

# Årsredovisning

---

## Fastighets AB Fågelviksvägen

556694-7023

Styrelsen för Fastighets AB Fågelviksvägen 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 - 17
- Underskrifter	17

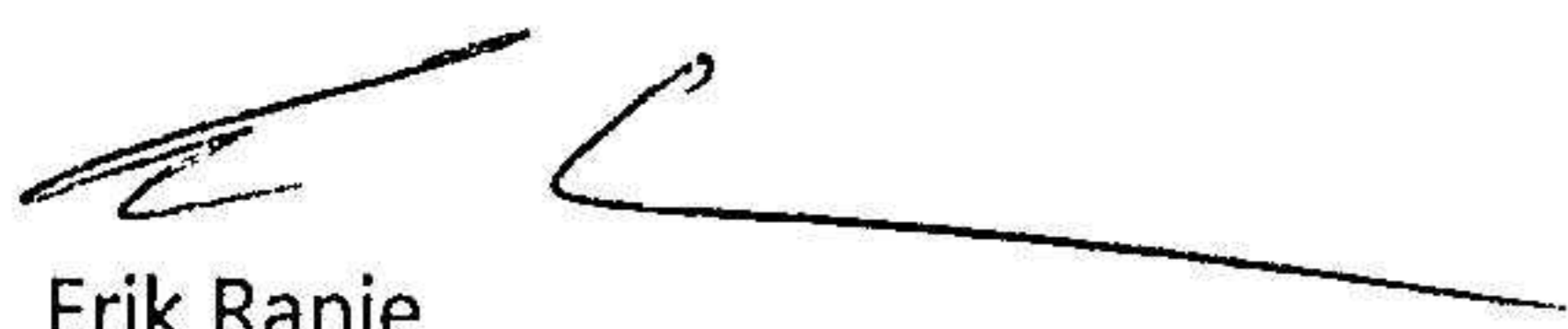
### FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad styrelseledamot i Fastighets AB Fågelviksvägen intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman 2025-06-30. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur vinsten ska fördelas.

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

Stockholm 2025-06-30

Erik Ranje



# Årsredovisning

---

## *Fastighets AB Fågelviksvägen*

556694-7023

Styrelsen för Fastighets AB Fågelviksvägen 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 - 17
- Underskrifter	17

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### VERKSAMHETEN

Bolaget har sitt säte i Stockholm. Bolaget äger och förvaltar fastigheten Varvet 2 i Stockholm. Bolaget har en byggrätt om 3 700 kvm.

### Investeringar

Bolaget har under räkenskapsåret inte gjort några större investeringar i fastigheten.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastigheten Varvet 1 såldes per 2024-03-15.

### 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	5 837	14 955	14 818	14 683
Resultat efter finansiella poster	128 951	-7 256	-5 498	-4 248
Rörelsemarginal %	-1 551	5	-1	-1
Avkastning på eget kapital %	446	-33	-22	-21
Balansomslutning	159 141	203 398	193 804	175 120
Soliditet %	18	11	13	12

Nettoomsättningen avviker med mer än 30% pga att Varvet 1 såldes under räkenskapsåret.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	<b>Aktiekapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	100 000	24 008 379	-5 993 169	<b>18 115 210</b>
<i>Resultatdisposition enligt bolagsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning		-5 993 169	5 993 169	<b>0</b>
Årets resultat			9 359 799	<b>9 359 799</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100 000</b>	<b>18 015 210</b>	<b>9 359 799</b>	<b>27 475 009</b>

RESULTATDISPOSITION

*Medel att disponera:*

Balanserat resultat	18 015 210
Årets resultat	9 359 799
<i>Summa</i>	<i>27 375 009</i>

*Förslag till disposition:*

Balanseras i ny räkning	27 375 009
<i>Summa</i>	<i>27 375 009</i>

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, 5</b>		
Nettoomsättning		5 837 162	14 954 595
Övriga rörelseintäkter		3 798 195	152 338
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>9 635 357</b>	<b>15 106 933</b>
<b>Rörelsekostnader</b>	<b>6</b>		
Direkta fastighetskostnader	7	-3 959 260	-7 742 169
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-96 234 976	-6 577 532
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-100 194 236</b>	<b>-14 319 701</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>8</b>	<b>-90 558 879</b>	<b>787 232</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	234 664 550	4 553 408
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-15 154 571	-12 596 845
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>219 509 979</b>	<b>-8 043 437</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>128 951 100</b>	<b>-7 256 205</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Bokslutsdispositioner	11	-123 787 822	1 118 228
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>-123 787 822</b>	<b>1 118 228</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>5 163 278</b>	<b>-6 137 977</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat	12	4 196 521	144 808
<b>Årets resultat</b>		<b>9 359 799</b>	<b>-5 993 169</b>

## BALANSRÄKNING

1, 2, 3

		2024-12-31	2023-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	13	3 322 371	91 229 469
Inventarier, verktyg och installationer	14	–	3 230 657
Pågående nyanläggningar	15	691 168	689 575
Hysesgästanpassningar	16	–	5 097 229
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>4 013 539</i>	<i>100 246 930</i>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		152 684 605	100 991 927
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<i>152 684 605</i>	<i>100 991 927</i>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>156 698 144</b>	<b>201 238 857</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>	<b>17</b>		
Kundfordringar	18	1 166 487	1 498 290
Aktuella skattefordringar		1 064 178	39 453
Övriga fordringar		167 937	369 324
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	44 118	252 427
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>2 442 720</i>	<i>2 159 494</i>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 442 720</b>	<b>2 159 494</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>159 140 864</b>	<b>203 398 351</b>

		2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	<b>20</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100 000	100 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>		100 000	100 000
<i>Fritt eget kapital</i>	<b>21</b>		
Balanserat resultat		18 015 210	24 008 379
Årets resultat		9 359 799	-5 993 169
<i>Summa fritt eget kapital</i>		27 375 009	18 015 210
<b>Summa eget kapital</b>		<b>27 475 009</b>	<b>18 115 210</b>
<b>Obeskattade reserver</b>	<b>22</b>		
Periodiseringsfonder		1 776 839	1 776 839
Ackumulerade överavskrivningar		-	2 772 261
<b>Summa obeskattade reserver</b>		<b>1 776 839</b>	<b>4 549 100</b>
<b>Avsättningar</b>	<b>23</b>		
Avsättningar för skatter		-	4 196 305
<b>Summa avsättningar</b>		<b>-</b>	<b>4 196 305</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	<b>24</b>		
Skulder till koncernföretag		128 142 677	169 009 706
Övriga skulder		225 160	544 823
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>128 367 837</b>	<b>169 554 529</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		107 297	371 658
Skulder till koncernföretag		25 000	374 163
Aktuella skatteskulder		-	1 053 393
Övriga skulder		929 831	1 955 672
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<b>25</b>	459 051	3 228 321
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 521 179</b>	<b>6 983 207</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>159 140 864</b>	<b>203 398 351</b>

## KASSAFLÖDESANALYS

1, 2

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		-90 558 879	787 232
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.			
- Avskrivningar	29	1 355 261	6 577 532
- Realisationsförlust	29	94 879 715	-
Erhållen ränta		33 180	248
Erlagd ränta		-43 699	-1 769
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>		<i>5 665 578</i>	<i>7 363 243</i>
Förändringar i rörelsekapital			
- Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		-42 539 259	-11 605 855
- Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		-185 269 281	4 255 506
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-222 142 962</b>	<b>12 894</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-1 585	-12 894
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-1 585</b>	<b>-12 894</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-222 144 547</b>	<b>-</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>-222 144 547</b>	<b>-</b>

## NOTER

### Not 1 Allmänna upplysningar

Bolaget med säte i Botkyrka är ett helägt dotterbolag till Stendörren S2 Holding AB, 556694-7445 med säte i Stockholm. Stendörren S2 Holding AB är ett helägt dotterbolag till Stendörren Fastigheter AB (publ), 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 BFNAR 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

Företaget 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.

Hyresintäkter

Hyresintäkter 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 framför allt 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.

Byggnader skrivs av på 50 år, byggnadsinventarier och inventarier på 10 år samt hyresgästpassningar enligt 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 realiserats, 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.

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.

### Not 4 Intäkter

	2024	2023
Hysesintäkter	5 837 162	14 954 595
Övriga intäkter	3 798 195	152 338
	<b>9 635 357</b>	<b>15 106 933</b>

Not 5	Operationella leasingavtal	2024	2023
	Inom ett år	0	10 934 000
	Senare än ett år men inom fem år	0	6 421 000
		<b>0</b>	<b>17 355 000</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:

#### Not 6 Ersättning till revisorer

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.

Not 7	Direkta fastighetskostnader	2024	2023
	Övriga driftskostnader	-984 292	-1 730 780
	Underhåll	-509 350	-310 303
	El- och värmekostnader	-785 470	-2 007 479
	Övriga fastighetskostnader	-1 412 248	-3 425 707
	Fastighetsskatt	-267 900	-267 900
		<b>-3 959 260</b>	<b>-7 742 169</b>

#### Not 8 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

Andel av årets totala inköp från andra koncernföretag	35	31
-------------------------------------------------------	----	----

Under året har inga koncerninterna försäljningar ägt rum.

#### Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultaposter

Ränteintäkter från koncernföretag	10 489 822	4 553 159
Övriga ränteintäkter	33 181	249
Resultat avyttrad fastighet	224 141 547	0
	<b>234 664 550</b>	<b>4 553 408</b>

Not 10	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024	2023
	Räntekostnader till koncernföretag	-13 113 872	-12 595 075
	Externa räntekostnader	-43 699	-1 770
	Övriga finansiella kostnader	-1 997 000	0
		<b>-15 154 571</b>	<b>-12 596 845</b>

Not 11	Bokslutsdispositioner	2024	2023
	Erhållna koncernbidrag	0	3 859 949
	Lämnade koncernbidrag	-126 560 083	0
	Förändring överavskrivning	2 772 261	-2 741 721
		<b>-123 787 822</b>	<b>1 118 228</b>

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

Skattekostnaden består i huvudsak av följande delar:

*Redovisad skatt i resultaträkningen*

Justering för tidigare år	216	-
Förändring av uppskjuten skatt för temporära skillnader	4 196 305	144 808
<b>Summa redovisad skatt</b>	<b>4 196 521</b>	<b>144 808</b>

Effektiv skattesats (%)	81	-2
-------------------------	----	----

*Avstämning av effektiv skattesats*

Resultat före skatt	5 163 278	-6 137 977
Skatt enligt gällande skattesats 20,6 (20,6) %	-492 550	1 264 423
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-543 038	-1 128 604
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	318	-91
Skatteeffekt av befarade hyresförluster	134 543	0
Korrigerig avyttring	282 039	0
Justering för tidigare år	216	0
Förändring av temporära skillnader hänförliga till byggnader	4 196 305	144 808
Återläggning bokföringsmässiga avskrivningar	-196 429	-953 334
Avgår skattemässiga avskrivningar	824 707	824 707
Schablonintäkt på kvarvarande periodiseringsfonder	-9 590	-7 101
	<b>4 196 521</b>	<b>144 808</b>

Effektiv skattesats (%)	81	-2
-------------------------	----	----

ank=20250710;20250711;14619

Not 13	Förvaltningsfastigheter	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	118 795 111	118 795 111
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Försäljningar/utrangeringar	-115 472 740	0
	Utgående anskaffningsvärden	3 322 371	118 795 111
	Ingående avskrivningar	-27 565 642	-25 605 040
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Aterförda avskrivningar på försäljningar resp. utrangeringar	27 969 612	0
	Årets avskrivningar	-403 970	-1 960 602
	Utgående avskrivningar	0	-27 565 642
	<b>Redovisat värde</b>	<b>3 322 371</b>	<b>91 229 469</b>
Not 14	Inventarier, verktyg och installationer	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	19 496 939	19 496 939
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Försäljningar/utrangeringar	-19 496 939	0
	Utgående anskaffningsvärden	0	19 496 939
	Ingående avskrivningar	-16 266 282	-14 316 586
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Aterförda avskrivningar på försäljningar resp. utrangeringar	16 668 005	0
	Årets avskrivningar	-401 723	-1 949 696
	Utgående avskrivningar	0	-16 266 282
	<b>Redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>3 230 657</b>
Not 15	Pågående nyanläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	689 575	676 681
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	429 469	12 894
	Kostnadsfört	-267 985	0
	Omklassificeringar m.m.	-159 891	0
	Utgående anskaffningsvärden	691 168	689 575
	<b>Redovisat värde</b>	<b>691 168</b>	<b>689 575</b>

Not 16 Hyresgästanspassningar	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	21 103 175	21 197 733
Förändringar av anskaffningsvärden		
Försäljningar/utrangeringar	-21 103 175	-94 558
Utgående anskaffningsvärden	0	21 103 175
Ingående avskrivningar	-16 005 946	-13 433 270
Förändringar av avskrivningar		
Återförda avskrivningar på försäljningar resp. utrangeringar	16 555 514	94 558
Årets avskrivningar	-549 568	-2 667 234
Utgående avskrivningar	0	-16 005 946
<b>Redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>5 097 229</b>

Not 17 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.

Not 18 Hyresfordringar	2024-12-31	2023-12-31
Ej förfallna eller förfallna sedan mindre än 30 dagar	7 475	208 659
Förfallna 61-90 dagar	0	423 286
Förfallna sedan mer än 120 dagar	1 159 012	866 345
	<b>1 166 487</b>	<b>1 498 290</b>

Not 19 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	0	98 054
Förutbetalda hyresrabatter	0	133 136
Övriga	44 118	21 237
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>44 118</b>	<b>252 427</b>

Not 20 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 21 Förslag till resultatdisposition**

<i>Medel att disponera</i>	
Balanserat resultat	18 015 210
Årets resultat	9 359 799
<b>Summa</b>	<b>27 375 008</b>
<i>Förslag till disposition</i>	
Balanseras i ny räkning	27 375 008
<b>Summa</b>	<b>27 375 008</b>

**Not 22 Obeskattade reserver 2024-12-31 2023-12-31**

<i>Periodiseringsfonder</i>		
Beskattningsår 2022	1 776 839	1 776 839
<b>Summa periodiseringsfonder</b>	<b>1 776 839</b>	<b>1 776 839</b>
<i>Akkumulerade överavskrivningar</i>		
Överavskrivningar på maskiner och inventarier	0	2 772 261
<b>Summa ackumulerade överavskrivningar</b>	<b>0</b>	<b>2 772 261</b>
<b>Summa obeskattade reserver</b>	<b>1 776 839</b>	<b>4 549 100</b>

**Not 23 Uppskjuten skatteskuld 2024-12-31 2023-12-31**

<i>Uppskjuten skatt avseende:</i>		
Temporära skillnader på byggnader	-	4 196 305
<b>Utgående uppskjuten skatteskuld</b>	<b>-</b>	<b>4 196 305</b>

**Not 24 Förfallotid skulder 2024-12-31 2023-12-31**

<i>Övriga skulder</i>		
Förfaller senare än ett år men inom 5 år	225 160	544 823
<i>Skulder till koncernföretag</i>		
Förfaller senare än 5 år	128 142 677	169 009 706

**Not 25 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2024-12-31 2023-12-31**

Förutbetalda hyresintäkter	-	2 943 669
Övriga poster	459 051	284 652
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>459 051</b>	<b>3 228 321</b>

**Not 26 Eventualförpliktelser**

I bolaget finns inte några eventualförpliktelser.

**Not 27 Ställda säkerheter**

Företagsinteckningar  
Varav till koncernföretag, intresseföretag eller gemensamt styrt företag

2024-12-31 2023-12-31

0 93 906 434

0 93 906 434

**Summa ställda säkerheter**

**0 93 906 434**

**Not 28 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

**Not 29 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet**

Avskrivningar  
Realisationsresultat

2024 2023

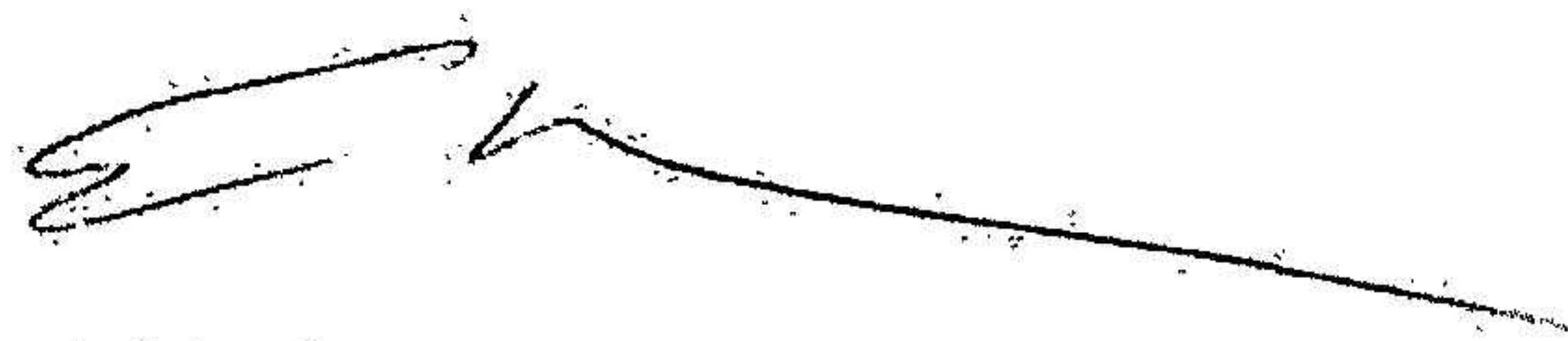
1 355 261 6 577 532

94 879 715 0

**96 234 976 6 577 532**

**UNDERSKRIFTER**

Stockholm 2025-06-25



Erik Ranje

Vår revisionsberättelse har lämnats **2025 06 30**

BDO Mälardalen AB



Johan Pharmanson  
Huvudansvarig auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Fastighets AB Fågelviksvägen  
Org.nr. 556694-7023

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighets AB Fågelviksvägen 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 Fågelviksvägens 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till Fastighets AB Fågelviksvägen enligt god revisors sed 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 revisions sed 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 Fågelviksvägen 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 Fågelviksvägen 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

Johan Pharmanson

Auktoriserad revisor