ank=20250609-20250610007867

ÅRSREDOVISNING

2024-01-01 - 2024-12-31

för

SF KC 6 Holding 1 AB
559238-4639

Årsredovisningen omfattar:	**Sida**
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Förändringar i eget kapital	6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8

FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed , dels att denna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma den 2 juni 2025. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm den 2 juni 2025

Christer Alteskog
Styrelseledamot

ank=20250609-20250610007868

SF KC 6 Holding 1 AB
559238-4639

ÅRSREDOVISNING FÖR SF KC 6 HOLDING 1 AB

Styrelsen och verkställande direktören för SF KC 6 Holding 1 AB upprättar härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Bolagets verksamhet omfattar ägande, utveckling och förvaltning av fast och lös egendom.

Bolaget äger andelar i Farsta Centrum HB, org nr. 916404-1361.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har under året ändrat företagsnamn från Stadsrum Fastigheter Newco AB till SF KC 6 Holding 1 AB.

I övrigt har inga väsentliga händelser skett under räkenskapsåret.

Flerårsöversikt (tkr)

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	19 215	19 133	17 854	18 955
Resultat efter finansiella poster	93 675	91 852	118 260	101 081
Balansomslutning	1 965 356	2 140 789	2 049 313	1 952 367

Förväntningar avseende den framtida utvecklingen

Under det kommande året förväntas verksamheten att bedrivas med oförändrad inriktning.

Information om risker och osäkerhetsfaktorer

Bolagets och dotterbolagens verksamhet, resultat och ställning påverkas av ett antal riskfaktorer och grundar sig i vissa fall, särskilt gällande fastighetsvärderingar, på bedömningar. Riskerna som påverkar resultat och kassaflöde är främst hänförliga till kreditrisk samt förändringen i hyresnivå, uthyrningsgrad, allmän kostnadsutveckling, räntenivåer och likviditeten på fastighetsmarknaden. Koncernens riskhantering är centraliserad till Stadsrum Fastigheter AB och en beskrivning av riskhanteringen finns i det bolagets årsredovisning.

ank=20250609-20250610007869

SF KC 6 Holding 1 AB
559238-4639

Förslag till vinstdisposition

Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel, i kronor:

balanserad vinst	1 826 935 981
årets vinst	18 495 647
	1 845 431 628

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras så att

i ny räkning balanseras	1 845 431 628
	1 845 431 628

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

ank=20250610-20250610078T0

SF KC 6 Holding 1 AB
559238-4639

RESULTATRÄKNING **Belopp i tkr**	**Not**	**2024-01-01** **2024-12-31**	**2023-01-01** **2023-12-31**
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning		19 215	19 133
Summa rörelsens intäkter		**19 215**	**19 133**
Rörelsens kostnader			
Administrationskostnader	4	-19 245	-19 154
Summa rörelsens kostnader		**-19 245**	**-19 154**
Rörelseresultat		**-30**	**-21**
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	5	93 705	91 873
Summa finansiella poster		**93 705**	**91 873**
Resultat efter finansiella poster		**93 675**	**91 852**
Bokslutsdispositioner	6	-61 579	-68 456
Resultat före skatt		**32 096**	**23 396**
Skatt på årets resultat	7, 8	-13 600	-10 124
ÅRETS RESULTAT		**18 496**	**13 272**

RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT **Belopp i tkr**	**Not**	**2024-01-01** **2024-12-31**	**2023-01-01** **2023-12-31**
Årets resultat		18 496	13 272
Övrigt totalresultat		-	-
ÅRETS TOTALRESULTAT		**18 496**	**13 272**

ank=20250609-20250610007871

SF KC 6 Holding 1 AB
559238-4639

BALANSRÄKNING **Belopp i tkr**	**Not**	**2024-12-31**	**2023-12-31**
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	9, 10	1 959 599	2 135 867
Summa finansiella anläggningstillgångar		**1 959 599**	**2 135 867**
Summa anläggningstillgångar		**1 959 599**	**2 135 867**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		5 756	4 921
Aktuella skattefordringar		0	-
Övriga fordringar		1	1
Summa kortfristiga fordringar		**5 757**	**4 922**
Summa omsättningstillgångar		**5 757**	**4 922**
SUMMA TILLGÅNGAR		**1 965 356**	**2 140 789**

ank=20250609-20250613007872

SF KC 6 Holding 1 AB
559238-4639

BALANSRÄKNING

Belopp i tkr

	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		50	50
Summa bundet eget kapital		**50**	**50**
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		1 826 936	1 923 664
Årets resultat		18 496	13 272
Summa fritt eget kapital		**1 845 432**	**1 936 936**
Summa eget kapital		**1 845 482**	**1 936 986**
Avsättningar			
Avsättningar för uppskjuten skatt	11, 12	53 364	39 764
Summa avsättningar		**53 364**	**39 764**
Kortfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		66 510	164 039
Summa kortfristiga skulder		**66 510**	**164 039**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**1 965 356**	**2 140 789**

ank=20250609-20250610007873

SF KC 6 Holding 1 AB
559238-4639

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i tkr

	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2023-01-01	**50**	**-**	**1 923 664**	**1 923 714**
Årets resultat			13 272	**13 272**
Övrigt totalresultat			-	**0**
Utgående eget kapital 2023-12-31	**50**	**0**	**1 936 936**	**1 936 986**
Ingående eget kapital 2024-01-01	**50**	**-**	**1 936 936**	**1 936 986**
Utdelning			-110 000	**-110 000**
Årets resultat			18 496	**18 496**
Övrigt totalresultat			-	**0**
Utgående eget kapital 2024-12-31	**50**	**0**	**1 845 432**	**1 845 482**

Klassificering av eget kapital

Aktiekapital
I posten aktiekapital ingår det registrerade aktiekapitalet. Antalet aktier uppgår till 50 000 st och kvotvärdet är 1 kr per aktie.

Reservfond
Reservfonden utgör en del av bundet eget kapital och får endast användas för täckning av förlust, ökning av aktiekapitalet genom fond-/nyemission eller återbetalning till aktieägarna.

Balanserat resultat
Balanserat resultat motsvarar ackumulerade vinster och förluster som genererats i bolaget med tillägg för avsättning till reservfond, utdelningar samt övriga tillskott från aktieägaren.

ank=20250609-20250610007874

SF KC 6 Holding 1 AB
559238-4639

KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i tkr

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-30	-21
Rörelseresultat exklusive av- och nedskrivningar		**-30**	**-21**
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**-30**	**-21**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-3	397
Minskning av rörelseskulder		-128 985	-398
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-129 018**	**-22**
Investeringsverksamheten			
Uttag handels/kommanditbolag		269 973	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**269 973**	**0**
Finansieringsverksamheten			
Utbetald utdelning		-110 000	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-110 000**	**0**
Årets kassaflöde		**30 955**	**-22**
Likvida medel vid årets början		**-30 123**	**-30 101**
Likvida medel vid årets slut	13	**832**	**-30 123**

ank=20250630:0609-20250631007875

SF KC 6 Holding 1 AB
559238-4639

NOTER

Not 1 Allmän information

SF KC 6 Holding 1 AB, org nr 559238-4639, med säte i Stockholm är ett helägt dotterbolag till Stadsrum Fastigheter KC 6 AB, org nr 559238-4621, med säte i Stockholm, Sverige.

Moderbolag i den största och minsta koncernen som SF KC 6 Holding 1 AB är dotterbolag till och där koncernredovisning upprättas är Stadsrum Fastigheter AB, org nr 559028-9624, med säte i Stockholm.

I enlighet med undantaget i Årsredovisningslagen 7 kap. 2 § omfattar inte årsredovisningen någon koncernredovisning.

Not 2 Väsentliga redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2, Redovisning för juridiska personer.

Nya redovisningsprinciper och kommande förändringar

Nya och ändrade IFRS med framtida tillämpning förväntas inte få någon väsentlig effekt på företagets finansiella rapporter.

Följande värderings- och omräkningsprinciper är tillämpade i årsredovisningen:

Värderingsgrunder tillämpade vid upprättande av bolagets finansiella rapporter

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

Redovisningsvaluta

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

SF KC 6 Holding 1 AB
559238-4639

ank=20250609-20250510073876

Intäkter

För fastighetshandel gäller, såväl för fastighets- som bolagsavyttring, att avyttringen redovisas och resultatavräknas när det bedöms som sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodoräknas, vilket oftast är vid till- respektive frånträdesdagen.

Utdelning på aktier redovisas när aktieägarens rätt att erhålla betalning bedöms som säker. Anteciperad utdelning från dotterbolag redovisas per balansdagen.

Personal

Bolaget har varken under innevarande räkenskapsår eller föregående räkenskapsår haft några anställda och har ej heller utbetalt några löner eller andra ersättningar, varför personalkostnader saknas.

Skatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot kommandit/handelsbolag varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i kommandit/handelsbolag. Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år. Hit hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Beloppen beräknas baserade på hur de temporära skillnaderna förväntas bli utjämnade och med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller aviserade per balansdagen. Temporära skillnader beaktas ej i skillnader hänförliga till andelar i dotter- och intresseföretag som inte förväntas bli beskattade inom en överskådlig framtid.

Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att medföra lägre skatteutbetalningar i framtiden.

Obeskattade reserver samt bokslutsdispositioner redovisas inklusive uppskjuten skatt.

Koncernbidrag och aktieägartillskott

Bolaget redovisar koncernbidrag enligt alternativregeln vilket innebär att koncernbidrag som erhålls eller lämnas redovisas som bokslutsdispositioner. Aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren, i den mån nedskrivning ej erfordras. Erhållna aktieägartillskott redovisas som en ökning av fritt eget kapital.

ank=20250609-20250610007877

SF KC 6 Holding 1 AB
559238-4639

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som en tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller bolaget och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Tillkommande utgifter läggs till anskaffningsvärdet till den del tillgångens prestanda förbättras i förhållande till den nivå som gällde då den ursprungligen anskaffades. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som en kostnad i den period de uppkommer.

Nedskrivningar

Redovisade värden för bolagets tillgångar prövas vid varje balansdag för att bedöma om det finns indikation på nedskrivningsbehov. Om sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde som det högsta av nyttjandevärdet och nettoförsäljningsvärdet. Nedskrivning görs om återvinningsvärdet understiger det redovisade värdet. En nedskrivning återförs endast om tillgångens redovisade värde efter återföring inte överstiger det redovisade värde som tillgången skulle haft om nedskrivning inte skett.

Andelar i koncernföretag

Andelar i koncernföretag redovisas enligt anskaffningsvärdemetoden. Förvärvsrelaterade kostnader för dotterbolag ingår som en del i anskaffningsvärdet för andelar i koncernföretag. Det redovisade värdet för andelar i koncernföretag prövas avseende eventuellt nedskrivningsbehov då sådan indikation föreligger.

Fordringar

Fordringar är redovisade till anskaffningsvärden minskat med eventuell nedskrivning.

Likvida medel

Bolaget har inga tillgängliga banktillgodohavanden då bolaget finansieras genom cashpool via koncernkopplat konto.

Avsättningar

En avsättning redovisas i balansräkningen när bolaget har en befintlig legal eller informell förpliktelse som en följd av en inträffad händelse och det är troligt att ett utflöde av ekonomiska resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen samt en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Där effekten av när i tiden betalning sker är väsentlig, beräknas avsättningar genom diskontering av det förväntade framtida kassaflödet till en räntesats före skatt som återspeglar aktuella marknadsbedömningar av pengars tidsvärde och, om det är tillämpligt, de risker som är förknippade med skulden. Avsättningar omprövas vid varje bokslutstillfälle.

Skulder

Skulder är redovisade till nominellt belopp varmed utbetalning beräknas ske.

ank=20250609-20250610007878

SF KC 6 Holding 1 AB
559238-4639

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 realiseras, förfaller eller bolaget på annat sätt förlorar kontrollen över dem. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalen fullgörs eller på annat sätt bortfaller.

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar bland tillgångarna likvida medel, aktier och andelar, kundfordringar och övriga fordringar samt bland skulderna leverantörsskulder och övriga skulder.

Finansiella instrument redovisas till upplupet anskaffningsvärde. Finansiella tillgångar redovisas minskat för eventuell förlustreserv. Bedömningen för eventuella förlustreserver görs individuellt för väsentliga finansiella fordringar.

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.

Kassaflödesanalys

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

Not 3 Kritiska bedömningar och uppskattningar

Att upprätta de finansiella rapporterna i enlighet med RFR 2 kräver att styrelsen och företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Uppskattningarna och antagandena är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer som under rådande förhållanden synes vara rimliga. Resultatet av dessa uppskattningar och antaganden används sedan för att bedöma redovisade värden på tillgångar och skulder som inte annars framgår tydligt från andra källor. Verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar.

Inom området värdering av förvaltningsfastigheter kan bedömningar och antaganden ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning och ha en påverkan på bolagets nedskrivningsprövning. Värderingen kräver bedömning av och antaganden om det framtida kassaflödet samt fastställelse av diskonteringsfaktor (avkastningskrav). För att avspegla den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och bedömningar anges vanligtvis vid fastighetsvärdering ett osäkerhetsintervall om +/–5–10 procent.

Not 4 Administrationskostnader

	2024	2023
Centraladministration	-19 245	-19 154
Summa	**-19 245**	**-19 154**

ank=20250609-20250610007879

SF KC 6 Holding 1 AB
559238-4639

Not 5 Resultat från andelar i koncernföretag

	2024	2023
Resultat från andelar i handels-/kommanditbolag	93 705	91 873
Summa	**93 705**	**91 873**

Not 6 Bokslutsdispositioner

	2024	2023
Lämnade koncernbidrag	-61 579	-68 456
Summa	**-61 579**	**-68 456**

Not 7 Skatt på årets resultat

	2024	2023
Uppskjuten skatt - avseende temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på byggnader i HB/KB	-13 600	-10 124
Summa	**-13 600**	**-10 124**

Not 8 Avstämning av effektiv skatt

	2024		2023	
	Procent	***Belopp***	***Procent***	***Belopp***
Resultat före skatt		32 096		23 396
Skatt enligt gällande skattesats	20,6%	-6 612	20,6%	-4 820
Skatteeffekt temporära skillnader på fastigheter	42,4%	-13 600	43,3%	-10 124
Skatteeffekt resultatandel i handels-/kommanditbolag	-20,6%	6 612	0,0%	-
Effekt av ändrad skattesats	0,0%	-	-20,6%	4 820
Redovisad effektiv skatt	**42,4%**	**-13 600**	**43,3%**	**-10 124**

Not 9 Andelar i koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	2 135 867	2 043 994
Resultatandel i handelsbolag	93 705	91 873
Uttag handelsbolag	-269 973	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**1 959 599**	**2 135 867**
Utgående redovisat värde	**1 959 599**	**2 135 867**

ank=20250609-20250610;007880

SF KC 6 Holding 1 AB
559238-4639

Not 10 Specifikation av bolagets innehav av aktier och andelar i koncernföretag

Namn	Andel i procent *	Redovisat värde
Farsta Centrum Handelsbolag	99,99%	1 959 599
		1 959 599

* Avser både kapital- och ägarandel.

Namn	Org. nummer	Säte
Farsta Centrum Handelsbolag	916404-1361	Stockholm

Not 11 Uppskjuten skatt

2024-12-31	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Fastigheter i HB/KB	-	53 364	53 364
Netto uppskjuten skatteskuld	**0**	**53 364**	**53 364**

2023-12-31	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Fastigheter i HB/KB	-	39 764	39 764
Netto uppskjuten skatteskuld	**0**	**39 764**	**39 764**

Not 12 Förändring av uppskjuten skatt i temporära skillnader och underskottsavdrag

2024	Belopp vid årets ingång	Redovisat över resultaträkningen	Belopp vid årets utgång
Fastigheter i HB/KB	-39 764	-13 600	-53 364
Summa	**-39 764**	**-13 600**	**-53 364**

2023	Belopp vid årets ingång	Redovisat över resultaträkningen	Belopp vid årets utgång
Fastigheter i HB/KB	-29 640	-10 124	-39 764
Summa	**-29 640**	**-10 124**	**-39 764**

Not 13 Likvida medel

	2024-12-31	2023-12-31
Följande delkomponenter ingår i likvida medel:		
Koncernkonto hos moderföretag	832	-30 123
Summa	**832**	**-30 123**

ank=20250509-20250510007881

SF KC 6 Holding 1 AB
559238-4639

Not 14 Eventualförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
Eventualförpliktelser för bolaget:		
Ansvar för handels- och kommanditbolags skulder	2 067 820	2 075 185
Summa eventualförpliktelser för bolaget	**2 067 820**	**2 075 185**
Summa eventualförpliktelser	**2 067 820**	**2 075 185**

Not 15 Finansiella instrument

För bolagets finansiella instrument föreligger det inte några väsentliga skillnader mellan redovisade värden och verkliga värden varför ingen särskild upplysning om verkligt värde lämnas. Räntenivåer på balansdagen, inklusive marginaler, för lånen motsvarar villkoren i lånekontrakten. Kundfordringar och leverantörsskulder har samtliga korta löptider.

Not 16 Transaktioner med närstående

Av total försäljning och inköp mätt i kronor avser 100 % (100) av försäljningen och 100 % (100) av inköpen andra företag inom hela den koncern som bolaget tillhör.

Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

Årsredovisningen undertecknades av samtliga i Stockholm den 2 juni 2025

Magnus Alteskog
Ordförande

Christer Alteskog

Jens Halvarsson
Verkställande Direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2 juni 2025

Ernst & Young AB

Camilla Norell
Auktoriserad revisor

ank=20250609-20250610078827

Building a better working world

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i SF KC 6 Holding 1 AB, org.nr 559238-4639

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för SF KC 6 Holding 1 AB för år 2024-01-01 - 2024-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av SF KC 6 Holding 1 ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöden 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 SF KC 6 Holding 1 AB 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 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 att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktörens använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

A member firm of Ernst & Young Global Limited

ank=20250609-20250610007883

Building a better working world

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 direktören förvaltning av SF KC 6 Holding 1 AB för år 2024-01-01 - 2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att årsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören 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 SF KC 6 Holding 1 AB 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 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 full-göras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvalt-ningen ska skötas 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 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 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den 2 juni 2025

Ernst & Young AB

Camilla Norell
Auktoriserad revisor

A member firm of Ernst & Young Global Limited

20250723173872

ÅRSREDOVISNING

och

KONCERNREDOVISNING

2024-01-01 - 2024-12-31

för

Stadsrum Fastigheter AB

559028-9624

Årsredovisningen omfattar: **Sida**

Förvaltningsberättelse	1
Koncernens resultaträkning	7
Koncernens balansräkning	9
Förändringar i koncernens eget kapital	11
Koncernens kassaflödesanalys	12
Moderbolagets resultaträkning	13
Moderbolagets balansräkning	14
Förändringar i moderbolagets eget kapital	16
Moderbolagets kassaflödesanalys	17
Noter	18

Transaction 09222115557542989759 Signed CA, SK, CR, CS, LB, MA, CN

Stadsrum Fastigheter AB
559028-9624

ÅRSREDOVISNING OCH KONCERNREDOVISNING FÖR STADSRUM FASTIGHETER AB

Styrelsen och verkställande direktör för Stadsrum Fastigheter AB ("Stadsrum") org.nr. 559028-9624, får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för verksamhetsåret 2024. Bolaget har sitt säte och huvudkontor beläget i Stockholm på Kungsgatan 17. Denna årsredovisning kommer föreslås att fastställas på årsstämman.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Information om verksamheten

Stadsrum är ett svenskt onoterat fastighetsbolag som ägs av Keva, Alecta Tjänstepension Ömsesidigt och HEA Property Holding. Stadsrum äger, förvaltar och utvecklar fastigheter i Sverige på attraktiva tillväxtsplatser, främst i stadskärnor och stadsdelscentrum, från Östersund i norr till Lund i söder. Stadsrum drivs genom ett långsiktigt ägarperspektiv. Värdetillväxt skapas genom att kontinuerligt utveckla och förädla platser i nära samverkan med kommuner, hyresgäster och det lokala näringslivet.

Vårt fastighetsbestånd består av 37 fastigheter och har ett brett och blandat utbud. Naturliga mötesplatser som innehåller det mesta för människors dagliga behov. Handel, bostäder, arbetsplatser, kultur, service, hotell, vård med mera.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2024 har den svenska fastighetsmarknaden ljusnat i jämförelse med de två tidigare åren. Inflationstakten har minskat och med det kommer lägre räntor och en bättre tillgång på kapital. Även ökningen av byggkostnader de senaste åren har stannat upp och Stadsrum har arbetat hårt med att hålla kostanden nere under 2024. Den övergripande efterfrågan på bolagets lokaler är fortsatt god även om det skiljer sig mellan olika segment av lokaler. Framtidsutsikterna för 2025 är således positiva för Stadsrum.

Omsättning, resultat och ställning (koncernen)

	2024	2023	2022*	2021*
Resultaträkning i tkr				
Nettoomsättning	872 559	823 714	725 192	649 025
Förvaltningsresultat	265 124	336 645	255 799	260 596
Balansräkning i tkr				
Eget kapital	6 246 639	5 893 962	6 196 537	5 328 432
Balansomslutning	13 307 698	12 843 965	12 871 961	11 282 412
Soliditet	46,9%	45,9%	48,1%	47,2%
Räntetäckningsgrad, ggr **	2,07	2,36	3,39	4,23
Belåningsgrad, % **	44%	42%	41%	42%

* Omräkning av jämförelsetalen åren 2022 och 2021 har inte skett för övrigt förvaltningsarvode enligt not 32.
** För definition och avstämning, se not 33

Transaction 09222115557542989759 Signed CA, SK, CR, CS, LB, MA, CN

20250723117873

Stadsrum Fastigheter AB
559028-9624

Koncernens resultat

Nettoomsättning

Under året uppgick den totala nettoomsättningen till 872 559 tkr (823 714). Förändringen förklaras till stora delar av en fortsatt stark ny uthyrning, framgångsrika omförhandlingar samt indexering på hyresavtalen. I det jämförbara beståndet ökade hyresintäkterna med 5,9 % (11,2) mot föregående år. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgår per balansdagen till 93,2 % (93,2).

Kostnader

Fastighetskostnader

Fastighetskostnader uppgick till 256 111 tkr (248 847). Förändringen i det jämförbara beståndet av förvaltningsfastigheter uppgick till 2,9 % (-7,8). Ökningen i fastighetskostnader beror främst på ökade kostnader för löpande och planerat underhåll.

Central administration

Central administration består av kostnader för bolagsledningen och centrala stödfunktioner som exempelvis ekonomisk administration och IT. Under året uppgick dessa kostnader till 62 585 tkr (60 626).

Finansnetto

Finansnettot uppgår till -274 127 tkr (-225 614). Ökningen är en följd av högre lånevolym samt högre genomsnittlig ränta på skuldportföljen. Den genomsnittliga räntan under året uppgick till 4,46 % (4,42).

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet för fastighetsförvaltningen uppgick till 265 124 tkr (336 645), en minskning med 21,2 %. Minskningen är huvudsakligen hänförlig till skillnad i övrigt förvaltningsarvode mellan åren om 62 630 tkr, se not 4. För beskrivning av koncernens hantering av övrigt förvaltningsarvode se not 32.

Värdeförändringar

Fastigheter

Under 2024 har det varit fler avslut på fastighetstransaktioner och de avtagande räntorna och kreditmarginalerna har påverkat avkastningskraven positivt. De högre avkastningskraven har till viss del motverkats av förbättrade kassaflöden, främst kopplat till nyuthyrningar och högt indexsutfall. För Stadsrum uppgår den orealiserade värdeförändringen till 125 213 tkr (-473 851) motsvarande 1,0 % (-3,9).

Finansiella instrument

Stadsrum har räntederivat för att räntesäkra underliggande lån som löper med rörliga räntor. Per balansdagen uppgick nominellt belopp för räntederivat till 4 661 mkr (4 126) med förfall mellan 2025 och 2028. Den orealiserade värdeförändringen på derivaten uppgick till -38 403 tkr (-102 545).

Transaction 09222115557542989759 Signed CA, SK, CR, CS, LB, MA, CN

Stadsrum Fastigheter AB
559028-9624

Skatt

Aktuell skatt uppgick under året till 0 tkr (632) och uppskjuten skatt till -99 257 tkr (29 854). Den uppskjutna skatten förklaras främst av orealiserade värdeförändringar på fastigheter och derivat.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Värdeförändringar på fastigheter

Värdeförändringarna påverkas av ett stort antal faktorer som exempelvis beståndets geografiska och produktmässiga sammansättning, mixen av hyresgäster och hur väl Stadsrum lyckas förvalta och förädla fastigheterna. Denna förvaltning och förädling återspeglas i hyresnivåer, uthyrningsgrad och fastighetskostnader. Omvärldsförändringar i till exempel konjunkturläge, ränteläge, lokal utbuds och efterfrågebalans, hyrestillväxt, lånefinansiering samt avkastningskrav påverkar också. Avkastningskravet styrs i hög grad av den riskfria räntan och fastigheternas unika risk.

För att hantera denna värderingsrisken har Stadsrum en lokal och kundnära organisation, där avsikten är att skapa långsiktiga relationer med hyresgästerna och därigenom minskas risken för nya vakanser. Kundstrukturen är väl diversifierad med en spridning mellan privata bolag, publika bolag och företag inom offentlig sektor.

Projektverksamhet

Utvecklings - och nybyggnationsprojekt är förknippade med risker i samtliga faser och riskerna varierar beroende på projektens komplexitet i fråga om projektgenomförande, leverantörsrisker och risken för att uthyrning av lokaler inte sker enligt plan. Riskhanteringen sker genom att Stadsrum Fastigheter arbetat upp en hög kompetens genom ett stort antal genomförda projekt som kombineras med en dedikerad projektstyrning och systematisk uppföljning. Därutöver finns tydliga processer för kvalitetssäkring av genomförda projekt.

Likviditets- och finansieringsrisk

Med likviditetsrisk avses risken för att det inte finns tillräcklig likviditet för att möta kommande betalningsåtaganden. I samband med kvartalsrapportering upprättas interna likviditetsprognoser för kommande tolv månader, där samtliga kassaflödespåverkande poster analyseras i aggregerad form. Syftet med likviditetsprognosen är att verifiera behovet av kapital.

Med finansieringsrisk avses risken att finansiering inte alls kan erhållas eller endast erhållas till kraftigt ökade räntekostnader. För att hantera den risken finns i finanspolicyn regler beträffande spridningen av kapitalbindning för kreditstocken samt storleken på outnyttjade låneramar och placeringar.

Finansiering

Stadsrum följer en av styrelsen upprättad och godkänd finanspolicy, varvid den finansiella varsamheten ska bedrivas utefter. Detta inkluderar att säkerställa likviditetsbehov på lång och kort sikt samt eftersträva ett långt och stabilt räntenetto. Stadsrum följer upp och övervakar framtida finansieringsbehov baserat på intjäningsförmåga, investeringsvolym och skuldportföljens förfallostruktur. Vidare bevakas utrymmen för kovenanter i kreditavtal och ränteexponeringen där även känslighetsanalyser utförs för att förstå hur förändringar påverkar fastighetssportföljen.

Transaction 09222115557542989759 Signed CA, SK, CR, CS, LB, MA, CN

20250723117874

Ränterisk

Ränterisk är per definition risken för negativ påverkan i resultat- och balansräkningen utifrån ett förändrat ränteläge i marknaden. För att begränsa stora svängningar i räntekostnader säkrar Stadsrum sina lån med räntederivat. När upphandling av räntederivat sker ska hänsyn tas till koncernens affärsplan samt kommande kassaflöden. De finansiella kostnaderna är en av de största kostnadsposterna och påverkar således förvaltningsresultatet väsentligt. Stadsrums finansiella kostnader påverkas till stor del av förändring i marknadsräntan och den marginal som kreditgivare kräver i ersättning för att låna ut pengar. Den korta marknadsräntan styrs främst av centralbanker medan de långa marknadsräntorna främst påverkas av andra faktorer, såsom förväntningar om framtida tillväxt och inflation. För att säkerställa ett långt och stabilt räntenetto arbetar Stadsrum efter den internt framtagna finanspolicyn.

Vid bokslutsdagen är 84,01 % (74,46) av Stadsrums skuldvolym om 5 548 mkr (5 541) säkrade med räntederivat. Skulle räntan således förändras med en procent skulle de finansiella kostnaderna öka eller minska med 9 mkr (14). Således, på grund av den höga andelen räntederivat, skulle koncernens finansiella kostnader inte påverkas väsentligt.

Kreditrisker

Kreditrisken är risken för att Stadsrums motparter inte fullgör sina förpliktelser och att eventuella säkerheter inte kan täcka Stadsrums fordringar. Stadsrums kunder betalar normalt hyran i förskott, vanligtvis med en till tre månader. Stadsrum utför även en kreditkontroll på samtliga nya kunder samt löpande bevakar och utvärderar kundernas kreditvärdighet under hyresavtalens längd. Vidare så kräver Stadsrum att nya hyresavtal ska ha säkerheter i form av depositioner och bankgarantier. Genom detta förfarande så minimerar Stadsrum sin risk för kreditförluster kopplat till kund- och hyresfordringar.

Lånevillkor och risktagande

Koncernens finansiella risktagande och ställning kan utläsas av bland annat nyckeltalen soliditet, räntetäckningsgrad och belåningsgrad. I kreditavtalen med banker och kreditinstitut finns det ofta fastlagda åtaganden, s k kovenanter, för de två sistnämnda nyckeltalen. Utfärdade åtagande kopplat till låneavtalen mot banker innebär primärt att belåningsgraden inte får överstiga 70 % samt att ränteteckningsgraden inte får understiga 2,0 gånger på koncernnivå, vilket rapporteras till banker på kvartalsbasis. Samtliga räntebärande skulder omfattas av kovenantkrav. Koncernens egna mål i enlighet med den fastställda finanspolicyn stämmer väl med åtaganden mot bankerna. För 2024 uppfyller koncernen samtliga mål och krav. Stadsrums bedömning är att risken inte är väsentlig för det kommande året att koncernen inte kommer att uppfylla de finansiella åtaganden som koncernen har med banker utifrån kommande års budgeterade intäkter och kostnader och finansiella riskhantering.

Skatterisk

Ibland råder en otydlighet kring tolkningen av regelverket inom skatteområdet För att minimera risker kopplat till detta anlitar Stadsrum skatteexperter när det bedöms lämpligt.

Transaction 09222115557542989759 Signed CA, SK, CR, CS, LB, MA, CN

Stadsrum Fastigheter AB
559028-9624

Hållbarhet

Stadsrum har under 2024 tagit flera steg framåt i sin hållbarhetsresa för att anpassa sin verksamhet till framtida förutsättningar och krav. Med detta inkluderar framförallt översyn och renovering av befintligt bestånd för att, framför allt, energieffektivisera fastigheter. Detta inkluderar exempelvis investeringar i nya energisystem, implementering av AI lösningar för att optimera energiflöden samt renoveringar av fasader och fönsterpartier. Allt detta för att minska energianvändningen i fastigheten och således Stadsrums påverkan på miljön.

Stadsrum har även under året börjat resan för att möta de krav som ställs på bolaget vad gäller rapportering av hållbarhetsdata som implementerats i svensk lagstiftning genom direktiv från EU. Detta framförallt kopplat till CSRD/ESRS samt EUs Taxonomin. Stadsrum startade under året arbetet med den dubbla väsentlighetsanalysen för att färdigställa denna under kvartal 1, 2025. Stadsrum kommer för årsredovisningen 2025 behöva rapportera enligt EU direktivet och arbetet är således i full gång med implementering för att kunna möta dessa krav.

Stadsrum kommer under 2025 omarbeta sina hållbarhetsmål i samband med implementeringen av CSRS och Taxonomin. För 2024 kvarstår dock samma mål som tidigare där hållbarhet för Stadsrum handlar om att skapa bestående värden för koncernens intressenter och att arbeta aktivt med hållbarhetsfrågor genom att:

- Reducera klimatavtryck avseende koldioxidutsläpp (samt övergå till förnyelsebara energi-källor där det är möjligt), öka resurseffektiviteten, förbättra kvaliteten på sina investeringar och styra dessa mot en mer hållbar riktning
- BREEAM certifiera 75 % av uthyrbar area med minst nivån "very good"
- Utveckla långsiktiga relationer med interna och externa intressenter
- Skapa en hållbar leverantörskedja för att säkerhetsställa att hänsyn tas till miljö, socialt ansvar och affärsetik
- Ständigt bedriva verksamheten på ett ansvarsfullt och transparant sätt för att garantera en god affärsetik och regelefterlevnad.

Framtida utveckling och utsikter för 2025

Den svenska fastighetsmarknaden har under 2024 utvecklats i en bättre riktning med exempelvis sjunkande inflation, marknadsräntor och energipriser som påverkat Stadsrum positivt. Även stabiliserade byggpriser och en bättre tillgång på kapital har bidraget till den positiva utvecklingen för Stadsrum. Detta kommer innebära att Stadsrum kapitalkostnader kommer minska under det kommande året. Stadsrum följer de upprättade affärsplanerna och avser att framåt bedriva verksamheten i oförändrad riktning.

Händelser efter balansdagen

Den 10 februari 2025 undertecknades ett aktieöverlåtelseavtal där fastigheten Stockholm Ynglingen 10 förvärvas indirekt via bolagsförvärv till Stadsrum koncernen för ett överenskommet fastighetsvärde om 960 mkr. Förvärvet klassificeras som tillgångsförvärv i koncernen. Transaktionen finansieras med aktieägartillskott från befintliga ägare samt upptagande av lån. Fastigheten passar bra in i Stadsrums nuvarande strategi om att förvärva fastigheter i centrala lägen med naturliga flöden av människor och med utvecklingspotential. Tillträdet av fastigheten skedde den 4 mars 2025.

Den 28 mars 2025 har Stadsrum utökat ett banklån med 200 mkr som ska användas för det nu pågående nybyggnadsprojektet i Södertälje där ett hotell uppförs.

Utöver ovan har inga händelser av väsentlig karaktär skett efter räkenskapsårets slut.

Transaction 09222115557542989759 Signed CA, SK, CR, CS, LB, MA, CN

20250723117875

Stadsrum Fastigheter AB
559028-9624

Förslag till vinstdisposition

Moderbolaget

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel (i kronor)

Balanserat resultat	4 399 437 296
Årets resultat	317 601 563
	4 717 038 859

Styrelsen föreslår att

i ny räkning balanseras	4 717 038 859
	4 717 038 859

Transaction 09222115557542989759 Signed CA, SK, CR, CS, LB, MA, CN

Stadsrum Fastigheter AB
559028-9624

KONCERNENS RESULTATRÄKNING **Belopp i tkr**	**Not**	**2024-01-01** **2024-12-31**	**2023-01-01** **2023-12-31**
Nettoomsättning	3	872 559	823 714
Fastighetskostnader	4	-256 111	-248 847
Driftöverskott		**616 448**	**574 867**
Central administration	4, 5	-62 585	-60 626
Övriga förvaltningskostnader	4, 32	-14 612	48 018
Rörelseresultat		**539 251**	**562 259**
Finansiella intäkter	6	48 137	74 453
Finansiella kostnader	7	-308 950	-286 752
Kostnader tomträttsavgälder	8	-13 314	-13 315
Finansnetto		**-274 127**	**-225 614**
Förvaltningsresultat		**265 124**	**336 645**
Värdeförändring fastigheter	11	125 213	-473 851
Värdeförändring finansiella instrument	14	-38 403	-102 545
Resultat före skatt		**351 934**	**-239 751**
Skatt	9	-99 257	30 485
ÅRETS RESULTAT		**252 677**	**-209 266**
Resultat hänförligt till			
Moderbolagets aktieägare		252 677	-209 266
Innehav utan bestämmande inflytande		-	-
Resultat per aktie i kr	10		
Före utspädningseffekter		1 011	-837
Efter utspädningseffekter		1 011	-837

Transaction 09222115557542989759 Signed CA, SK, CR, CS, LB, MA, CN

20250723117876

Stadsrum Fastigheter AB
559028-9624

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i tkr

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årets resultat		252 677	-209 266
ÖVRIGT TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN			
Summa övrigt totalresultat		**0**	**0**
Övrigt totalresultat hänförligt till			
Moderbolagets aktieägare		-	-
Innehav utan bestämmande inflytande		-	-
ÅRETS TOTALRESULTAT		**252 677**	**-209 266**

Omarbetning har gjorts av redovisade värden och nyckeltal avseende år 2023, vilket inneburit att raden "Övriga förvaltningskostnader" lagts till. För ytterligare information se not 32.

Transaction 09222115557542989759 Signed CA, SK, CR, CS, LB, MA, CN

Stadsrum Fastigheter AB
559028-9624

KONCERNENS BALANSRÄKNING

Belopp i tkr

	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	11	12 609 800	12 104 300
Tillgångar med nyttjanderätt	8	443 795	443 795
Maskiner och inventarier	12	954	424
Derivat	14	3 838	13 577
Summa anläggningstillgångar		**13 058 387**	**12 562 096**
Omsättningstillgångar			
Derivat	14	4 536	14 200
Hyresfordringar	15	7 545	12 740
Skattefordran		16 401	25 776
Övriga fordringar	16	3	2 368
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	78 625	73 984
Likvida medel	18	142 201	152 801
Summa omsättningstillgångar		**249 311**	**281 869**
SUMMA TILLGÅNGAR		**13 307 698**	**12 843 965**

Transaction 09222115557542989759 Signed CA, SK, CR, CS, LB, MA, CN

20250723117877

Stadsrum Fastigheter AB
559028-9624

KONCERNENS BALANSRÄKNING

Belopp i tkr

	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital		83	83
Övrigt tillskjutet kapital		4 322 507	4 222 507
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		1 924 049	1 671 372
Summa eget kapital		**6 246 639**	**5 893 962**
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	19	674 163	574 905
Övriga avsättningar	20	-	70 999
Räntebärande skulder	21	4 396 564	3 972 390
Leasingskulder	8	443 795	443 795
Derivat	14	55 296	36 407
Summa långfristiga skulder		**5 569 818**	**5 098 496**
Kortfristiga skulder			
Övriga avsättningar	20	84 111	-
Räntebärande skulder	21	1 143 985	1 558 759
Derivat	14	1 011	899
Leverantörsskulder		36 168	40 944
Övriga kortfristiga skulder		46 796	45 208
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	179 170	205 697
Summa kortfristiga skulder	22	**1 491 241**	**1 851 507**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**13 307 698**	**12 843 965**

Omarbetning har gjorts av redovisade värden och nyckeltal avseende år 2023. För ytterligare information se not 32.

Transaction 09222115557542989759 Signed CA, SK, CR, CS, LB, MA, CN

Stadsrum Fastigheter AB
559028-9624

FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS EGET KAPITAL

Belopp i tkr

	Aktiekapital	Övrigt till-skjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2023-01-01	83	4 222 507	1 973 947	**6 196 537**
Effekt av omarbetad finansiell rapport			-93 309	**-93 309**
Ingående eget kapital 2023-01-01 (omarbetat)	**83**	**4 222 507**	1 880 638	**6 103 228**
Årets resultat			-209 266	**-209 266**
Övrigt totalresultat			-	**0**
Utgående eget kapital 2023-12-31	**83**	**4 222 507**	**1 671 372**	**5 893 962**
Ingående eget kapital 2024-01-01	**83**	**4 222 507**	**1 671 372**	**5 893 962**
Erhållet aktieägartillskott		100 000		**100 000**
Årets resultat			252 677	**252 677**
Övrigt totalresultat			-	**0**
Utgående eget kapital 2024-12-31	**83**	**4 322 507**	**1 924 049**	**6 246 639**

Klassificering av eget kapital

Aktiekapital
I posten aktiekapital ingår det registerade aktiekapitalet. Antalet aktier uppgår till 250 000 st och kvotvärdet är 0,33 kr per aktie.

Övrigt tillskjutet kapital

I posten ingår kapital som tillskjutits av ägarna, såsom överkursfond vid nyemission och erhållna aktieägartillskott.

Balanserat vinstmedel inklusive årets resultat
Balanserat resultat motsvarar ackumulerade vinster och förluster som genererats i bolaget med tillägg/avdrag för avsättning till reservfond samt utdelningar.

Transaction 09222115557542989759 Signed CA, SK, CR, CS, LB, MA, CN

20250723178 78

Stadsrum Fastigheter AB
559028-9624

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i tkr

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Löpande verksamheten			
Rörelseresultat		539 251	562 259
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm			
Av- och nedskrivningar		286	550
Övrigt förvaltningsarvode		14 612	-48 018
Erhållen ränta		62 507	60 933
Betald ränta		-333 164	-241 332
Betald inkomstskatt		-	632
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**283 492**	**335 024**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		-2 076	-26 581
Förändring av rörelseskulder		-12 655	43 973
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**268 761**	**352 416**
Investeringsverksamheten			
Investeringar i befintliga fastigheter		-382 532	-405 437
Tillgångsförvärv av fastigheter		745	-7 000
Förvärv av maskiner och inventarier		-816	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-382 603**	**-412 437**
Finansieringsverksamheten	24		
Erhållna aktieägartillskott		100 000	-
Upptagna räntebärande skulder		3 242	82 530
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**103 242**	**82 530**
Årets kassaflöde		**-10 600**	**22 509**
Likvida medel vid årets början		**152 801**	**130 292**
Likvida medel vid årets slut	18	**142 201**	**152 801**

Transaction 09222115557542989759 Signed CA, SK, CR, CS, LB, MA, CN

Stadsrum Fastigheter AB
559028-9624

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Belopp i tkr

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Nettoomsättning	3	59 984	58 906
Bruttoresultat		**59 984**	**58 906**
Central administration	4, 5	-60 460	-59 338
Rörelseresultat		**-476**	**-432**
Resultat från andelar i koncernföretag	27	254 055	-40 994
Finansiella intäkter	6	934	610
Resultat efter finansiella poster		**254 513**	**-40 816**
Bokslutsdispositioner	28	79 334	29 924
Resultat före skatt		**333 847**	**-10 892**
Skatt på årets resultat	9	-16 245	-6 077
ÅRETS RESULTAT		**317 602**	**-16 969**

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i tkr

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årets resultat		317 602	-16 969
Övrigt totalresultat		-	-
ÅRETS TOTALRESULTAT		**317 602**	**-16 969**

Transaction 09222115557542989759 Signed CA, SK, CR, CS, LB, MA, CN

20250723117879

Stadsrum Fastigheter AB
559028-9624

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Belopp i tkr

	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	29	4 623 259	4 373 204
Uppskjutna skattefordringar	13	4 936	21 181
Summa finansiella anläggningstillgångar		**4 628 195**	**4 394 385**
Summa anläggningstillgångar		**4 628 195**	**4 394 385**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		222 986	218 037
Skattefordran		-	3
Övriga fordringar	16	-	41
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	2 816	2 366
Summa kortfristiga fordringar		**225 802**	**220 447**
Kassa och bank	18	8 726	-
Summa omsättningstillgångar		**234 528**	**220 447**
SUMMA TILLGÅNGAR		**4 862 723**	**4 614 832**

Transaction 09222115557542989759 Signed CA, SK, CR, CS, LB, MA, CN

Stadsrum Fastigheter AB
559028-9624

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Belopp i tkr

	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		83	83
Summa bundet eget kapital		**83**	**83**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		4 399 437	4 316 406
Årets resultat		317 602	-16 969
Summa fritt eget kapital		**4 717 039**	**4 299 437**
Summa eget kapital		**4 717 122**	**4 299 520**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18	-	50 967
Leverantörsskulder		14 031	15 076
Skulder till koncernföretag		129 688	247 729
Övriga kortfristiga skulder		37	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	1 845	1 540
Summa kortfristiga skulder		**145 601**	**315 312**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**4 862 723**	**4 614 832**

20250723178880

Stadsrum Fastigheter AB
559028-9624

FÖRÄNDRINGAR I MODERBOLAGETS EGET KAPITAL

Belopp i tkr

	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat inkl årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2023-01-01	**83**	**-**	**4 316 406**	**4 316 489**
Årets resultat			-16 969	**-16 969**
Övrigt totalresultat			-	**0**
Utgående eget kapital 2023-12-31	**83**	**0**	**4 299 437**	**4 299 520**
Ingående eget kapital 2024-01-01	**83**	**0**	**4 299 437**	**4 299 520**
Erhållet aktieägartillskott			100 000	**100 000**
Årets resultat			317 602	**317 602**
Övrigt totalresultat			-	**0**
Utgående eget kapital 2024-12-31	**83**	**0**	**4 717 039**	**4 717 122**

Klassificering av eget kapital

Aktiekapital
I posten aktiekapital ingår det registerade aktiekapitalet. Antalet aktier uppgår till 250 000 st och kvotvärdet är 0,33 kr per aktie.

Balanserat resultat
Balanserat resultat motsvarar ackumulerade vinster och förluster som genererats i bolaget med tillägg/avdrag för avsättning till reservfond, utdelningar samt övriga tillskott från aktieägaren.

Transaction 09222115557542989759 Signed CA, SK, CR, CS, LB, MA, CN

Stadsrum Fastigheter AB
559028-9624

MODERBOLAGETS KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i tkr

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-476	-432
Erhållen ränta	934	-
Erhållen utdelning	259 000	610
Betald ränta	-	-3
Betald inkomstskatt	3	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**259 461**	**175**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	127 916	9 079
Förändring av rörelseskulder	-172 684	14 159
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**214 693**	**23 413**
Investeringsverksamheten		
Lämnade aktieägartillskott	-255 000	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-255 000**	**0**
Finansieringsverksamheten		
Erhållna aktieägartillskott	100 000	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**100 000**	**0**
Årets kassaflöde	**59 693**	**23 413**
Likvida medel vid årets början	**-50 967**	**-74 380**
Likvida medel vid årets slut	**8 726**	**-50 967**

Transaction 09222115557542989759 Signed CA, SK, CR, CS, LB, MA, CN

20250723117881

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänt om bolaget

Stadsrum Fastigheter AB, org nr 559028-9624, med säte i Stockholm utgör moderföretag för en koncern med dotterföretag enligt not nedan.

Stadsrum Fastigheter AB ägs till 49,40% av KEVA, org nr 0119343-0, till 49,40% av Alecta Tjänstepension Ömsesidigt, org nr 502014-6865, och till 1,2% av HEA Property Holding AB, org nr 556935-3096.

Stadsrum Fastigheter AB:s kontor är beläget på Kungsgatan 17, Stockholm.

Överensstämmelse med normgivning och lag

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med IFRS redovisningsstandarder sådana de antagits av EU. Vidare har koncernredovisningen upprättats i enlighet med ÅRL vid svensk lag genom tillämpning av RFR1, Kompletterande redovisningsregler för koncerner från Rådet för hållbarhets- och finansiell rapportering.

Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen utom i de fall som anges nedan under avsnittet "**Moderbolagets redovisningsprinciper**". De avvikelser som förekommer mellan moderbolagets och koncernens principer föranleds av begränsningar i möjligheterna att tillämpa IFRS redovisningsstandarder i moderbolaget till följd av ÅRL samt i vissa fall på grund av gällande skatteregler.

Förutsättningar vid upprättande av moderbolagets och koncernens finansiella rapporter

Moderbolagets funktionella valuta är svenska kronor som även utgör presentationsvalutan för moderbolaget och för koncernen. Samtliga belopp, om inte annat anges, är avrundade till närmaste tusental. Tillgångar och skulder är redovisade till historiska anskaffningsvärden, förutom vissa finansiella tillgångar, skulder och förvaltningsfastigheter som i koncernbalansräkningen värderas till verkligt värde. Finansiella tillgångar och skulder som värderas till verkligt värde består av derivatinstrument, värderade till verkligt värde via koncernresultaträkningen. Förvaltningsfastigheter värderas till verkligt värde i enlighet med IAS 40.

Koncernens redovisningsprinciper har tillämpats konsekvent på rapportering och konsolidering av moderbolag och dotterföretag.

De finansiella rapporterna har upprättats med antagande om fortsatt drift.

Nya, ändrade eller omarbetade standarder utgivna av IASB och uttalande från IFRIC som trätt i kraft 2024

IAS 1 Utformning av finansiella rapporter

Ändringar i IAS 1 avseende klassificering av skulder som kort- eller långfristiga samt nya upplysningskrav om låneskulder förenade med kovenanter under nästkommande tolvmånadersperiod. Ändringarna ska tillämpas för räkenskapsår som börjar den 1 januari 2024 eller senare. EU har godkänt ändringarna. Koncernen har analyserat effekterna av ändringarna och omarbetat Koncernens finansiella rapporter, se not 22.

Transaction 09222115557542989759 Signed CA, SK, CR, CS, LB, MA, CN

Stadsrum Fastigheter AB
559028-9624

Standarder, ändringar och tolkningar som ännu inte har trätt i kraft och som inte har tillämpats i förtid av Koncernen

IFRS 18 Presentation and Disclosure in Financial Statements, bedöms införas från och med den 1 januari 2027. Standarden har ej antagits av EU än. Den nya standarden ställer andra krav på uppställningen i de finansiella rapporterna och noterna. Samtidigt genomgörs vissa ändringar i andra standarder, exempelvis IAS 7, Rapport över kassaflöden. Stadsrums initiala bedöming är att IFRS 18 samt följdändringar i andra standarder kommr ha viss inverkan på bolagets finanseilla rapporter, men ingen analys har ännu genomförts som påvisar effekterna.

Stadsrums bedömning är att övriga nya och ändrade standarder och tolkningar inte kommer att få någon väsentlig effekt på koncernens finansiella rapporter den period de tillämpas för första gången.

Konsolideringsprinciper

Dotterföretag är företag som står under ett bestämmande inflytande från moderbolaget. Bestämmande inflytande innebär direkt eller indirekt en rätt att utforma ett företags finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekonomiska fördelar. Vid bedömningen om ett bestämmande inflytande föreligger, ska potentiella röstberättigande aktier som utan dröjsmål kan utnyttjas eller konverteras beaktas. Dotterföretag konsolideras enligt förvärvsmetoden.

Dotterföretags finansiella rapporter tas in i koncernredovisningen från och med förvärvstidpunkten till det datum då det bestämmande inflytandet upphör.

Klassificering av förvärv

Vid förvärv av verksamheter görs en bedömning av hur redovisning av förvärvet ska ske baserat på följande kriterier; förekomsten av anställda och komplexiteten i interna processer. Vidare beaktas antalet verksamheter och förekomsten av avtal med olika grader av komplexitet. Stor förekomst av dessa kriterier innebär att förvärvet klassificeras som ett rörelseförvärv och låg förekomst som ett tillgångsförvärv. Vid rörelseförvärv utgår full uppskjuten skatt på de temporära skillnaderna mellan fastigheternas verkliga värde och deras skattemässiga restvärde. När förvärv av dotterföretag innebär förvärv av tillgångar som inte utgör rörelse fördelas anskaffningskostnaden på de enskilda tillgångarna och skulderna baserat på deras verkliga värden vid förvärvstidpunkten. Vid tillgångsförvärv aktiveras transaktionskostnaderna på de förvärvade tillgångarna och vid rörelseförvärv kostnadsförs de. Koncernens samtliga förvärv har klassificerats som tillgångsförvärv.

Hyresintäkter

Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter redovisas i resultaträkningen baserat på villkoren i hyresavtalen. I de fall hyreskontrakt under viss tid medger en reducerad hyra som motsvaras av en vid annan tidpunkt högre hyra, periodiseras mellanskillnaden linjärt över kontraktsperioden.

Ersättningar för de åtaganden som Stadsrum ikläder sig i hyresavtalen såsom att förse lokalerna med till exempel värme, kyla, snöskottning & sophämtning är en integrerad del av hyran. I de fastigheter Stadsrum äger kan hyresgästen inte påverka valet av leverantör, frekvens eller ha annan påverkan på utförande. Därutöver faller delar av dessa åtaganden in i ett fastighetsägaransvar. Hyresavtalen omfattar därför endast hyra, lease, vilken inte omfattas av IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder utan av IFRS 16 Leasing.

Transaction 09222115557542989759 Signed CA, SK, CR, CS, LB, MA, CN

20250723117882

Stadsrum Fastigheter AB
559028-9624

Redovisning av segment

Ett rörelsesegment är en del av koncernen som bedriver verksamhet från vilken den kan generera intäkter och ådrar sig kostnader och för vilka det finns fristående finansiell information tillgänglig.

Koncernledningen följer upp driftresultatet och på tillgångssidan värdet på fastigheterna och investeringar. Finansieringen görs centralt och fördelas inte på segment.

Till följd av att bolaget och koncernen endast har en verksamhetsgren och att uppföljning sker per tillgång och inte per geografisk marknad upprättas ingen segmentsredovisning.

Skatter

Inkomstskatter utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Inkomstskatter redovisas i resultaträkningen utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i eget kapital.

Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år, med tillämpning av de skattesatser som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen. Hit hänförs även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Följande temporära skillnader beaktas inte: för temporär skillnad som uppkommit vid första redovisningen av tillgångar och skulder som är tillgångsförvärv och som vid tidpunkten för transaktionen varken påverkar redovisat eller skattemässigt resultat. Vidare beaktas inte temporära skillnader hänförliga till andelar i dotter och intresseföretag som inte förväntas bli återförda inom överskådlig framtid. Uppskjuten skatt beräknas med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen.

Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att kunna utnyttjas. Värdet på uppskjutna skattefordringar reduceras när det inte längre bedöms sannolikt att de kan utnyttjas.

Per bokslutsdatumet värderas uppskjuten skatt på temporära skillnader hänförliga till fastigheter och överavskrivningar till 20,6%, uppskjuten skatt avseende derivat till 20,6 % och uppskjuten skatt avseende periodiseringsfonder till 22% om avsättning skett före räkenskapsåret 2019 och till 21,4 % om avsättning skett under räkenskapsåren 2019 och 2020. Skattesatsen motsvarar den skattesats som majoriteten av de temporära skillnader för respektive kategori beräknas realiseras till.

Transaction 09222115557542989759 Signed CA, SK, CR, CS, LB, MA, CN

Stadsrum Fastigheter AB
559028-9624

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att erhålla hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa syften. Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningskostnad, vilket inkluderar till förvärvet direkt hänförbara utgifter.

Förvaltningsfastigheter redovisas i koncernbalansräkningen till verkligt värde. Värderingsmodellen som används av såväl de externa värderarna som koncernen, är avkastningsbaserad enligt kassaflödesmodell. Från utfallet i kassaflödesmodellen bedöms det verkliga värdet på fastigheten före avdrag för försäljningsomkostnader. Såväl orealiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i resultaträkningen. Hyresintäkter och intäkter från fastighetsförsäljningar redovisas i enlighet med de principer som beskrivs under avsnittet intäktsredovisning. Tillkommande utgifter som är värdehöjande aktiveras. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Reparationer och underhållsåtgärder kostnadsförs i samband med att utgiften uppkommer.

Förvärvade fastigheter inkluderas i koncernen på tillträdesdagen.

Tillgångar med nyttjanderätt

Tomrättsavtal som uppfyller definitionen av leasing enligt IFRS 16 evighetskapitaliseras och redovisas som leasingtillgångar i rapporten över finansiell ställning. Kostnaden för tomträttsavgälder redovisas i sin helhet som kostnader tomträttsavgälder i koncernens resultaträkning. Leasingavtal med underliggande tillgångar till mindre värde klassificeras som operationella leasingavtal, vilket innebär att leasingavgiften kostnadsförs över löptiden med utgångspunkt från nyttjandet.

Lånekostnader

Lånekostnader aktiveras och skrivs av under lånens löptid. Ej avskrivna lånekostnader nettoredovisas som en minskning av den räntebärande skulden den är hänförlig till.

Avsättningar

En avsättning redovisas i balansräkningen när bolaget har en befintlig legal eller informell förpliktelse som en följd av en inträffad händelse och det är troligt att ett utflöde av ekonomiska resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen samt en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Där effekten av när i tiden betalning sker är väsentlig, beräknas avsättningar genom diskontering av det förväntade framtida kassaflödet till en räntesats före skatt som återspeglar aktuella marknadsbedömningar av pengars tidsvärde och, om det är tillämpligt, de risker som är förknippade med skulden. Avsättningar omprövas vid varje bokslutstillfälle.

Transaction 09222115557542989759 Signed CA, SK, CR, CS, LB, MA, CN

20250723117883

Stadsrum Fastigheter AB
559028-9624

Finansiella instrument

Finansiella instrument är varje form av avtal som ger upphov till en finansiell tillgång i ett företag och en finansiell skuld eller ett eget kapitalinstrument i ett annat företag. Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar på tillgångssidan likvida medel och hyresfordringar. På skuldsidan återfinns räntebärande skulder, leverantörsskulder, övriga skulder, derivat samt upplupna räntekostnader. Redovisningen beror på hur de finansiella instrumenten har klassificerats.

Redovisning och borttagande

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Kundfordringar och hyresfordringar tas upp i balansräkningen när faktura har skickats och företagets rätt till ersättning är ovillkorlig. Skuld tas upp när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om faktura ännu inte mottagits. Leverantörsskulder tas upp när faktura mottagits.

En finansiell tillgång och 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. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiseras, förfaller eller när bolaget förlorar kontrollen över dem. Detsamma gäller för del av en finansiell tillgång. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. Detsamma gäller för del av en finansiell skuld. Vid varje rapporttillfälle utvärderar företaget om det finns objektiva indikationer på att en finansiell tillgång eller grupp av finansiella tillgångar är i behov av nedskrivning.

Vinster och förluster från borttagande ur balansräkning samt modifiering redovisas i resultatet.

Klassificering och värdering av finansiella tillgångar

Skuldinstrument: klassificeringen av finansiella tillgångar som är skuldinstrument baseras på koncernens affärsmodell för förvaltning av tillgången och karaktären på tillgångens avtalsenliga kassaflöden.

Instrumenten klassificeras till:
- upplupet anskaffningsvärde
- verkligt värde via övrigt totalresultat, eller
- verkligt värde via resultatet.

Koncernens skuldinstrument klassificeras till upplupet anskaffningsvärde.

Finansiella tillgångar klassificerade till upplupet anskaffningsvärde värderas initialt till verkligt värde med tillägg av transaktionskostnader. Kundfordringar och leasingfordringar redovisas initialt till det fakturerade värdet. Efter första redovisningstillfället värderas tillgångarna enligt effektivräntemetoden. Tillgångar klassificerade till upplupet anskaffningsvärde innehas enligt affärsmodellen att inkassera avtalsenliga kassaflöden som endast är betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet. Tillgångarna omfattas av en förlustreservering för förväntade kreditförluster.

Klassificering och värdering av finansiella skulder

Finansiella skulder klassificeras till upplupet anskaffningsvärde med undantag av derivat. Finansiella skulder redovisade till upplupet anskaffningsvärde värderas initialt till verkligt värde inklusive transaktionskostnader. Efter det första redovisningstillfället värderas de till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden.

Derivat klassificeras till verkligt värde via resultatet. Koncernen tillämpar ej säkringsredovisning. Följande derivatinstrument förekommer; ränteswappar.

Verkligt värde fastställs enligt beskrivning i Not 22 Finansiella risker och finanspolicy

Transaction 09222115557542989759 Signed CA, SK, CR, CS, LB, MA, CN

Stadsrum Fastigheter AB
559028-9624

Nedskrivning av finansiella tillgångar

Koncernens finansiella tillgångar omfattas av nedskrivning för förväntade kreditförluster. Nedskrivning för kreditförluster enligt IFRS 9 är framåtblickande och en förlustreservering görs när det finns en exponering för kreditrisk, vanligtvis vid första redovisningstillfället. Förväntade kreditförluster återspeglar nuvärdet av alla underskott i kassaflöden hänförliga till fallissemang antingen för de nästkommande 12 månaderna eller för den förväntade återstående löptiden för det finansiella instrumentet, beroende på tillgångsslag och på kreditförsämring sedan första redovisningstillfället. Förväntade kreditförluster återspeglar ett objektivt, sannolikhetsvägt utfall som beaktar flertalet scenarier baserade på rimliga och verifierbara prognoser.

Den förenklade modellen tillämpas för hyresfordringar och avtalstillgångar. En förlustreserv redovisas, i den förenklade modellen, för fordrans eller tillgångens förväntade återstående löptid.

Värderingen av förväntade kreditförluster för kundfordringar, avtalstillgångar och hyresfordringar baseras på historiska kundförluster kombinerat med framåtblickande faktorer. Förväntade kreditförluster värderas till produkten av sannolikhet för fallissemang, förlust givet fallissemang samt exponeringen vid fallissemang. För kreditförsämrade tillgångar och fordringar görs en individuell bedömning där hänsyn tas till historisk, aktuell och framåtblickande information. Värderingen av förväntade kreditförluster beaktar eventuella säkerheter och andra kreditförstärkningar i form av garantier.

De finansiella tillgångarna redovisas i balansräkningen till upplupet anskaffningsvärde, det vill säga netto av bruttovärde och förlustreserv. Förändringar av förlustreserven redovisas i resultaträkningen.

Hyresfordringar

Hyresfordringar redovisas till det belopp som förväntas inflyta efter avdrag för osäkra fordringar som bedömts individuellt. Hyresfordringars förväntade löptid är kort, varför värdet redovisats till nominellt belopp utan diskontering. Reservering av osäkra hyresfordringar redovisas i rörelsens intäkter.

Moderbolagets redovisningsprinciper

Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och rekommendationen RFR 2, Redovisning för juridisk person från Rådet för hållbarhets- och finansiell rapportering. Även av Rådet för hållbarhets- och finansiell rapporterings uttalanden gällande för noterade företag tillämpas. RFR 2, innebär att moderbolaget i årsredovisningen för den juridiska personen ska tillämpa samtliga av EU godkända IFRS redovisningsstandarder och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag och tillägg som ska göras i förhållande till IFRS redovisningsstandarder.

IFRS 9 – Moderbolaget

Med anledning av sambandet mellan redovisning och beskattning tillämpas inte reglerna om finansiella instrument enligt IFRS 9 i moderföretaget som juridisk person, utan moderföretaget tillämpar i enlighet med ÅRL anskaffningsvärdemetoden. I moderföretaget värderas därmed finansiella anläggningstillgångar till anskaffningsvärde och finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip, med tillämpning av nedskrivning för förväntade kreditförluster enligt IFRS 9 avseende tillgångar som är skuldinstrument. För övriga finansiella tillgångar baseras nedskrivning på marknadsvärden.

Moderföretaget tillämpar undantaget att inte värdera finansiella garantiavtal till förmån för dotterföretag i enlighet med reglerna i IFRS 9, utan tillämpar istället principerna för värdering enligt IAS 37 Avsättningar, eventualförpliktelser och eventualtillgångar.

Transaction 09222115557542989759 Signed CA, SK, CR, CS, LB, MA, CN

20250723178884

Stadsrum Fastigheter AB
559028-9624

IFRS 16 – Moderbolaget

Moderbolaget tillämpar det frivilliga undantaget enligt RFR 2 att inte tillämpa IFRS 16 i juridisk person. Det innebär att moderbolaget som leasetagare vid redovisning av leasingavtal redovisar leasingavgifter som kostnad linjärt över leasingperioden såvida inte ett annat systematiskt sätt bättre återspeglar användarens ekonomiska nytta över tiden.

Andelar i koncernföretag

Andelar i koncernföretag redovisas enligt anskaffningsvärdemetoden. Förvärvsrelaterade kostnader för dotterbolag ingår som en del i anskaffningsvärdet för andelar i koncernföretag. Det redovisade värdet för andelar i koncernföretag prövas avseende eventuellt nedskrivningsbehov då sådan indikation föreligger mot substansvärdet av dotterbolagets eget kapital plus eventuella övervärden på fastigheter med avdrag för latent skatt. Nedskrivningar återförs om det skäl som låg till grund för nedskrivningen inte längre föreligger.

Koncernbidrag, utdelning och aktieägartillskott

Bolaget redovisar koncernbidrag enligt alternativregeln villket innebär att koncernbidrag som erhålls eller lämnas redovisas som bokslutsdispositioner. Anteciperad utdelning redovisas som finansiell intäkt hos mottagaren. Aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren, i den mån nedskrivning ej erfordras. Erhållna aktieägartillskott redovisas som en ökning av fritt eget kapital.

Not 2 Kritiska bedömningar och uppskattningar

Att upprätta de finansiella rapporterna i enlighet med IFRS kräver att styrelsen och företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Uppskattningarna och antagandena är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer som under rådande förhållanden synes vara rimliga. Resultatet av dessa uppskattningar och antaganden används sedan för att bedöma redovisade värden på tillgångar och skulder som inte annars framgår tydligt från andra källor. Verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar.

Inom området värdering av förvaltningsfastigheter kan bedömningar och antaganden ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. Värderingen kräver bedömning av och antaganden om det framtida kassaflödet samt fastställelse av diskonteringsfaktor (avkastningskrav). För att avspegla den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och bedömningar anges vanligtvis vid fastighetsvärdering ett osäkerhetsintervall om +/–5–10 procent. Information om detta samt de antaganden och bedömningar som har gjorts framgår av not 11.

Not 3 Avtalade framtida hyresintäkter

Hyresavtalen i bolaget är ur ett redovisningsperspektiv att betrakta som operationella leasingavtal. Avtalen avser uthyrning av lokaler och bostäder. Avtalade hyresintäkter visar hur stor del av kontraktsvärdet som förfaller inom respektive intervall. Kontraktsvärdet avser hyreskontraktens värde på årsbasis.

	Koncernen		**Moderbolaget**	
	2024	**2023**	**2024**	**2023**
Avtalade hyresintäkter inom ett år	692 352	657 826	-	-
Avtalade hyresintäkter mellan ett och fem år	1 644 336	1 590 268	-	-
Avtalade hyresintäkter senare än fem år	592 253	549 552	-	-
Summa	**2 928 941**	**2 797 646**	**0**	**0**

Transaction 09222115557542989759 Signed CA, SK, CR, CS, LB, MA, CN

Stadsrum Fastigheter AB
559028-9624

Not 4 Rörelsens kostnader fördelade på kostnadsslag

	Koncernen		Moderbolaget	
Fastighetskostnader	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**
Drifts- och underhållskostnader	-187 943	-175 419	-	-
Fastighetsskatt	-40 315	-44 852	-	-
Administrationskostnader	-27 853	-28 576	-	-
Summa	**-256 111**	**-248 847**	**0**	**0**

Central administration	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**
Förgäveskostnader	-392	-	-	-
Revisions-, advokat- och konsultarvoden	-57 258	-55 906	-53 269	-53 347
Avskrivningar maskiner och inventarier	-286	-550	-	-
Övriga administrativa kostnader	-4 649	-4 170	-7 191	-5 991
Summa	**-62 585**	**-60 626**	**-60 460**	**-59 338**

Övriga förvaltningskostnader	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**
Övrigt förvaltningsarvode	-14 612	48 018	-	-
Summa	**-14 612**	**48 018**	**0**	**0**

Not 5 Upplysning om revisorns arvode och kostnadsersättning

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	**2023**	**2024**	**2023**
Ernst & Young AB				
revisionsuppdrag	-1 732	-1 668	-1 720	-1 671
revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	-	-	-	-
skatterådgivning	-	-	-	-
övriga uppdrag	-	-	-	-
	1 732	**1 668**	**1 720**	**1 671**

Med revisionsuppdrag avses revisors arbete för årsredovisningen och bokföringen samt revision och annan granskning utförd i enlighet med överenskommelse eller avtal. Detta inkluderar övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagiser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

Not 6 Finansiella intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	**2023**	**2024**	**2023**
Ränteintäkter	1 713	1 296	934	610
Ränteintäkter derivat	46 424	73 157	-	-
Summa	**48 137**	**74 453**	**934**	**610**

Transaction 09222115557542989759 Signed CA, SK, CR, CS, LB, MA, CN

20250723117885

Stadsrum Fastigheter AB
559028-9624

Not 7 Finansiella kostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	**2023**	**2024**	**2023**
Räntekostnader, lån	-302 220	-279 524	-	-
Periodisering av lånekostnader	-6 158	-6 842	-	-
Övriga finansiella kostnader	-572	-386	-	-
Summa	**-308 950**	**-286 752**	**0**	**0**

Not 8 Leasing

	Koncernen		Moderbolaget	
Tillgångar med nyttjanderätt	**2024-12-31**	**2023-12-31**	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Tomträttsavgälder	443 795	443 795	-	-
Summa	**443 795**	**443 795**	**0**	**0**

	Koncernen		Moderbolaget	
Tillgångar med nyttjanderätt	**2024-12-31**	**2023-12-31**	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Ingående anskaffningsvärde	443 795	388 361	-	-
Förvärv	-	55 434	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	443 795	443 795	0	0
Utgående planenligt restvärde	**443 795**	**443 795**	**0**	**0**

	Koncernen		Moderbolaget	
Leasingskulder	**2024-12-31**	**2023-12-31**	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Långfristig del	443 795	443 795	-	-
Summa	**443 795**	**443 795**	**0**	**0**

	Koncernen	
	2024-12-31	**2023-12-31**
Skulder som förfaller till betalning mellan ett och fem år efter balansdagen	-	-
Skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	443 795	443 795
Summa	**443 795**	**443 795**

	Koncernen		Moderbolaget	
Leasingskulder	**2024-12-31**	**2023-12-31**	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Räntekostnader	-13 314	-13 315	-	-
Summa	**-13 314**	**-13 315**	**0**	**0**

Kassaflödespåverkan av leasingavgifter uppgick under året till -13 314 tkr (-13 315 tkr).

Transaction 09222115557542989759 Signed CA, SK, CR, CS, LB, MA, CN

Stadsrum Fastigheter AB
559028-9624

Not 9 Skatt på årets resultat

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	**2023**	**2024**	**2023**
Aktuell skatt				
- skatt på årets resultat	-	632	-	-
Uppskjuten skatt				
- avseende temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på byggnader	-93 933	24 331	-	-
- avseende aktiverade underskottsavdrag	-16 245	-6 083	-16 245	-6 077
- avseende finansiella derivat	7 911	21 124	-	-
- avseende övrigt förvaltningsarvode	3 010	-9 892	-	-
- avseende obeskattade reserver	-	373	-	-
Summa	**-99 257**	**30 485**	**-16 245**	**-6 077**

Avstämning av redovisad skatt	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	**2023**	**2024**	**2023**
Resultat före skatt	351 934	-239 751	333 847	-10 892
Nominell skatt enligt gällande skattesats (20,6%)	-72 498	49 388	-68 772	2 244
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader och skattepliktiga intäkter som ej ingår i resultatet	-28 114	-17 005	-1 019	-8 447
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter och avdragsgilla kostnader som ej ingår i resultatet	-277	893	53 546	126
Skatteeffekt temporära skillnader på fastigheter	1 144	-1 087	-	-
Skatteeffekt underskottsavdrag	488	-1	-	-
Skatt hänförlig till tidigare år	-	-1 703	-	-
Redovisad effektiv skatt	**-99 257**	**30 485**	**-16 245**	**-6 077**

Not 10 Resultat per aktie

	Koncernen	
	2024	**2023**
Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	252 677	-209 266
Vägt genomsnittligt antal utestående aktier i tusental	250	250
Antal utestående aktier på balansdagen i tusental	250	250
Resultat per aktie före utspädningseffekter i kr	1 011	-837
Resultat per aktie efter utspädningseffekter i kr	1 011	-837

Transaction 09222115557542989759 Signed CA, SK, CR, CS, LB, MA, CN

20250723117886

Stadsrum Fastigheter AB
559028-9624

Not 11 Förvaltningsfastigheter

	Koncernen	
	2024-12-31	**2023-12-31**
Ingående verkligt värde	12 104 300	12 184 000
Förvärv av fastigheter (inkl förvärvskostnad och skatterabatt)	-2 245	-9 447
Investeringar i fastigheter	382 532	403 598
Värdeförändringar	125 213	-473 851
Summa	**12 609 800**	**12 104 300**

Värdering av fastighetsinnehav

Förvaltningsfastigheter redovisas enligt verkligt värde-metoden och samtliga har värderats enligt värderingshierarki 3. Det har inte förekommit någon förflyttning av fastigheter mellan olika värderingshierarkier.

Värderingarna är avkastningsbaserade enligt kassaflödesmodellen, det vill säga prognoser baserade på framtida kassaflöden. Fastigheternas avkastningsnivå har bestämts utifrån deras unika risk samt gjorda transaktioner på respektive stad enligt ortsprismetoden. För värdering 2024 har extern värdering av samtliga fastigheter genomförts av Forum Fastighetsekonomi.

Sammanfattning värderingsantaganden	**2024-12-31**
Kalkylperiod	10 - 25 år
Direktavkastning för bedömning av restvärde	Mellan 2,8 och 6,8 %
Kalkyl-/ diskonteringsränta	Mellan 4,8 och 8,9 %
Långsiktig vakans	Mellan 0,0 och 5,2 %
Inflation	2,0% (Riksbankens inflationsmål)

Värderingsmodell
Hyresinbetalningar (+)
Driftsutbetalningar (-)
Driftsöverskott (Σ)
Investeringar (-)
Fastighetens kassaflöde (Σ)

Beräkning av fastighetens verkliga värde

- Fastighetens kassaflöde diskonteras till nuvärde varje år med kalkylräntan/diskonteringsräntan.
- Fastighetens restvärde bedöms genom evighetskapitalisering varvid direktavkastningskravet används. Därefter diskonteras restvärdet till nuvärde med kalkylräntan.
- Värdet av eventuella byggrätter och obebyggd mark adderas till nuvärdet.

Värderingsunderlag

Varje antagande om en fastighet bedöms individuellt utifrån det material som finns tillgängligt på fastigheten samt de externa värderarnas marknadsinformation och erfarenhetsbedömningar. Värderingarna har beaktat den bästa och maximala användningen av fastigheterna.

Hyresinbetalningar

De aktuella hyreskontrakten, samt kända uthyrningar och avflyttningar, utgör grunden för en bedömning av fastighetens hyresinbetalningar. Bolaget har gjort en individuell bedömning av marknadshyran för dels de vakanta ytorna, dels de uthyrda ytorna vid kontraktstidens utgång.

Transaction 09222115557542989759 Signed CA, SK, CR, CS, LB, MA, CN

Stadsrum Fastigheter AB
559028-9624

Driftutbetalningarna

Driftutbetalningarna består av utbetalningar för fastighetens normala drift inklusive fastighetsskatt, reparation och underhåll, tomträttsavgälder samt fastighetsadministration. Bedömningen av driftutbetalningar är baserad på fastigheternas budgetar och utfall under de år som Bolaget har ägt fastigheterna samt erfarenheter från jämförbara objekt. Fastighetens underhållsnivå bedöms utifrån aktuellt skick, pågående och budgeterade underhållsåtgärder samt en bedömning av framtida underhållsbehov.

Investeringsbehov

Fastighetens investeringsbehov bedöms utifrån fastighetens skick. Vid stora vakanser i fastigheten ökar oftast behovet av investeringar.

Direktavkastningskrav och kalkylränta

Fastigheternas direktavkastningskrav har bedömts med utgångspunkt från varje fastighets unika risk och kan delas upp i två delar, en generell marknadsrisk och en specifik fastighetsrisk. Marknadsrisken är kopplad till den allmänna ekonomiska utvecklingen och påverkas bland annat av investerarnas prioritering mellan olika tillgångsslag och finansieringsmöjligheter. Den specifika fastighetsrisken påverkas av fastigheternas läge, typ av fastighet, yteffektivitet, standarden på lokalerna, kvaliteten på installationerna, tomträtt, typ av hyresgäst och kontraktens beskaffenhet. Ur ett teoretiskt resonemang åsätts kalkylräntan genom att en riskfri realränta adderas med inflationsförväntningar samt en riskfaktor. Kalkylräntan bedöms för varje enskild fastighet.

Restvärde

Restvärdet utgörs av driftöverskottet under återstående ekonomisk livslängd, vilket baseras på året efter sista kalkylåret. Restvärdesberäkningen görs för varje fastighet genom evighetskapitalisering av det uppskattade marknadsmässiga driftöverskottet och det bedömda marknadsmässiga avkastningskravet för respektive fastighet. Avkastningskravet består av den riskfria räntan samt varje fastighets unika risk. Fastigheternas unika risk är bedömd utifrån de externa värderarnas marknadsdatabaser, erfarenheter och gjorda transaktioner enligt ortsprismetoden på respektive marknad. Kalkylräntan/diskonteringsräntan används för att diskontera fastigheternas restvärde till nuvärde.

Byggrätter och tomtmark

På de fastigheter där det finns outnyttjade byggrätter och tomtmark värderas dessa utifrån ortsprismetoden alternativt ett nuvärde från det uppskattade marknadsvärdet vid exploateringen av byggrätterna och tomtmarken.

Avtalsenliga förpliktelser

Koncernen har inga åtaganden av väsentlig karraktär avseende avtalsenliga förpliktelser att köpa, uppföra eller exploatera en förvaltningsfastighet eller för att utföra reparationer, underhåll eller förbättringar.

Transaction 09222115557542989759 Signed CA, SK, CR, CS, LB, MA, CN

20250723178887

Stadsrum Fastigheter AB
559028-9624

Känslighetsanalys

En fastighetsvärdering är en uppskattning av värdet som en investerare är villig att betala för fastigheten vid en given tidpunkt. Värderingen är gjord utifrån vedertagna modeller och vissa antaganden om olika parametrar. Fastighetens marknadsvärde kan endast säkerställas vid en transaktion mellan två oberoende parter. Ett osäkerhetsintervall anges i fastighetsvärderingarna och ligger i en normal marknad på +/– 5–10 procent. Ett förändrat fastighetsvärde med +/– 5 procent påverkar Koncernens fastighetsvärde med +/– 609 200 tkr.

Tabellen nedan visar hur olika parametrar påverkar fastighetsvärdet. De olika parametrarna påverkas var för sig av olika antaganden och i normalfallet samverkar de inte i samma riktning.

	Förändring +/-	Resultateffekt i tkr
Vakansgrad	5,0%	+/- 939 512
Hyresintäkt	5,0%	+/- 571 318
Kalkylränta och direktavkastning vid kalkylslut	0,5%	+83 104/-66 898

Not 12 Maskiner och inventarier

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	9 630	9 630	-	-
Inköp	816	-	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 446	9 630	0	0
Ingående avskrivningar enligt plan	-9 206	-8 656	-	-
Årets avskrivningar enligt plan	-286	-550	-	-
Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-9 492	-9 206	0	0
Utgående planenligt restvärde	**954**	**424**	**0**	**0**

I posten för koncernen ingår konst med 120 tkr (120) som ej skrivs av. I posten för moderbolaget ingår konst med 0 tkr (0) som ej skrivs av.

Not 13 Uppskjuten skattefordran

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Uppskjuten skattefordran				
- avseende aktiverade underskottsavdrag	-	-	4 936	21 181
Summa	**0**	**0**	**4 936**	**21 181**

Totala skattemässiga underskott i koncernen per räkenskapsårets utgång uppgår till 24 142 tkr (105 372), varav ej redovisade 182 tkr (2 551) som avser koncernbidragsspärrade och fusionsspärrade underskott.

Stadsrum Fastigheter AB
559028-9624

Not 14 Derivat

	Koncernen	
	2024-12-31	**2023-12-31**
Ingående verkligt värde	-9 529	93 016
Värdeförändringar	-38 403	-102 545
Summa	**-47 932**	**-9 529**

Not 15 Kundfordringar	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	**2023-12-31**	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Kundfordringar brutto	15 801	26 603	-	-
Avsättning för osäkra kundfordringar	-8 256	-13 863	-	-
Utgående redovisat värde	**7 545**	**12 740**	**0**	**0**
Avsättning för osäkra kundfordringar				
Avsättning vid årets början	-13 863	-11 614	-	-
Konstaterade förluster	5 816	4 623	-	-
Återvunna kundfordringar	-227	-	-	-
Årets förändring/reservering	18	-6 872	-	-
Avsättning vid årets slut	**-8 256**	**-13 863**	**0**	**0**
Åldersfördelade kundfordringar				
Ej förfallna kundfordringar	2 144	1 827	-	-
Förfallna < 30 dagar	1 338	4 711	-	-
Förfallna 31 - 90 dagar	3 066	2 555	-	-
Förfallna > 90 dagar	997	3 647	-	-
Summa ej nedskrivna kundfordringar	**7 545**	**12 740**	**0**	**0**
Förfallna och nedskrivna kundfordringar	8 256	13 863	-	-
Summa kundfordringar	**15 801**	**26 603**	**0**	**0**

Koncernen har redovisat förluster på 5 816 tkr (4 623) för nedskrivning av kundfordringar.

Transaction 09222115557542989759 Signed CA, SK, CR, CS, LB, MA, CN

20250723117888

Stadsrum Fastigheter AB
559028-9624

Not 16 Övriga fordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	**2023-12-31**	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Moms	-	-	-	41
Övriga poster	3	2 368	-	-
Summa	**3**	**2 368**	**0**	**41**

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	**2023-12-31**	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Förutbetalda hyresrabatter	59 810	46 718	-	-
Upplupna ränteintäkter	1 502	15 873	-	-
Övriga poster	17 313	11 393	2 816	2 366
Summa	**78 625**	**73 984**	**2 816**	**2 366**

Not 18 Likvida medel

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	**2023-12-31**	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Koncernkonto	-	-	8 726	-50 967
Kassa och bank	142 201	152 801	-	-
Summa	**142 201**	**152 801**	**8 726**	**-50 967**

Transaction 09222115557542989759 Signed CA, SK, CR, CS, LB, MA, CN

Stadsrum Fastigheter AB
559028-9624

Not 19 Uppskjuten skatteskuld

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	**2023-12-31**	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Uppskjuten skatteskuld				
- avseende aktiverade underskottsavdrag	-4 935	-21 181	-	-
- avseende temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på byggnader	706 299	612 366	-	-
- avseende finansiella derivat	-9 874	-1 963	-	-
- avseende övrigt förvaltningsarvode	-17 327	-14 317	-	-
- avseende obeskattade reserver	-	-	-	-
Summa	**674 163**	**574 905**	**0**	**0**

Koncernen

2024	Ingående balans	Redovisat i resultatet	Förvärvad uppskjuten skatt	Utgående balans
Underskottsavdrag	-21 181	16 245	-	-4 936
Förvaltningsfastigheter	612 367	93 933	-	706 299
Derivat	-1 963	-7 911	-	-9 874
Övrigt förvaltningsarvode	-14 316	-3 010	-	-17 326
Obeskattade reserver	0	0	-	0
Summa	**574 905**	**99 257**	**0**	**674 163**

2023	Ingående balans	Redovisat i resultatet	Förvärvad uppskjuten skatt	Utgående balans
Underskottsavdrag	-27 264	6 083	-	-21 181
Förvaltningsfastigheter	636 698	-24 331	-	612 367
Derivat	19 161	-21 124	-	-1 963
Övrigt förvaltningsarvode	-24 208	9 892	-	-14 316
Obeskattade reserver	373	-373	-	0
Summa	**604 760**	**-29 853**	**0**	**574 905**

Skattemässiga underskott per den 31 december 2024 uppgår till 24 142 tkr (105 372), varav ej redovisade skattemässiga underskott uppgår till 182 tkr (2 551).

Uppskjuten skatt på leasingtillgångar med nyttjanderätt uppgår till 91 423 tkr (91 423) och uppskjuten skatt på leasingskulder uppgår till -91 423 tkr (-91 423). Uppskjuten skattefordran på leasingtillgångar med nyttjanderätt har i sin helhet kvittats mot motsvarnade uppskjuten skatteskuld på koncernens leasingskulder.

Transaction 09222115557542989759 Signed CA, SK, CR, CS, LB, MA, CN

20250723117889

Stadsrum Fastigheter AB
559028-9624

Not 20 Övriga avsättningar

	Koncernen	
	2024-12-31	**2023-12-31**
Långfristiga övriga avsättningar		
Avsättning rörande reglering av framtida tilläggsköpeskilling	-	1 500
Avsättning övrigt förvaltningsarvode		69 499
Kortfristiga övirga avsättningar		
Avsättning övrigt förvaltningsarvode	84 111	-
Summa	**84 111**	**70 999**

	2024-12-31	**2023-12-31**
Långfristiga övriga avsättningar		
Ingående saldo	70 999	137 303
Ianspråktaget belopp	-1 500	-66 304
Omklassificering	-69 499	-
Summa	**0**	**70 999**

	2024-12-31	**2023-12-31**
Kortfristiga övirga avsättningar		
Ingående saldo	0	0
Nya avsättningar	14 612	-
Omklassificering	69 499	-
Summa	**84 111**	**0**

Not 21 Räntebärande skulder

	Koncernen	
	2024-12-31	**2023-12-31**
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut som förfaller mellan ett och fem år efter balansdagen	4 396 564	3 972 390
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	1 143 985	1 558 759
Summa	**5 540 549**	**5 531 149**

	2024-12-31	**2023-12-31**
Lån från kreditinstitut	5 548 000	5 541 327
Avgår uppläggningskostnader för upptagande av låneskuld	-7 451	-10 178
Summa	**5 540 549**	**5 531 149**

Transaction 09222115557542989759 Signed CA, SK, CR, CS, LB, MA, CN

Stadsrum Fastigheter AB
559028-9624

Kapitalförfallostruktur

Tabellen nedan speglar kapitalförfallostrukturen för koncernens banklån.

Förfalloår	Kapitalförfall, tkr	Andel, %
2025	1 143 985	20,6%
2026	4 237 031	76,5%
2027	159 533	2,9%
2028	-	0,0%
Summa	**5 540 549**	**100%**

Ränteförfallostruktur

Tabellen nedan speglar ränteförfallostrukturen för koncernens banklån.

Förfalloår	Ränteförfall, tkr	Andel, %
Rörligt	5 548 000	100%
2025	-	0%
2026	-	0%
2027	-	0%
2028	-	0%
Summa	**5 548 000**	**100%**

Förfallostruktur swappar

Koncernens banklån är räntesäkrade med hjälp av swappar vars förfallostruktur framgår enligt nedan.

Förfalloår	Nominellt belopp
2025	446 000
2026	1 485 000
2027	1 737 000
2028	993 000
2029	-
Summa	**4 661 000**

Transaction 09222115557542989759 Signed CA, SK, CR, CS, LB, MA, CN

20250723117890

Stadsrum Fastigheter AB
559028-9624

Not 22 Finansiella risker och finanspolicy

Koncernen är genom sin verksamhet exponerad för olika slag av finansiella risker. Med finansiella risker avses fluktuationer i företagets resultat och kassaflöde till följd av förändringar i till exempel räntenivåer. Bolaget utsätts framför allt för likviditetsrisk, finansieringsrisk, ränterisk och kreditrisk.

Likviditets- och finansieringsrisk

Med likviditetsrisk avses risken för att det inte finns tillräcklig likviditet för att möta kommande betalningsåtaganden. I samband med kvartalsrapportering upprättas interna likviditetsprognoser för kommande tolv månader, där samtliga kassaflödespåverkande poster analyseras i aggregerad form. Syftet med likviditetsprognosen är att verifiera behovet av kapital.

Med finansieringsrisk avses risken att finansiering inte alls kan erhållas eller endast erhållas till kraftigt ökade räntekostnader. För att hantera den risken finns i finanspolicyn regler beträffande spridningen av kapitalbindning för kreditstocken samt storleken på outnyttjade låneramar och placeringar.

Ränterisk

Ränterisk är per definition risken för negativ påverkan i resultat- och balansräkningen utifrån ett förändrat ränteläge i marknaden. För att begränsa stora svängningar i räntekostnader säkrar Stadsrum sina lån med räntederivat. När upphandling av räntederivat sker ska hänsyn tas till koncernens affärsplan samt kommande kassaflöden. De finansiella kostnaderna är en av de största kostnadsposterna och påverkar således förvaltningsresultatet väsentligt. Stadsrums finansiella kostnader påverkas till stor del av förändring i marknadsräntan och den marginal som kreditgivare kräver i ersättning för att låna ut pengar. Den korta marknadsräntan styrs främst av centralbanker medan de långa marknadsräntorna främst påverkas av andra faktorer, såsom förväntningar om framtida tillväxt och inflation. För att säkerställa ett långt och stabilt räntenetto arbetar Stadsrum efter den internt framtagna finanspolicyn.

Vid bokslutsdagen är 84,01 % (74,46) av Stadsrums skuldvolym om 5 548 mkr (5 541) säkrade med räntederivat. Skulle räntan således förändras med en procent skulle de finansiella kostnaderna öka eller minska med 9 mkr (14). Således, på grund av den höga andelen räntederivat, skulle koncernens finansiella kostnader inte påverkas väsentligt.

Kreditrisker

Kreditrisken är risken för att Stadsrums motparter inte fullgör sina förpliktelser och att eventuella säkerheter inte kan täcka Stadsrums fordringar. Stadsrums kunder betalar normalt hyran i förskott, vanligtvis med en till tre månader. Stadsrum utför även en kreditkontroll på samtliga nya kunder samt löpande bevakar och utvärderar kundernas kreditvärdighet under hyresavtalens längd. Vidare så kräver Stadsrum att nya hyresavtal ska ha säkerheter i form av depositioner och bankgarantier. Genom detta förfarande så minimerar Stadsrum sin risk för kreditförluster kopplat till kund- och hyresfordringar.

Transaction 09222115557542989759 Signed CA, SK, CR, CS, LB, MA, CN

Stadsrum Fastigheter AB
559028-9624

Lånevillkor och risktagande

Koncernens finansiella risktagande och ställning kan utläsas av bland annat nyckeltalen soliditet, räntetäckningsgrad och belåningsgrad. I kreditavtalen med banker och kreditinstitut finns det ofta fastlagda åtaganden, s k kovenanter, för de två sistnämnda nyckeltalen. Utfärdade åtagande kopplat till låneavtalen mot banker innebär primärt att belåningsgraden inte får överstiga 70 % samt att ränteteckningsgraden inte får understiga 2,0 gånger på koncernnivå, vilket rapporteras till banker på kvartalsbasis. Samtliga räntebärande skulder omfattas av kovenantkrav. Koncernens egna mål i enlighet med den fastställda finanspolicyn stämmer väl med åtaganden mot bankerna. För 2024 uppfyller koncernen samtliga mål och krav. Stadsrums bedömning är att risken inte är väsentlig för det kommande året att koncernen inte kommer att uppfylla de finansiella åtaganden som koncernen har med banker utifrån kommande års budgeterade intäkter och kostnader och finansiella riskhantering.

Koncernens räntebärande skulder klassificeras som långfristiga eller kortfristiga i enligthet med den återbalningsdag som anges enligt avtal med banker och kreditinstitut, då Stadsrum som låntagare enligt gällande avtal har att återbetala lånet i sin helhet på den slutliga återbetalningsdagen och inte har rätt att på nytt låna ett belopp som blivit återbetalt. Upptagande av nya lån sker därmed i förekommande fall genom refinansiering.

Värdeförändringar finansiella instrument

			2024	
Koncernen	**Finansiella intäkter**	**Finansiella kostnader**	**Värde-förändringar**	**Summa**
Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen				
Derivat	-	-	-38 403	**-38 403**
Summa	**0**	**0**	**-38 403**	**-38 403**

			2023	
Koncernen	**Finansiella intäkter**	**Finansiella kostnader**	**Värde-förändringar**	**Summa**
Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen				
Derivat	-	-	-102 545	**-102 545**
Summa	**0**	**0**	**-102 545**	**-102 545**

Verkligt värde på derivat beräknas av företagets banker med ledning av rådande räntevillkor och marknadsränta. Indata är baserat på observerade marknadsvärden vilket innebär att de är hänförliga till nivå 2.

Transaction 09222115557542989759 Signed CA, SK, CR, CS, LB, MA, CN

20250723117891

Stadsrum Fastigheter AB
559028-9624

Finansiella instrument per kategori

I nedanstående tabell presenteras koncernens finansiella tillgångar och skulder, upptagna till redovisat värde respektive verkligt värde, klassificerade i kategorierna enligt IFRS 9.

	2024		
Koncernen	**Finansiella tillgångar/skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde**	**Finansiella tillgångar/ skulder värderade till verkligt värde via resultatet**	**Totalt**
Finansiella tillgångar			
Derivat	-	8 374	8 374
Hyresfordringar	7 545	-	7 545
Övriga fordringar	3	-	3
Likvida medel	142 201	-	142 201
Summa	**149 749**	**8 374**	**158 123**
Finansiella skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	4 396 564	-	4 396 564
Derivat	-	56 307	56 307
Kortfristiga räntebärande skulder	1 143 985	-	1 143 985
Leverantörsskulder	36 168	-	36 168
Övriga skulder	21 523	-	21 523
Upplupna kostnader	63 501	-	63 501
Summa	**5 661 741**	**56 307**	**5 718 048**

	2023		
Koncernen	**Finansiella tillgångar/skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde**	**Finansiella tillgångar/ skulder värderade till verkligt värde via resultatet**	**Totalt**
Finansiella tillgångar			
Derivat	-	27 777	27 777
Hyresfordringar	12 740	-	12 740
Övriga fordringar	2 368	-	2 368
Likvida medel	152 801	-	152 801
Summa	**167 909**	**27 777**	**195 686**
Finansiella skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	3 972 390	-	3 972 390
Derivat	-	37 306	37 306
Kortfristiga räntebärande skulder	1 558 759	-	1 558 759
Leverantörsskulder	40 944	-	40 944
Övriga skulder	23 895	-	23 895
Upplupna kostnader	86 186	-	86 186
Summa	**5 682 174**	**37 306**	**5 719 480**

För samtliga finansiella tillgångar och skulder bedöms det verkliga värdet ej väsentligt avvika från det redovisade värdet.

Transaction 09222115557542989759 Signed CA, SK, CR, CS, LB, MA, CN

Stadsrum Fastigheter AB
559028-9624

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	**2023-12-31**	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Förskottsbetalda hyror	115 646	119 493	-	-
Upplupna räntekostnader	51 902	68 960	-	-
Övriga poster	11 622	17 244	1 845	1 540
Summa	**179 170**	**205 697**	**1 845**	**1 540**

Not 24 Finansiella skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	**2023-12-31**	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Räntebärande skulder				
Ingående redovisat värde	5 531 149	5 441 777	-	-
Kassaflödespåverkande förändringar	3 242	82 530	-	-
Förändringar hänförliga till ej kassaflödespåverkande poster:				
Periodisering av aktiverade lånekostnader	6 158	6 842	-	-
Utgående redovisat värde räntebärande skulder	**5 540 549**	**5 531 149**	**0**	**0**

Not 25 Ställda säkerheter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	**2023-12-31**	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Fastighetsinteckningar	5 903 445	5 733 712	-	-
Pantsatta aktier i dotterbolag	6 152 070	6 022 828	4 623 259	4 373 204
Summa	**12 055 515**	**11 756 540**	**4 623 259**	**4 373 204**

Not 26 Eventualförpliktelser

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	**2023-12-31**	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Borgensförbindelser till förmån för koncernföretag	-	-	5 286 416	5 283 744
Summa	**0**	**0**	**5 286 416**	**5 283 744**

Not 27 Resultat från andelar i koncernföretag

	Moderbolaget	
	2024	**2023**
Utdelning på andelar i koncernföretag	259 000	-
Nedskrivning av andelar i koncernföretag	-4 945	-40 994
Summa	**254 055**	**-40 994**

Transaction 09222115557542989759 Signed CA, SK, CR, CS, LB, MA, CN

20250723178 92

Stadsrum Fastigheter AB
559028-9624

Not 28 Bokslutsdispositioner

	Moderbolaget 2024	2023
Erhållna koncernbidrag	133 274	122 664
Lämnade koncernbidrag	-53 940	-92 740
Summa	**79 334**	**29 924**

Not 29 Andelar i koncernföretag

	Moderbolaget 2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	4 414 198	4 414 198
Ovillkorade aktieägartillskott	255 000	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 669 198	4 414 198
Ingående nedskrivningar	-40 994	0
Årets nedskrivningar	-4 945	-40 994
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-45 939	-40 994
Utgående redovisat värde	**4 623 259**	**4 373 204**

Företagets namn	Org.nr	Säte	Kapitalandel i procent *	Redovisat värde
Stadsrum Fastigheter KC 1 AB	559079-9036	Stockholm	100,0%	1 202 359
Stadsrum Fastigheter KC 2 AB	559079-8855	Stockholm	100,0%	205 450
Stadsrum Fastigheter KC 3 AB	559176-9848	Stockholm	100,0%	452 331
Stadsrum Fastigheter KC 4 AB	559176-5747	Stockholm	100,0%	669 772
Stadsrum Fastigheter KC 5 AB	559224-4031	Stockholm	100,0%	157 186
Stadsrum Fastigheter KC 6 AB	559238-4621	Stockholm	100,0%	1 670 050
Stadsrum Fastigheter KC 7 AB	559371-9957	Stockholm	100,0%	266 111
				4 623 259

* Kapitalandel överensstämmer med ägarandel.

Transaction 09222115557542989759 Signed CA, SK, CR, CS, LB, MA, CN

Stadsrum Fastigheter AB
559028-9624

Not 30 Transaktioner med närstående

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
HEA Property Partner AB				
Skulder	84 111	69 499	-	-
Köpta tjänster, exkl. moms	-53 058	-59 653	-43 899	-44 526
Övrigt förvaltningsarvode, exkl. moms	-14 612	48 018	-	-

Av moderbolagets försäljning och inköp avser 100% (100%) av försäljningen och 0% (0%) av inköpen andra företag inom den koncern som bolaget tillhör.
Transaktioner med närstående avser koncerninterna tjänster vilket utgörs av alla de tjänster avseende exempelvis ledning och support, strategisk och finansiell planering, marknadsföring, bokföring, redovisning, juridisk och finansiell rådgivning, upphandling, IT-stöd, tekniska tjänster och fakuteringstjänster samt andra former av tjänster som bolaget är i behov av för att kunna bedriva sin verksamhet.

Köpta tjänster från HEA Property Partner AB avser huvudsakligen förvaltnings-, uthyrnings-, och transaktionsarvoden.

Övrigt förvaltningsarvode redovisas i koncernens resultaträkning på raden "Övriga förvaltningskostnader".

Not 31 Könsfördelning styrelse

Könsfördelning i styrelse, andel män (%)

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Styrelsen	83%	83%	83%	83%

Not 32 Omarbetning av finansiella rapporter

I samband med framtagandet av årsredovisningen för 2024 har Stadsrum ändrat redovisningshanteringen för en avgift som bolagets förvaltare har rätt att ta ut efter att en viss avkastning på tillgångarna har uppnåtts. Förändringen innebär att denna avgift nu redovisas som övrig förvaltningskostnad respektive avsättning i koncernen, då denna avgift på balansdagen är sannolik till sin förekomst men oviss till sitt belopp och tidpunkt. Avsättningen för denna avgift påverkar både resultat och balansräkningen och är omräknad med full retroaktiv tillämpning för att ge en korrekt historik i den finansiella rapporten. Den påverkar enbart koncernen och inte moderbolaget.

	2023 Omräknat	2023 Publicerat
Övriga förvaltningskostnader	48 018	0
Förvaltningsresultat	336 645	288 627
Skatt	30 485	40 377
Årets resultat	-209 266	-247 392
Eget kapital	5 893 962	5 949 145
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	1 671 372	1 726 555
Uppskjuten skatteskuld	574 905	589 222
Övriga avsättningar	70 999	1 500
Resultat per aktie, före utspädningseffekter	-837	-990
Resultat per aktie, efter utspädningseffekter	-837	-990

Transaction 09222115557542989759 Signed CA, SK, CR, CS, LB, MA, CN

20250723117893

Stadsrum Fastigheter AB
559028-9624

Not 33 Alternativa nyckeltal

Stadsrum har tillämpat European Securities and Markets Authoritys, ESMA, riktlinjer för alternativa nyckeltal. Stadsrum presenterar vissa finansiella mått i årsredovisningen som inte defineras enligt IFRS. Stadsrum anser att dessa mått ger värdefull kompletterande information om bolagets prestation. Eftersom inte alla företag beräknar finanseilla mått på samma sätt, är dessa inte alltid jämförbara med mått som används av andra företag. Dessa finansiella mått ska därför inte ses som en ersättning för mått som defineras enligt IFRS.

Nyckeltal och definition	Avstämning
Finansiella Nyckeltal	
Förändring nettoomsättning för jämförbart bestånd Avser förändring i nettoomsättning för fastigheter som ingått i beståndet under hela rapporteringsperioden samt under hela jämförelseperioden. Fastigheter som förvärvas, sålts eller varit klassificerade som projektfastighet under perioden eller jämförelseperioden ingår inte.	(872 559 - 823 714) / 823 714 = 5,9%
Förändring fastighetskostnader för jämförbart bestånd Avser förändring i fastighetskostnader för fastigheter som ingått i beståndet under hela rapporteringsperioden samt under hela jämförelseperioden. Fastigheter som förvärvas, sålts eller varit klassificerade som projektfastighet under perioden eller jämförelseperioden ingår inte.	(256 111 - 248 847) / 248 847 = 2,9%
Intjäningsförmåga Nettoomsättning minskat med fastighetskostnader, central administration samt finansnetto.	872 559 - 256 111 - 62 585 - 274 127 = 279 736
Soliditet Eget kapital dividerat med balansomslutningen per bokslutsdagen.	6 246 639 / 13 307 698 = 46,9%
Räntetäckningsgrad Förvaltningsresultat med återläggning av avskrivningar, övriga förvaltningskostnader, finansiella intäkter och kostnader i förhållande till netto av finaniella intäkter och finansiella kostnader.	(265 124 + 286 + 14 612 - 48 137 + 308 950) / (-48 137 + 308 950) = 2,07
Belåningsgrad Räntebärande skulder justerat för aktiverade lånekostnader med tillägg för derivat, i procent av totalt fastighetsvärde.	(5 540 549 + 7 451 + 47 932)/ 12 609 800 = 44%
Fastighetsrelaterade Nyckeltal	
*Ekonomisk uthyrningsgrad ** Kontraktsvärde dividerat med hyresvärde per bokslutsdagen.	

* Dessa nyckeltal är operationella och anses inte vara alternativa nyckeltal enligt ESMAs riktlinjer.

Transaction 09222115557542989759 Signed CA, SK, CR, CS, LB, MA, CN

Stadsrum Fastigheter AB
559028-9624

Not 34 Händelser efter balansdagen

Den 10 februari 2025 undertecknades ett aktieöverlåtelseavtal där fastigheten Stockholm Ynglingen 10 förvärvas indirekt via bolagsförvärv till Stadsrum koncernen för ett överenskommet fastighetsvärde om 960 mkr. Förvärvet klassificeras som tillgångsförvärv i koncernen. Transaktionen finansieras med aktieägartillskott från befintliga ägare samt upptagande av lån. Fastigheten passar bra in i Stadsrums nuvarande strategi om att förvärva fastigheter i centrala lägen med naturliga flöden av människor och med utvecklingspotential. Tillträdet av fastigheten skedde den 4 mars 2025.

Den 28 mars 2025 har Stadsrum utökat ett banklån med 200 mkr som ska användas för det nu pågående nybyggnadsprojektet i Södertälje där ett hotell uppförs.

Utöver ovan har inga händelser av väsentlig karaktär skett efter räkenskapsårets slut.

Not 35 Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel (i kronor)

Balanserat resultat	4 399 437 296
Årets resultat	317 601 563
	4 717 038 859

Styrelsen föreslår att

i ny räkning balanseras	4 717 038 859
	4 717 038 859

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Lena Boberg
Ordförande

Christer Alteskog

Christofer Salmén

Magnus Alteskog
Verkställande direktör

Carl-Henrik Roselius

Sami Kesonen

Vår revisionsberättelse har lämnats det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Ernst & Young AB

Camilla Norell
Auktoriserad revisor

Transaction 09222115557542989759 Signed CA, SK, CR, CS, LB, MA, CN

20250723117804

Verification

Transaction 09222115557542989759

Document

Annual Report Stadsrum Fastigheter AB 2024
Main document
44 pages
Initiated on 2025-04-03 08:10:35 CEST (+0200) by Hugo Bernell (HB)
Finalised on 2025-04-03 16:25:22 CEST (+0200)

Initiator

Hugo Bernell (HB)
Stadsrum Fastigheter AB
hugo.bernell@stadsrum.se
+46725844359

Signatories

Christer Alteskog (CA)
ID number 197007268936
christer.alteskog@stadsrum.se

BankID

The name returned by Swedish BankID was "Ulf Christer Alteskog"
Signed 2025-04-03 09:26:55 CEST (+0200)

Sami Kesonen (SK)
sami.kesonen@keva.fi

FTN FINNISH TRUST NETWORK

The name returned by Finnish FTN was "SAMI TAPANI KESONEN"
Signed 2025-04-03 09:30:54 CEST (+0200)

Carl-Henrik Roselius (CR)
carl-henrik.roselius@keva.fi

FTN FINNISH TRUST NETWORK

The name returned by Finnish FTN was "CARL-HENRIK ROSELIUS"
Signed 2025-04-03 09:27:47 CEST (+0200)

Christofer Salmen (CS)
ID number 8105230117
christofer@dreamtiles.co

BankID

The name returned by Swedish BankID was "Leif Philip Christofer Salmén"
Signed 2025-04-03 09:31:49 CEST (+0200)

SIGNATURES scrive. VERIFIED BY

Verification

Transaction 09222115557542989759

Lena Boberg (LB)
ID number 197005110221
lena.boberg@alecta.se

BankID

The name returned by Swedish BankID was "LENA BOBERG"
Signed 2025-04-03 09:29:42 CEST (+0200)

Magnus Alteskog (MA)
ID number 19650523-8995
magnus.alteskog@stadsrum.se

BankID

The name returned by Swedish BankID was "Lars Magnus Alteskog"
Signed 2025-04-03 09:25:59 CEST (+0200)

Camilla Norell (CN)
ID number 197206080561
camilla.norell@se.ey.com

BankID

The name returned by Swedish BankID was "CAMILLA NORELL"
Signed 2025-04-03 16:25:22 CEST (+0200)

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: https://scrive.com/verify

SIGNATURES scrive. VERIFIED BY

20250723117895

EY

Shape the future with confidence

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Stadsrum Fastigheter AB, org.nr 559028-9624

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Stadsrum Fastigheter AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt IFRS Redovisningsstandarder, såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

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 moderbolaget och koncernen 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 och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS Redovisningsstandarder såsom de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

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 och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens 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 och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. 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 och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- planerar och utför vi koncernrevisionen för att inhämta tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för företag eller affärsenheter inom koncernen som grund för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och genomgång av det revisionsarbete som utförts för koncernrevisionens syfte. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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.

Penneo dokumentnyckel: UTN34-LGH0N-SP249-VF0JS-CP6DG-B3KYF

Shape the future
with confidence

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Stadsrum Fastigheter 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen 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 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 och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens 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 och koncernens 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. 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.

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 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 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 dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Camilla Norell
Auktoriserad revisor

Penneo dokumentnyckel: UTN34-LGH0N-SP249-VF0JS-CP6DG-B3KYF

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

20250723178 96

CAMILLA NORELL
Auktoriserad revisor
På uppdrag av: Ernst & Young
Serienummer: c5e4437072b81b[...]06898029f82eb
IP: 147.161.xxx.xxx
2025-04-03 14:27:37 UTC

BankID

Penneo dokumentnyckel: UTN34-GH0N-5P249-VF0JS-CP6DG-B3KYF

Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:
När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.