

**Årsredovisning**  
för  
**Fastighets AB Parkstaden**  
556659-3470

Räkenskapsåret  
2024-07-01 - 2025-06-30

**Fastställelseintyg**

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-12-09.  
Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.  
Jag intygar att innehållet i dessa elektroniska handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

**Elektroniskt underskriven av:**

Bernhard Lebourne, Styrelseledamot  
2025-12-10

Styrelsen för Fastighets AB Parkstaden avger följande årsredovisning för räkenskapsåret  
2024-07-01 - 2025-06-30.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Bolaget äger och förvaltar kommersiella fastigheter. Bolaget äger sedan tidigare bestånd i Norrköping, Söderköping, Enköping och Stockholm.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

#### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Under året har Fastighets AB Parkstaden fortsatt arbetet med att utveckla och underhålla bolagets fastighetsbestånd.

Renoveringsarbetet av fönster på fastigheterna Fenix 3 och Lasarettet 7 i Norrköping har fortlöpt enligt plan. På Fenix 3 har även en omfattande fasadrenovering genomförts, inklusive målning av plåtdetaljer för att bevara byggnadens skick och långsiktiga värde.

Bolaget har under året gjort en översyn av utomhus- och allmänbelysning på parkeringsytor och gemensamma områden med syftet att skapa en trygg och säker miljö för hyresgäster och besökare. I samband med detta har äldre armaturer ersatts med moderna LED-lösningar vilket bidrar till både energibesparing och minskad miljöpåverkan.

På fastigheten Mejeristen 1 (Fixpunkten köpcentrum) i Söderköping har bolaget installerat och driftsatt snabbbladdare för elbilar som ett led i att möta det växande behovet av laddinfrastruktur på orten. För att öka tillgängligheten och skapa omsättning av besökare har även 3-timmars parkering införts på köpcentrumets parkering.

Under året har dessutom flera nya hyresavtal tecknats på Fixpunkten köpcentrum vilket stärker handelsplatsens attraktionskraft ytterligare och bidrar till ett breddat och mer varierat utbud för kunderna.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2024/25</b>	<b>2023/24</b>	<b>2022/23</b>	<b>2021/22</b>
Nettoomsättning	61 597	59 311	53 641	55 360
Resultat efter finansiella poster	14 423	7 370	-9 081	1 799
Soliditet (%)	24,5	22,4	21,1	22,1

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Reserv- fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	900 000	182 000	83 722 495	3 098 931	<b>87 903 426</b>

Disposition enligt beslut  
av årsstämman:

Balanseras i ny räkning			3 098 931	-3 098 931	<b>0</b>
Årets resultat				6 928 178	<b>6 928 178</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>900 000</b>	<b>182 000</b>	<b>86 821 426</b>	<b>6 928 178</b>	<b>94 831 604</b>

### **Resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	86 821 426
årets vinst	6 928 178
	<b>93 749 604</b>

disponeras så att	
i ny räkning överföres	93 749 604
	<b>93 749 604</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-07-01 -2025-06-30</b>	<b>2023-07-01 -2024-06-30</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning		61 597 190	59 310 824
Övriga rörelseintäkter		1 431 050	700 742
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>63 028 240</b>	<b>60 011 566</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader		-24 504 294	-30 943 332
Övriga externa kostnader		-1 148 123	-3 205 090
Personalkostnader	2	-780 617	-876 877
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-8 479 631	-9 252 104
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-34 912 665</b>	<b>-44 277 403</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>28 115 575</b>	<b>15 734 163</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag		0	116 197
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		0	9 104 699
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		171 996	188 152
Räntekostnader och liknande resultatposter		-13 864 640	-17 772 883
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-13 692 644</b>	<b>-8 363 835</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>14 422 931</b>	<b>7 370 328</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Förändring av periodiseringsfonder		-4 632 110	-2 622 043
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>-4 632 110</b>	<b>-2 622 043</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>9 790 821</b>	<b>4 748 285</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		-2 862 643	-1 649 354
<b>Årets resultat</b>		<b>6 928 178</b>	<b>3 098 931</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-06-30</b>	<b>2024-06-30</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	339 226 350	347 590 330
Inventarier, verktyg och installationer	4	30 548	146 200
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	5	369 350	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>339 626 248</b>	<b>347 736 530</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar	6	80 128 374	66 305 426
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>80 128 374</b>	<b>66 305 426</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>419 754 622</b>	<b>414 041 956</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		3 461 899	3 774 485
Övriga fordringar		854 493	1 468 284
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 741 746	2 009 643
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>6 058 138</b>	<b>7 252 412</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		11 013 284	7 660 977
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>11 013 284</b>	<b>7 660 977</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>17 071 422</b>	<b>14 913 389</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>436 826 044</b>	<b>428 955 345</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-06-30</b>	<b>2024-06-30</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		900 000	900 000
Reservfond		182 000	182 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>1 082 000</b>	<b>1 082 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		86 821 426	83 722 495
Årets resultat		6 928 178	3 098 931
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>93 749 604</b>	<b>86 821 426</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>94 831 604</b>	<b>87 903 426</b>
<b>Obeskattade reserver</b>			
Periodiseringsfonder		15 149 891	10 517 781
<b>Summa obeskattade reserver</b>		<b>15 149 891</b>	<b>10 517 781</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
	7		
Övriga skulder till kreditinstitut		308 334 975	308 334 975
Övriga skulder		2 451 362	3 587 391
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>310 786 337</b>	<b>311 922 366</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		1 942 891	4 848 720
Skatteskulder		836 880	0
Övriga skulder		2 371 768	2 365 315
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		10 906 673	11 397 737
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>16 058 212</b>	<b>18 611 772</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>436 826 044</b>	<b>428 955 345</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

#### Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	50 år
Markanläggningar	20 år
Inventarier, verktyg och installationer	5-10 år

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

### Not 2 Medelantalet anställda

	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
Medelantalet anställda	1	1

### Not 3 Byggnader och mark

	2025-06-30	2024-06-30
Ingående anskaffningsvärden	488 464 782	487 747 551
Inköp	0	717 231
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>488 464 782</b>	<b>488 464 782</b>
Ingående avskrivningar	-140 874 453	-131 737 998
Årets avskrivningar	-8 363 979	-9 136 454
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-149 238 432</b>	<b>-140 874 452</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>339 226 350</b>	<b>347 590 330</b>

**Not 4 Inventarier, verktyg och installationer**

	<b>2025-06-30</b>	<b>2024-06-30</b>
Ingående anskaffningsvärden	1 571 268	1 571 268
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 571 268</b>	<b>1 571 268</b>
Ingående avskrivningar	-1 425 068	-1 309 418
Årets avskrivningar	-115 652	-115 650
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 540 720</b>	<b>-1 425 068</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>30 548</b>	<b>146 200</b>

**Not 5 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar**

	<b>2025-06-30</b>	<b>2024-06-30</b>
Inköp	369 350	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>369 350</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>369 350</b>	<b>0</b>

**Not 6 Andra långfristiga fordringar**

	<b>2025-06-30</b>	<b>2024-06-30</b>
Ingående anskaffningsvärden	66 305 426	52 802 205
Tillkommande fordringar	15 000 000	24 800 000
Avgående fordringar	-1 177 052	-11 296 779
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>80 128 374</b>	<b>66 305 426</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>80 128 374</b>	<b>66 305 426</b>

**Not 7 Långfristiga skulder**

	<b>2025-06-30</b>	<b>2024-06-30</b>
Skulder som förfaller senare än fem år efter balansdagen	308 334 975	308 334 975
	<b>308 334 975</b>	<b>308 334 975</b>

**Not 8 Ställda säkerheter**

	<b>2025-06-30</b>	<b>2024-06-30</b>
Fastighetsinteckning	487 628 411	487 628 411
	<b>487 628 411</b>	<b>487 628 411</b>

**Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Bolaget har efter räkenskapsårets utgång avyttrat fastigheter och verksamhet i Stockholm och Enköping. Fastigheterna har sålts med vinst, till följd av försäljningarna bedöms intäkter och resultat minska under innevarande år.

Årsredovisningen beslutades 2025-12-04

Stockholm

*Bernhard Lebourne*  
Bernhard Lebourne

2025-12-09

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-12-09

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

*Pia Johansson*  
Pia Johansson  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighets AB Parkstaden, org.nr 556659-3470

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighets AB Parkstaden för räkenskapsåret 1 juli 2024 till 30 juni 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighets AB Parkstadens finansiella ställning per den 30 juni 2025 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 för Fastighets AB Parkstaden.

### 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 Parkstaden 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. 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

## 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 Parkstaden för räkenskapsåret 1 juli 2024 till 30 juni 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot 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 Parkstaden 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Stockholm den 9 december 2025

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Pia Johansson  
Auktoriserad revisor