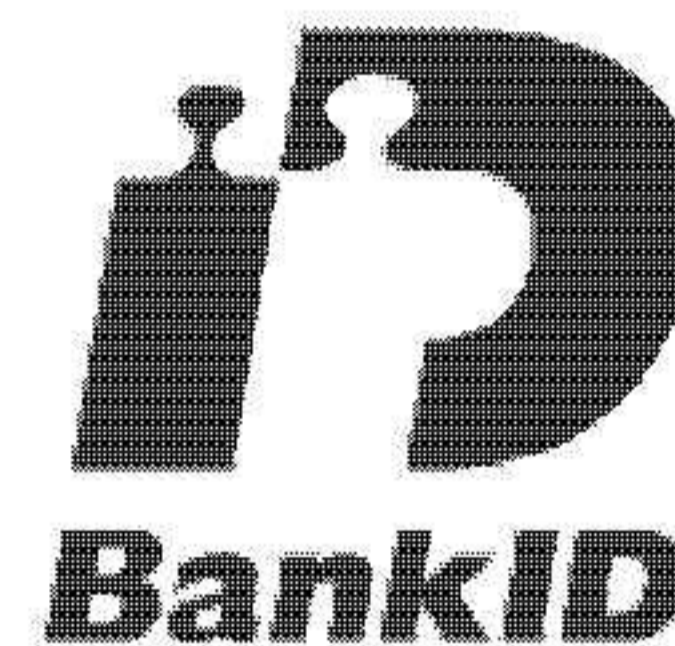
Signerare

Hansi Danroth (HD)
Personnummer 6509078215
hansi@mengus.se



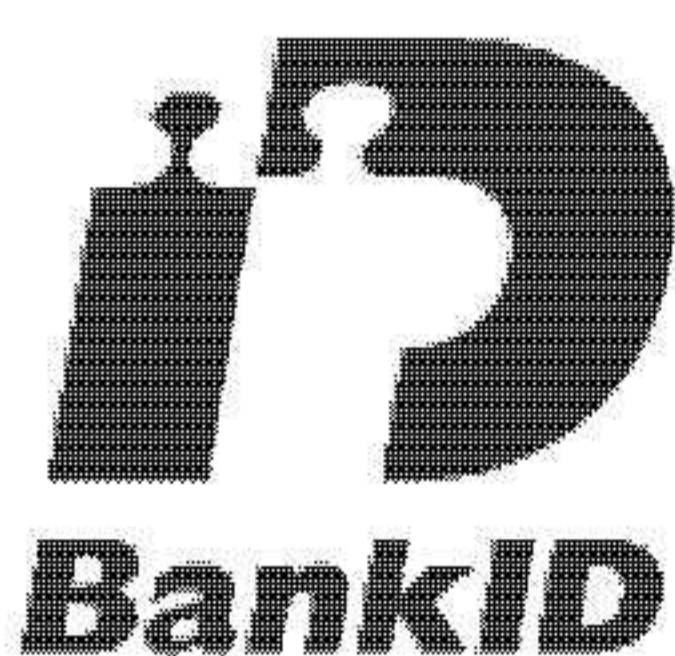
Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Bo
Hansi Danroth"
Signerade 2025-02-20 15:01:34 CET (+0100)

Björn Lindahl (BL)
Personnummer 19620110-8534
bjorn@mengus.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"BJÖRN LINDAHL"
Signerade 2025-02-20 16:56:16 CET (+0100)

Daniel Eriksson (DE)
Personnummer 198005060333
daniel@mengus.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Nils
Daniel Eriksson"
Signerade 2025-02-20 15:04:55 CET (+0100)

Fredric Hävrén (FH)
Personnummer 197110240251
fredric.havren@se.ey.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Fredric Hävrén"
Signerade 2025-02-20 18:49:47 CET (+0100)

Godkännare



Verifikat

Transaktion 09222115557539584601

Ida Janlöv (IJ)

ida.janlov@se.ey.com

Godkände 2025-02-20 18:16:26 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

