

ÅRSREDOVISNING

för

Färgaren 25 Fastighets AB

Org.nr. 556606-2708

Styrelsen och verkställande direktören får härmed avlämna årsredovisning för
räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- noter	7
- underskrifter	9

Undertecknad styrelseledamot intygar att resultat- och balansräkningen
i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 21/5 2025
Resultatet regleras enligt styrelsens förslag. Jag intygar också att innehållet
i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Malmö, 2025-05-21

Ort och datum

Magnus Skiöld

Signatur
Magnus Skiöld

Namnförtydligande



ÅRSREDOVISNING

för

Färgaren 25 Fastighets AB

Org.nr. 556606-2708

Styrelsen och verkställande direktören får härmed avlämna årsredovisning för
räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- noter	7
- underskrifter	9

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

Bacil' Lyredal

Bacil' Lyredal

010 - 470 7377



Färgaren 25 Fastighets AB

Org.nr. 556606-2708

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i KSEK.

Verksamheten

Färgaren 25 Fastighets AB med organisationsnummer 556606-2708 är ett aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Stockholm. Adressen till huvudkontoret är Jungmansgatan 12, 211 11 Malmö.

Bolagets verksamhet är att äga, förvalta och utveckla den egna fastigheten Lund Färgaren 25.

Flerårsjämförelse

	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	16 035	16 285	15 099	14 163	15 082
Res. efter finansiella poster	-2 547	-439	1 720	2 075	947
Balansomslutning	131 823	134 757	150 848	152 363	153 646
Soliditet (%)	0,09	1,68	5,24	6,95	8,06

Ägarförhållanden

Företaget är helägt dotterbolag till Granitor Real Estate Holding Beta AB, org.nr 559028-2793. Moderföretag i den största koncernen som upprättar koncernredovisning som Färgaren 25 Fastighets AB är dotterföretag till är Granitor Holding AB, org.nr. 559138-8912, med säte i Stockholm. Moderföretag i den minsta koncernen som upprättar koncernredovisning som Färgaren 25 Fastighets AB är dotterföretag till är Granitor Properties AB, org.nr. 556752-7196, med säte i Stockholm.

Förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	100	20	7 782	-5 627	2 155
Erhållna aktieägartillskott			3 090		3 090
Resultatdisp. enl. beslut av årsstämman:			-5 627	5 627	0
Årets förlust				-5 240	-5 240
Belopp vid årets utgång	100	20	5 245	-5 240	5



Färgaren 25 Fastighets AB

Org.nr. 556606-2708

Resultatdisposition (kronor)

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämman förfogande står

balanserad vinst	5 245 024
årets förlust	<u>-5 240 294</u>
	4 730

Styrelsen föreslår att

i ny räkning överföres	<u>4 730</u>
	4 730

Styrelsen anser att föreslaget koncernbidrag är försvarligt med hänsyn till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av det egna kapitalet samt bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

2025052719946



Färgaren 25 Fastighets AB

Org.nr. 556606-2708

RESULTATRÄKNING

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning		16 035	16 285
Övriga rörelseintäkter		0	372
		<u>16 035</u>	<u>16 657</u>
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader		-7 114	-5 285
Övriga externa kostnader		-1 428	-1 227
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 016	-3 762
		<u>-11 558</u>	<u>-10 274</u>
Rörelseresultat		4 477	6 383
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		34	38
Räntekostnader till koncernföretag		-7 058	-6 860
		<u>-7 024</u>	<u>-6 822</u>
Resultat efter finansiella poster		-2 547	-439
Bokslutsdispositioner			
Lämnade koncernbidrag		-2 607	-5 256
		<u>-2 607</u>	<u>-5 256</u>
Resultat före skatt		-5 154	-5 695
Skatt på årets resultat		-86	68
Årets resultat		<u>-5 240</u>	<u>-5 627</u>



Färgaren 25 Fastighets AB

Org.nr. 556606-2708

2025052719947

BALANSRÄKNING

	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	2	128 813	131 830
Inventarier, verktyg och installationer	3	0	0
Pågående nyanläggningar	4	421	421
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>129 234</u>	<u>132 251</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Uppskjuten skattefordran		611	697
Summa finansiella anläggningstillgångar		<u>611</u>	<u>697</u>
Summa anläggningstillgångar		129 845	132 948
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	31
Aktuell skattefordran		1 287	1 287
Övriga fordringar		0	24
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		381	157
Summa kortfristiga fordringar		<u>1 668</u>	<u>1 499</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank		310	310
Summa kassa och bank		<u>310</u>	<u>310</u>
Summa omsättningstillgångar		1 978	1 809
SUMMA TILLGÅNGAR		131 823	134 757



Färgaren 25 Fastighets AB

Org.nr. 556606-2708

BALANSRÄKNING**EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital****Bundet eget kapital**

	2024-12-31	2023-12-31
Aktiekapital	100	100
Reservfond	20	20
Summa bundet eget kapital	<u>120</u>	<u>120</u>

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	5 245	7 782
Årets resultat	-5 240	-5 627
Summa fritt eget kapital	<u>5</u>	<u>2 155</u>

Summa eget kapital

	<u>125</u>	<u>2 275</u>
--	------------	--------------

Långfristiga skulder

Skulder till koncernföretag	120 000	120 000
Övriga skulder	310	310
Summa långfristiga skulder	<u>120 310</u>	<u>120 310</u>

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder	224	280
Skulder till koncernföretag	8 516	9 340
Övriga skulder	497	484
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 151	2 068
Summa kortfristiga skulder	<u>11 388</u>	<u>12 172</u>

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

	131 823	134 757
--	----------------	----------------

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Tillgångar, avsättningar och skulder

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

Intäktsredovisning

Hyresintäkter aviseras i förskott och periodiseras linjärt så att endast den del som belöper på perioden redovisas som intäkter. Hyresavtalen klassificeras som operationella hyresavtal och fastigheter som hyrs ut under operationella leasingavtal inkluderas i posten förvaltningsfastigheter.

Materiella anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter redovisas till anskaffningsvärdet minskat med planenliga avskrivningar. Samtliga fastigheter värderas årligen till verkligt värde av extern oberoende värderingsman för att utröna om nedskrivningsbehov föreligger, se rubriken Nedskrivning.

Nedskrivning

Skulle en indikation om en värdenedgång beträffande en tillgång föreligga fastställs dess återvinningsvärde. Överstiger tillgångens bokförda värde återvinningsvärdet skrivs tillgången ner till detta värde. Återvinningsvärdet definieras som det högsta av marknadsvärdet och nyttjandevärdet. Nyttjandevärdet definieras som nuvärdet av de uppskattade betalningar som tillgången genererar. Nedskrivningar redovisas över resultaträkningen.

Följande avskrivningstider tillämpas:

	Antal år
Förvaltningsfastighet	25-65

Inkomstskatt

Redovisning av inkomstskatter inkluderar aktuell och uppskjuten skatt. Skatten redovisas i resultaträkningen, förutom i de fall den avser poster som redovisas direkt i eget kapital. I sådana fall redovisas även skatten i eget kapital. Uppskjuten skatt redovisas enligt balansräkningsmetoden på alla väsentliga temporära skillnader. En temporär skillnad finns när det bokförda värdet på en tillgång eller skuld skiljer sig från det skattemässiga värdet. Uppskjutna skattefordringar redovisas i den omfattning det är troligt att framtida skattemässiga överskott kommer att finnas mot vilka de temporära skillnaderna kan utnyttjas.

Offentliga bidrag

I de fall ingen framtida prestation för att erhålla bidraget krävs, intäktsredovisas offentliga bidrag då villkoren för att erhålla bidraget är uppfyllda. Offentliga bidrag värderas till det verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas.

NOTER**UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER**

Not 2 Förvaltningsfastigheter	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	202 603	202 603
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	202 603	202 603
Ingående avskrivningar	-70 773	-67 011
Årets avskrivningar	-3 017	-3 762
Utgående ackumulerade avskrivningar	-73 790	-70 773
Utgående redovisat värde	128 813	131 830
Enligt den värdering som utfördes i december 2024 av extern oberoende part utgjorde bolagets fastighetsvärde	213 000	206 000
Skillnad jmf redovisat värde	84 187	74 177
Not 3 Inventarier, verktyg och installationer	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	3 282	3 282
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 282	3 282
Ingående avskrivningar	-3 282	-3 282
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 282	-3 282
Utgående redovisat värde	0	0
Not 4 Pågående nyanläggningar	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	421	20
Årets investeringar	0	401
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	421	421
Utgående redovisat värde	421	421

Färgaren 25 Fastighets AB

Org.nr. 556606-2708

NOTER

2025052719949

Not 5	Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
	Fastighetsinteckningar	136 500	136 500

Datum enligt signeringsverifikat



Magnus Skiöld
Ordförande



Peter Syrén
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har angivits i enlighet med datering i signeringsverifikat

Forvis Mazars AB



Ros-Marie Östberg
Auktoriserad revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Färgaren 25 Fastighets AB
Org. nr 556606-2708

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Färgaren 25 Fastighets AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Färgaren 25 Fastighets AB:s finansiella ställning per den 2024-12-31 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 företaget 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 och verkställande direktörens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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 på 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 på 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 och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören 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 och verkställande direktörens förvaltning för Färgaren 25 Fastighets AB 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 och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till företaget enligt god revisorsred 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 och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorers 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 eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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.

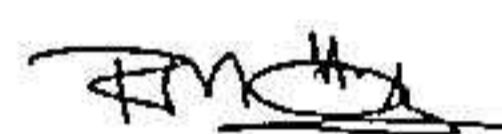
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan

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 revisionsred 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.

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

Forvis Mazars AB



Rose-Marie Östberg
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557546819887

Dokument

ÅR 2024 - Färgaren 25 Fastighets AB
Huvuddokument
11 sidor
Startades 2025-05-15 09:32:20 CEST (+0200) av Thea
Norräng (TN)
Färdigställt 2025-05-20 13:34:35 CEST (+0200)

Initierare

Thea Norräng (TN)
Granitor Portfolio Management
Org. nr 559323-1797
thea.norrang@granitor.se
+46762936374

Signerare

Magnus Skiöld (MS)
Personnummer 6309201959
magnus.skiold@granitor.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Magnus Lars Erik Skiöld"
Signerade 2025-05-15 13:26:15 CEST (+0200)

Peter Syrén (PS)
Personnummer 7308204192
peter.syren@granitor.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"LARS PETER SYRÉN"
Signerade 2025-05-18 10:43:23 CEST (+0200)

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

Bodil Lyredal
010 - 470 73 77



Verifikat

Transaktion 09222115557546819887

2025052719951

Rose-Marie Östberg (RÖ1)
Personnummer 196309033980
rose-marie.ostberg@forvismazars.com



A handwritten signature in black ink, appearing to be 'R.M. Östberg'.

Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ROS-MARIE ÖSTBERG"
Signerade 2025-05-20 13:15:42 CEST (+0200)

Rose-Marie Östberg (RÖ2)
Personnummer 196309033980
rose-marie.ostberg@forvismazars.com



A handwritten signature in black ink, appearing to be 'R.M. Östberg'.

Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ROS-MARIE ÖSTBERG"
Signerade 2025-05-20 13:34:35 CEST (+0200)

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>

