

Styrelsen för

## Fastighets AB Medusa

Org nr 556018-7238

får härmed avge

# Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2024

<b><u>Innehåll:</u></b>	<b><u>sida</u></b>
<b>Förvaltningsberättelse</b>	<b>2</b>
<b>Resultaträkning</b>	<b>4</b>
<b>Balansräkning</b>	<b>5</b>
<b>Rapport över förändringar i eget kapital</b>	<b>6</b>
<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>7</b>
<b>Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer</b>	<b>8</b>
<b>Underskrifter</b>	<b>15</b>

Undertecknad styrelseledamot i Fastighets AB Medusa intygar, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultaträkningen och balansräkningen fastställts på årsstämman den 2025-06-27. Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Stockholm den 27 juni 2025



Åsa Roslund

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Fastighets AB Medusa, org nr 556018-7238, får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2024. Bolaget har sitt säte i Stockholm.

### Ägarförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Hufvudstaden AB (publ), org nr 556012-8240, med säte i Stockholm, som är dotterbolag till L E Lundbergsföretagen AB (publ).

### Verksamheten

Bolaget äger och förvaltar fastigheten Medusa 1 i Stockholm. Fastigheten förvaltas av moderbolaget Hufvudstaden AB (publ).

Verkligt värde för direktägda fastigheter uppgick per 31 december 2024 till 188,2 (178,2) mnkr.

### Sammanfattning av utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

<i>Ekonomisk översikt</i>	<i>2024</i>	<i>2023</i>	<i>2022</i>	<i>2021</i>	<i>2020</i>
Nettoomsättning fastighetsförvaltning, kr	6 799 692	8 186 523	8 547 241	8 409 378	6 893 485
Rörelseresultat, kr	1 784 127	4 547 798	4 078 013	4 755 021	2 470 072
Årets resultat, kr	1 422 226	3 735 456	3 410 850	3 770 128	1 710 421
Marknadsvärde fastigheter, mnkr	188,2	178,2	183,7	178,2	156,9
Soliditet, %	63	72	72	70	70

Definitioner: Se not 17.

### Resultat

Hysesintäkterna uppgick under året till 6 799 692 (8 186 523) kr.

Fastighetskostnaderna uppgick till -5 015 564 (-3 638 725) kr.

Rörelseresultatet ökade till 1 784 127 (4 547 798) kr.

Årets resultat uppgick till 1 422 226 (3 735 456) kr.

### Förvärv och investeringar

Under året har ny-, till- och ombyggnader på förvaltningsfastigheter gjorts med 6 667 207 (744 508) kr.

**Fastighets AB Medusa**  
Org nr 556018-7238

**Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer**

*Värdeförändringar i fastighetsbeståndet*

Bolaget är exponerat för värdeförändring i fastighetsbeståndet. Värdena påverkas framförallt av hyresnivåer och omvärldens direktavkastningskrav.

Upplysningar avseende verkligt värde för förvaltningsfastigheter se not 7.

*Hyresutveckling*

Hyresutvecklingen utgör både en risk och en möjlighet. Risken begränsas emellertid av bolagets koncentration till fastighet med lokaler i de mest intressanta kommersiella läget.

Bolagets målsättning är att hyreskontraktportföljen ska ha en god fördelning mellan olika hyresgäster, hyresgäst kategorier och löptider. Avsikten med detta är att erhålla ett stabilt kassaflöde.

**Förväntningar avseende den framtida utvecklingen**

Bolagets verksamhet bedrivs vidare på likvärdigt sätt under 2025 varigenom bolagets resultat bedöms ligga i nivå med resultatet 2024.

**Förslag till disposition av företagets vinst**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel, 3 754 166 kronor, disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning		3 754 166
	Summa	<u>3 754 166</u>

**Fastighets AB Medusa**  
Org nr 556018-7238

## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024	2023
Nettoomsättning fastighetsförvaltning		6 799 692	8 186 523
<b>Fastighetsförvaltningens kostnader</b>	3		
Underhållskostnader		-1 695 109	-561 457
Drift- och administration		-1 969 620	-1 547 426
Fastighetsskatt		-873 260	-873 178
Avskrivningar	7	-477 576	-656 664
<b>Rörelseresultat</b>		1 784 127	4 547 798
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	4	314	282
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-6 341	-3 260
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		1 778 100	4 544 820
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Bokslutsdispositioner, övriga	5	12 078	168 600
<b>Resultat före skatt</b>		1 790 178	4 713 420
Skatt på årets resultat	6	-367 952	-977 964
<b>Årets resultat</b>		1 422 226	3 735 456

## Rapport över totalresultat

Belopp i kr	2024	2023
Årets resultat	1 422 226	3 735 456
Övrigt totalresultat	-	-
<b>Årets totalresultat</b>	1 422 226	3 735 456

ank=20250702;2025070425408

**Balansräkning**

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	7	49 779 375	50 119 989
Pågående nyanläggningar	8	7 638 131	1 107 886
		<u>57 417 506</u>	<u>51 227 875</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		57 417 506	51 227 875
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		83 413	–
Övriga fordringar		996 953	–
		<u>1 080 366</u>	<u>–</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		1 080 366	–
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>58 497 872</u>	<u>51 227 875</u>

**Balansräkning**

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		300 000	300 000
Uppskrivningsfond		32 434 720	32 453 470
Reservfond		60 000	60 000
		<u>32 794 720</u>	<u>32 813 470</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 331 940	-72 466
Årets resultat		1 422 226	3 735 456
		<u>3 754 166</u>	<u>3 662 990</u>
		36 548 886	36 476 460
<b>Obeskattade reserver</b>			
Akkumulerade överavskrivningar	11	195 140	207 218
		<u>195 140</u>	<u>207 218</u>
<b>Avsättningar</b>			
Avsättning för uppskjuten skatteskuld	12	9 415 270	9 405 448
		<u>9 415 270</u>	<u>9 405 448</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder		1 075 000	575 000
		<u>1 075 000</u>	<u>575 000</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder	9	1 774 761	119 778
Skulder till moderföretag		7 278 421	2 248 116
Aktuell skatteskuld		31 293	60 620
Övriga skulder		–	213 562
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	2 179 101	1 921 673
		<u>11 263 576</u>	<u>4 563 749</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>58 497 872</u>	<u>51 227 875</u>

## Rapport över förändringar i eget kapital

2023	Bundet eget kapital			Fritt eget kapital		Summa eget kapital
	Aktie-kapital	Upp-skrivnings-fond	Reserv-fond	Balanserade vinstmedel, årets resultat		
<i>Belopp i kr</i>						
Vid årets ingång	300 000	32 472 220	60 000	3 648 524		36 480 744
Årets resultat				3 735 456		3 735 456
Årets övrigt totalresultat				-		-
<i>Omföring mellan poster i eget kapital</i>						
Uppskrivningsfond, upplösning		-18 750		18 750		-
<b>Summa</b>		<b>-18 750</b>		<b>18 750</b>		<b>-</b>
<i>Transaktioner med ägare</i>						
Koncernbidrag				-4 710 000		-4 710 000
Skatteeffekt på koncernbidrag				970 260		970 260
<b>Summa</b>				<b>-3 739 740</b>		<b>-3 739 740</b>
Vid årets utgång	300 000	32 453 470	60 000	3 662 990		36 476 460
<b>2024</b>	<b>Bundet eget kapital</b>			<b>Fritt eget kapital</b>		<b>Summa eget kapital</b>
<i>Belopp i kr</i>	Aktie-kapital	Upp-skrivnings-fond	Reserv-fond	Balanserade vinstmedel, årets resultat		
Vid årets ingång	300 000	32 453 470	60 000	3 662 990		36 476 460
Årets resultat				1 422 226		1 422 226
Årets övrigt totalresultat				-		-
<i>Omföring mellan poster i eget kapital</i>						
Uppskrivningsfond, upplösning		-18 750		18 750		-
<b>Summa</b>		<b>-18 750</b>		<b>18 750</b>		<b>-</b>
<i>Transaktioner med ägare</i>						
Koncernbidrag				-1 700 000		-1 700 000
Skatteeffekt på koncernbidrag				350 200		350 200
<b>Summa</b>				<b>-1 349 800</b>		<b>-1 349 800</b>
Vid årets utgång	300 000	32 434 720	60 000	3 754 166		36 548 886

Eget kapital, se vidare not 10.

## Kassaflödesanalys

Belopp i kr	Not	2024	2023
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		1 778 100	4 544 820
Av- och nedskrivningar av tillgångar		486 654	721 962
Betald inkomstskatt		274	2 327
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<u>2 265 028</u>	<u>5 269 109</u>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		-1 126 975	-65 985
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		10 239 154	-908 616
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<u>11 377 207</u>	<u>4 294 508</u>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-6 667 207	-744 508
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<u>-6 667 207</u>	<u>-744 508</u>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Lämnade koncernbidrag		-4 710 000	-3 550 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<u>-4 710 000</u>	<u>-3 550 000</u>
<b>Årets kassaflöde</b>		-	-
<b>Likvida medel vid årets början</b>		-	-
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		-	-

### Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalyser

Erhållen ränta		314	282
Erlagd ränta		-6 341	-3 260

## Noter

Belopp i kr om inget annat anges

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Överensstämmelse med lag och normgivning

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och RFR 2 Redovisning för juridiska personer utgiven av Rådet för finansiell rapportering.

#### Värderingsgrunder

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

#### Redovisningsvaluta

Företagets funktionella valuta och redovisningsvaluta är svenska kronor (SEK). Samtliga belopp anges i kronor om inget annat anges.

#### Klassificering

Anläggningstillgångar och långfristiga skulder består i allt väsentligt enbart av belopp som förväntas återvinnas eller betalas efter mer än tolv månader räknat från balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder består i allt väsentligt enbart av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader räknat från balansdagen.

#### Redovisningsprinciper

Hufvudstaden koncernen tillämpar IFRS i sin koncernredovisning. Bolaget har därför valt att tillämpa rekommendationen RFR 2 Redovisning för juridiska personer, utgiven av Rådet för finansiell rapportering.

RFR 2 innebär att årsredovisningen för den juridiska personen ska upprättas enligt samtliga av EU antagna IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen, tryggandelagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. RFR 2 anger vilka undantag från och tillägg till IFRS som ska göras.

IFRIC 21 Avgifter, tillämpas sedan 1 januari 2015. Uttalandet innehåller regler som anger att statliga avgifter ska skuldföras i sin helhet då förpliktelsen uppstår, vilket berör fastighetsskatten för Fastighets AB Medusa. Kostnadsföring sker oförändrat periodiserat över året.

#### Intäkter från rörelsen

##### Hyresintäkter

Hyresintäkter periodiseras i enlighet med hyreskontrakt. Förskottshyror redovisas därmed som förutbetalda hyresintäkter. Rabatter lämnade som kompensation för t ex successiv inflyttning redovisas i den period de lämnas. Övriga rabatter periodiseras över hyreskontraktets löptid.

#### Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter består av ränteintäkter på fordringar, erhållna utdelningar och valutakursvinster. Finansiella kostnader består främst av räntekostnader på lån och andra skulder, räntekuponger på derivat som används för att säkra ränterisk, nedskrivningar av finansiella tillgångar samt valutakursförluster. Finansiella fordringar och finansiella skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden.

Effektivräntan är den ränta som diskonterar de uppskattade framtida in- och utbetalningarna under ett finansiellt instruments förväntade löptid till den finansiella tillgångens eller skuldens redovisade nettovärde. Beräkningen innefattar alla avgifter som erlagts eller erhållits av avtalsparterna som är en del av effektivräntan, transaktionskostnader och alla andra över- och underkurser.

Räntekostnader direkt hänförliga till ny- och tillbyggnad som tar en betydande tid att färdigställa aktiveras i anskaffningsvärdet för tillgången ifråga.

### Koncernbidrag

Koncernbidrag redovisas, tillsammans med tillhörande aktuell skatt, i eget kapital bland balanserade vinstmedel.

### Skatt

Redovisad skatt utgörs av inkomstskatter och består av aktuell och uppskjuten skatt. Aktuell skatt avser årets skattepliktiga resultat avseende aktuellt räkenskapsår. Hit hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder. Skatter redovisas i resultaträkningen utom då underliggande transaktion redovisas i övrigt totalresultat varvid tillhörande skatteeffekt också redovisas i övrigt totalresultat.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Obeskattade reserver består av en skattedel och en egetkapitaldel. Den uppskjutna skatteskulden i obeskattade reserver särredovisas inte utan ingår i obeskattade reserver. Beloppen beräknas baserat på de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller aviserade per balansdagen och har inte nuvärdeberäknats. Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kan förväntas medföra lägre skatteutbetalningar i framtiden.

### Förvaltningsfastigheter

#### Definition och värdering

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att erhålla hyresintäkter, värdestegring eller en kombination av dessa båda syften. Förvaltningsfastigheter innefattar byggnader, mark, markanläggningar samt fastighetsinventarier. Även fastigheter under uppförande och ombyggnation som avses att användas som förvaltningsfastigheter när arbetena är färdigställda klassificeras som förvaltningsfastigheter.

Fastighetsförsäljningar och fastighetsköp redovisas i samband med att risker och förmåner som förknippas med äganderätten övergår till köparen eller säljaren.

Förvaltningsfastigheterna värderas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuell nedskrivning samt med tillägg för eventuell uppskrivning. Anskaffningsvärdet utgörs av förvärvspris, lagfartskostnader och värdehöjande förbättringsåtgärder. Endast utgifter som genererar bestående värdehöjning av fastigheterna aktiveras. Ombyggnadskostnader av underhållskaraktär belastar resultatet. Låneutgifter aktiveras i bolaget.

Redovisningsprinciper för nedskrivningar framgår nedan. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. Mark skrivs inte av.

Avskrivning sker utifrån följande nyttjandeperioder:

- Kontors- och butiksbyggnader	100 år
- Byggnadsinventarier	5-20 år

#### Upplysningar om förvaltningsfastigheter verkliga värden

Förvaltningsfastigheter värderas till verkligt värde i enlighet med redovisningsstandarden IAS 40 Förvaltningsfastigheter. I not lämnas upplysningar avseende verkligt värde.

Verkliga värden är en form av marknadsvärden, och ska utgöra de bedömda belopp som skulle erhållas i transaktioner vid värderingstidpunkten mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktioner genomförs efter sedvanlig marknadsföring, där båda parter förutsätts ha agerat insiktsfullt, klokt och utan tvång.

Beskrivning av tillämpad värderingsprocess och teknik, betydande indata i värdebedömningarna samt vilken nivå i verkligt värdehierarkin som är aktuell m.m. framgår av not 7.

### Materiella anläggningstillgångar som inte utgör förvaltningsfastigheter

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen om det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar kommer att komma bolaget till del. Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Vid investeringar aktiveras även direkt hänförliga låneutgifter i de fall finansieringskostnaden är av materiell betydelse.

**Fastighets AB Medusa**

Org nr 556018-7238

**Nedskrivningar***Nedskrivning av förvaltningsfastigheter och materiella anläggningstillgångar*

De redovisade värdena för företagets tillgångar kontrolleras vid varje balansdag för att utröna om det finns någon indikation på nedskrivningsbehov. Om någon sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde. Om det inte går att fastställa väsentligen oberoende kassaflöden till en enskild tillgång, och dess verkliga värde minus försäljningskostnader inte kan användas, grupperas tillgångarna vid prövning av nedskrivningsbehov till den lägsta nivå där det går att identifiera väsentligen oberoende kassaflöden – en så kallad kassagenererande enhet. Nedskrivning görs om återvinningsvärdet understiger det redovisade värdet. Vid beräkning av nyttjandevärdet diskonteras framtida kassaflöden med en diskonteringsfaktor som beaktar riskfri ränta och den risk som är förknippad med den specifika tillgången.

En nedskrivning reverseras om det har skett en förändring av beräkningarna som användes för att bestämma återvinningsvärdet. En reversering görs endast i den utsträckning som tillgångens redovisade värde inte överstiger det redovisade värde som skulle ha redovisats, med avdrag för avskrivning, om ingen nedskrivning skulle gjorts.

**Not 2 Uppskattningar och bedömningar****Bedömningar och uppskattningar**

För att upprätta finansiella rapporter krävs å ena sidan bedömningar vid tillämpning av redovisningsprinciper och å andra sidan uppskattningar vid värdering av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Uppskattningar och antaganden baseras på historiska erfarenheter samt andra faktorer som bedöms vara relevanta och rimliga. Uppskattningar och antaganden ses över regelbundet och jämförs mot faktiskt utfall. Faktiska utfall kan skilja sig från gjorda bedömningar och antaganden.

**Förvaltningsfastigheter - uppgifter om verkligt värde**

Vid värdering av förvaltningsfastigheter har uppskattningar och antaganden en betydande påverkan. Värderingen av förvaltningsfastigheter kräver antaganden om framtida kassaflöden samt bedömningar av aktuella marknadsmässiga avkastningskrav för varje enskild fastighet.

För att spegla den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och uppskattningar anges normalt i värderingarna ett så kallat värderingsintervall om +/- 5 %. Information om viktiga antaganden och osäkerhet vid värdering av förvaltningsfastigheter framgår av not 7.

**Not 3 Anställda, personalkostnader och arvoden till styrelse och revisorer**

Bolaget har under året ej haft någon anställd. Några löner har ej utgått under året.

Ersättning till revisorer har ej utgått från bolaget, revisionsarvode erläggs av moderbolaget.

**Not 4 Finansiella intäkter och kostnader**

**Ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2024	2023
Ränteintäkter, övriga	314	282
	<u>314</u>	<u>282</u>

**Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2024	2023
Räntekostnader, övriga	-6 341	-3 260
	<u>-6 341</u>	<u>-3 260</u>

**Not 5 Bokslutsdispositioner, övriga**

	2024	2023
Skillnad mellan skattemässig och redovisad avskrivning - Byggnadsinventarier	12 078	168 600
	<u>12 078</u>	<u>168 600</u>

**Not 6 Skatt på årets resultat**

	2024	2023
<b>Aktuell skattekostnad (-)</b>		
Årets skattekostnad, aktuell skatt	-358 131	-972 220
Justering av skatt hänförlig till tidigare år	1	4 078
Aktuell skatt	<u>-358 130</u>	<u>-968 142</u>
<b>Uppskjuten skattekostnad (-)</b>		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-9 822	-9 822
Uppskjuten skatt	<u>-9 822</u>	<u>-9 822</u>
Totalt redovisad skattekostnad	<u>-367 952</u>	<u>-977 964</u>

**Avstämning av effektiv skatt**

	2024		2023	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Resultat före skatt		1 790 178		4 713 420
Skatt enligt gällande skattesats	20,6%	-368 777	20,6%	-970 964
Ej avdragsgilla kostnader	0,1%	-2 400	0,3%	-14 103
Ej skattepliktiga intäkter	-0,2%	3 224	-0,1%	3 024
Skatt hänförlig till tidigare år	0,0%	1	-0,1%	4 078
Redovisad effektiv skatt	<u>20,6%</u>	<u>-367 952</u>	<u>20,7%</u>	<u>-977 964</u>

**Fastighets AB Medusa**  
Org nr 556018-7238

**Not 7 Förvaltningsfastigheter**

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
<b>Byggnader och mark</b>		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	9 465 203	9 465 203
Vid årets slut	<u>9 465 203</u>	<u>9 465 203</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-4 057 073	-3 969 750
Årets avskrivning	-87 322	-87 323
	<u>-4 144 395</u>	<u>-4 057 073</u>
<i>Akkumulerade uppskrivningar</i>		
Vid årets början	44 025 555	44 051 597
Årets avskrivning på uppskrivet belopp	-26 042	-26 042
	<u>43 999 513</u>	<u>44 025 555</u>
Utgående planenligt restvärde byggnader och mark	49 320 321	49 433 685
<b>Byggnadsinventarier</b>		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	5 972 232	5 907 392
Omklassificeringar	136 962	64 840
Vid årets slut	<u>6 109 194</u>	<u>5 972 232</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-5 285 928	-4 742 629
Årets avskrivning	-364 212	-543 299
	<u>-5 650 140</u>	<u>-5 285 928</u>
Utgående planenligt restvärde byggnadsinventarier	459 054	686 304
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>49 779 375</b>	<b>50 119 989</b>
<b>Varav mark</b>	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Akkumulerade anskaffningsvärden	642 960	642 960
Akkumulerade uppskrivningar	42 222 222	42 222 222
Redovisat värde vid årets slut	<u>42 865 182</u>	<u>42 865 182</u>
<b>Taxeringsvärde</b>	103 217 000	103 217 000
<b>Information om förvaltningsfastigheternas verkliga värde för upplysningsändamål</b>		
	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
<b>Verkliga värden, mnkr</b>	188,2	178,2

**Verkligt värde**

Företaget redovisar förvaltningsfastigheter till anskaffningsvärde. Nedan lämnas information om verkligt värde. Verkligt värde definieras som det pris som vid värderingstidpunkten skulle erhållas vid försäljning av en tillgång eller betalas vid överlåtelse av en skuld genom en ordnad transaktion mellan marknadsaktörer, en form av marknadsvärde.

**Fastighets AB Medusa**

Org nr 556018-7238

**Not 7 Förvaltningsfastigheter forts.****Värderingsmetod**

Värdering av fastighetsbeståndet har skett genom att varje enskild fastighets verkliga värde bedömts. Bedömningen har gjorts genom tillämpning av värdering enligt en variant av ortprismetoden som kallas för nettokapitaliseringsmetoden. Metoden innebär att marknadens avkastningskrav sätts i relation till fastighetens driftnetto.

Bedömningen av avkastningskraven är baserad på inhämtad information om marknadens förräntningskrav på köp och försäljningar av jämförbara fastigheter i likartade lägen. Har det gjorts få eller inga affärsavslut i fastighetens delområde, analyseras transaktioner i anslutande område. Även affärer som inte kommit till avslut ger vägledning om marknadens avkastningskrav. Hänsyn har även tagits till olika fastighetstyper, teknisk standard och byggnadskonstruktion. Avkastningskraven som används vid värderingen varierar mellan olika regioner och olika delområden inom regionerna. Informationen avstäms med värderings- och rådgivningsföretag.

Driftnettot baseras på marknadsanpassade hyresintäkter. Hyresintäkterna marknadsanpassas genom att befintliga hyror justeras med nytecknade och omförhandlade hyresavtal samt med hänsyn till förväntad hyresutveckling.

**Not 8 Pågående nyanläggningar**

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början	1 107 886	428 218
Omklassificeringar	-136 962	-64 840
Investeringar	6 667 207	744 508
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>7 638 131</b>	<b>1 107 886</b>

**Not 9 Finansiella instrument och finansiell riskhantering****Finansiell riskhantering**

Hantering av finansiella risker inom Hufvudstaden-koncernen är centraliserad till finansfunktionen i moderbolaget och regleras av koncernens finanspolicy som gäller för samtliga koncernföretag.

För mer information om koncernens finansiella risker och hanteringen av dessa, se årsredovisningen för Hufvudstaden AB (publ).

**Not 10 Eget kapital**

	2024-12-31	2023-12-31
Akties kvotvärde	1 000	1 000
Antal aktier	300	300

**Upplysningar om kapital och kapitalstruktur****Bundna fonder**

Bundna fonder får inte minskas genom vinstutdelning.

*Reservfond.* Syftet med reservfonden har varit att spara en del av nettovinsten, som inte går åt för täckning av balanserad förlust.

*Uppskrivningsfond.* Vid en uppskrivning av en materiell- eller finansiell anläggningstillgång avsätts uppskrivningsbeloppet till en uppskrivningsfond.

**Fritt eget kapital**

*Balanserade vinstmedel.* Utgörs av tidigare års fria egna kapital efter lämnad vinstutdelning. Balanserade vinstmedel utgör tillsammans med årets resultat det belopp som finns tillgängligt för utdelning till aktieägarna.

**Vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel, 3 754 166 kronor, balanseras i ny räkning.

**Fastighets AB Medusa**  
Org nr 556018-7238

**Not 11 Ackumulerade överavskrivningar**

	2024-12-31	2023-12-31
Avskrivningar utöver plan inventarier	195 140	207 218
	<u>195 140</u>	<u>207 218</u>

**Not 12 Uppskjuten skatt**

**Redovisade uppskjutna skattefordringar och skulder**

	Uppskjuten skattefordran		Uppskjuten skatteskuld		Netto	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Förvaltningsfastigheter	-	-	9 415 270	9 405 448	-9 415 270	-9 405 448
Skattefordringar/-skulder, netto	0	0	9 415 270	9 405 448	-9 415 270	-9 405 448

**Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	1 179 750	1 614 441
Övriga poster	999 351	307 232
	<u>2 179 101</u>	<u>1 921 673</u>

**Not 14 Ställda panter och eventalförpliktelser**

	2024-12-31	2023-12-31
Ställda säkerheter	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>
Eventalförpliktelser	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

**Not 15 Närstående**

Bolaget har en närståendrelation med moderbolaget och dess ägare, se förvaltningsberättelsen. Koncernbidrag lämnas till moderbolaget i enlighet med gällande skatteregler. Samtliga övriga närståendetransaktioner sker enligt armlängdsprincipen.

**Not 16 Hållbarhetsrapport**

Fastighets AB Medusa omfattas av en Hållbarhetsrapport upprättad av moderbolaget Hufvudstaden AB (publ), org nr 556012-8240, med säte i Stockholm.

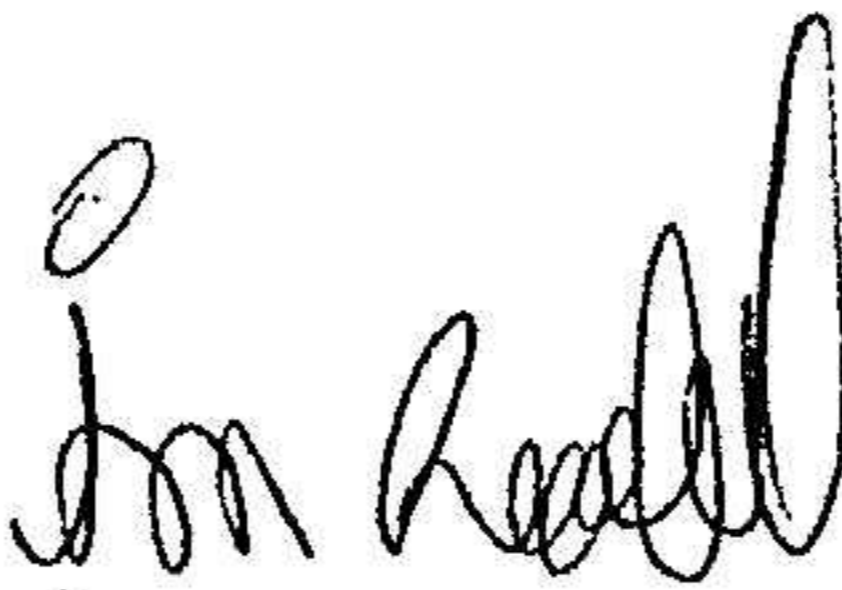
**Not 17 Nyckeltalsdefinitioner**

Marknadsvärde fastigheter, kr	Det belopp som fastigheterna skulle kunna överlåtas till, under förutsättning att transaktionen går mellan parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att den genomförs. I redovisningstermer kallas detta för verkligt värde.
Soliditet, %	Justerat eget kapital vid årets slut i förhållande till balansomslutning.

Stockholm den 18 juni 2025



Anders Nygren  
Styrelseordförande



Åsa Roslund  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den *23 juni 2025*  
PricewaterhouseCoopers AB,



Erik Draskovic Ydremerk  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighets AB Medusa, org.nr 556018-7238

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighets AB Medusa 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 Medusas 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 för Fastighets AB Medusa.

### 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 Medusa 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 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.

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 Medusa 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Fastighets AB Medusa 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 23 juni 2025

PricewaterhouseCoopers AB



Erik Draskovic Ydremark  
Auktoriserad revisor