

**Årsredovisning**  
för  
**Fastighets AB Väderholmen**  
556772-9552  
Räkenskapsåret  
2024

**Fastställelseintyg**

Undertecknad styrelseledamot i Fastighets AB Väderholmen intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 26 mars 2025. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm den 2 juni 2025



Kjell Bergman

# Årsredovisning

för

## Fastighets AB Väderholmen

556772-9552

Räkenskapsåret

2024 MB

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas: \_\_\_\_\_

*Mujib Blawan*

Styrelsen och verkställande direktören för Fastighets AB Väderholmen, med säte i Stockholm får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Bolaget är inriktat på att äga, förvalta och utveckla fastigheter i Storstockholm. Fastigheterna ägs direkt eller genom dotterbolag omfattar 40 fastigheter belägna i Storstockholm. Bolaget äger även Väderholmen Fastighetsförvaltning AB där administrativ och teknisk förvaltning inklusive drift av fastigheterna samt bolagsförvaltning sker i egen regi. Inga löner eller ersättningar har utbetalats till styrelsen.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastigheten Sigtuna Rosersberg 11:10 har avyttrats via bolagsförsäljning till en granne i området.

Ägandet av bostadsfastigheten Stockholm Killingen 30 har bolagiserats i Fastighets AB Killingholmen. Projektering för renovering av fastigheten pågår för planerad byggstart hösten 2025.

I Österåker pågår arbeten med hyresgäst Anpassningar och för att erhålla myndighetstillstånd för att utveckla Brännbackens Företagspark Etapp 2, vilken innehåller ca 270 000 kvm detaljplanelagd mark för industriändamål.

I Upplands-Bro pågår exploateringsarbeten för att skapa det nya verksamhetsområdet Klövberga Företagspark Etapp 1 med ca 260 000 kvm kvartersmark och allmänna anläggningar. Diskussioner pågår med företag för etablering i området.

Planförslaget för Örnbergs utveckling har bearbetats av deltagande byggaktörer och Stadsbyggnadskontoret för att kunna tas vidare till granskning och godkänd detaljplan. Beslut bedöms kunna tas i fullmäktige hösten 2025 med förhoppning om en lagkraftvunnen detaljplan sommaren 2026. Vi deltar med avsikt att bygga på vår industri/kontorsfastighet Provröret 13 med två kontorsplan med ca 3700 kvm tillkommande ljus BTA.

Fastigheten Järfälla Bredgården 1:8 har genomgått en större renovering för fortsatt användning av befintlig hyresgäst.

### Ägarförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Väderholmen Holding AB, org nr 556946-1881, som därmed är slutligt moderbolag i koncernen.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	113 582	105 187	94 756	91 091	91 576
Resultat efter finansiella poster	93 239	24 081	20 262	48 198	25 022
Balansomslutning	1 684 723	1 455 403	1 345 756	1 253 586	1 164 161

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper. *M&E*

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	426 463 218
årets vinst	84 982 210
	<b>511 445 428</b>
disponeras så att	
till aktieägarna utdelas	6 000 000
i ny räkning överföres	505 445 428
	<b>511 445 428</b>

Styrelsen föreslås bemyndigas att besluta om tidpunkt då utdelningen skall betalas.

Styrelsen anser att förslaget är förenligt med försiktighetsregeln i 17 kap. 3 § aktiebolagslagen enligt följande redogörelse: Styrelsens uppfattning är att vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav verksamhetens art, omfattning och risk ställer på storleken på det egna kapitalet, bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

## Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	2	113 582 374	105 187 272
Övriga rörelseintäkter		955 162	1 786 736
		<b>114 537 536</b>	<b>106 974 009</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Drift		-17 976 903	-17 513 253
Reparation och underhåll		-5 102 416	-6 113 367
Hyresgästanpassningar		-956 141	-434 936
Fastighetsskatt		-2 335 961	-2 347 782
		<b>88 166 115</b>	<b>80 564 671</b>
<b>Driftnetto</b>			
Förvaltningsarvode		-16 819 882	-15 213 507
Övriga externa kostnader	4	-1 553 985	-1 270 362
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-32 391 593	-30 386 703
Övriga rörelsekostnader		0	-1 794 432
<b>Rörelseresultat</b>	3, 5	<b>37 400 655</b>	<b>31 899 667</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag	6	74 611 244	7 076 924
Resultat från övriga värdepapper		106 254	99 769
Ränteintäkter	7	3 928 374	4 500 514
Räntekostnader	8	-22 808 001	-19 495 512
		<b>55 837 871</b>	<b>-7 818 306</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>93 238 525</b>	<b>24 081 362</b>
Bokslutsdispositioner	9	-7 946 847	28 286 980
<b>Resultat före skatt</b>		<b>85 291 678</b>	<b>52 368 342</b>
Skatt på årets resultat	10	-5 651 692	787 418
Uppskjuten skatt	10	5 342 224	-12 725 561
<b>Årets resultat</b>		<b>84 982 210</b>	<b>40 430 199</b>
Ej bokfört resultat		0	

*M*

## Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	11	754 812 539	789 984 712
Markanläggningar	12	15 827 490	17 050 566
Byggnadsinventarier och inventarier	13	1 925 042	3 279 015
Pågående ny- om- och tillbyggnad	14	2 821 449	2 012 825
		<b>775 386 520</b>	<b>812 327 118</b>

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar i koncernföretag	15, 16	502 231 849	377 231 849
Fordringar hos koncernföretag	17	326 644 995	200 259 208
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	19, 20	26 738 259	0
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag	18	250 000	0
		<b>855 865 103</b>	<b>577 491 057</b>

#### Summa anläggningstillgångar

1 631 251 623

1 389 818 175

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		205 205	101 324
Fordringar hos koncernföretag		659 693	2 320 319
Aktuella skattefordringar		10 355 566	16 089 797
Övriga fordringar		2 815 061	4 223 125
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		3 995 775	4 756 564
		<b>18 031 300</b>	<b>27 491 129</b>

##### *Kassa och bank*

35 440 849

38 093 398

#### Summa omsättningstillgångar

53 472 149

65 584 527

### SUMMA TILLGÅNGAR

1 684 723 772

1 455 402 702

*MS*

## Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

21

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

120 000

120 000

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

426 463 218

392 033 020

Årets resultat

84 982 211

40 430 199

**Summa eget kapital**

**511 565 429**

**432 583 219**

#### Obeskattade reserver

22

29 517 000

20 517 000

#### Avsättningar

23

Avsättningar för uppskjuten skatt

97 076 163

102 418 387

#### Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

25

255 599 999

247 333 332

Skulder till koncernföretag

285 864 844

124 858 091

Övriga långfristiga skulder

235 205 939

235 614 322

**Summa långfristiga skulder**

**776 670 782**

**607 805 745**

#### Kortfristiga skulder

Checkräkningskredit

24

34 731 499

42 462 160

Skulder till kreditinstitut

199 552 471

212 542 006

Leverantörsskulder

3 117 475

7 379 579

Aktuella skatteskulder

-279 903

0

Övriga skulder

6 516 646

5 967 320

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

26

26 256 210

23 727 286

**Summa kortfristiga skulder**

**269 894 398**

**292 078 351**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**1 684 723 772**

**1 455 402 702**

MB

## Rapport över förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
<b>Ingående eget kapital 2023-01-01</b>	<b>120 000</b>	<b>372 151 623</b>	<b>25 881 397</b>	<b>398 153 020</b>
Omföring av föregående års resultat		25 881 397	-25 881 397	0
Utdelning		-6 000 000		-6 000 000
Årets resultat			40 430 199	40 430 199
<b>Utgående eget kapital 2023-12-31</b>	<b>120 000</b>	<b>392 033 020</b>	<b>40 430 199</b>	<b>432 583 219</b>
<b>Ingående eget kapital 2024-01-01</b>	<b>120 000</b>	<b>392 033 020</b>	<b>40 430 199</b>	<b>432 583 219</b>
Omföring av föregående års resultat		40 430 199	-40 430 199	0
Utdelning		-6 000 000		-6 000 000
Årets resultat			84 702 307	84 702 307
<b>Utgående eget kapital 2024-12-31</b>	<b>120 000</b>	<b>426 463 219</b>	<b>84 702 307</b>	<b>511 285 526</b>

MB

sk=20250605;2025060906785

## Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		37 400 655	31 899 667
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	27	37 921 953	32 181 135
Erhållen utdelning		22 221 638	7 176 693
Erhållen ränta		3 928 374	4 500 514
Betald ränta		-22 808 001	-19 495 512
Betald skatt		-196 888	-12 964 365
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>78 467 731</b>	<b>43 298 132</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		-103 881	1 567 246
Förändring av kortfristiga fordringar		4 301 456	13 014 681
Förändring av leverantörsskulder		-4 262 104	-8 020 005
Förändring av kortfristiga skulder		3 658 950	-3 829 336
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>82 062 152</b>	<b>46 030 718</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-2 781 258	-45 507 531
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		1 929 816	2 683 374
Lämnade aktieägartillskott		0	-8 700 000
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		52 495 860	0
Årets förändring koncerninterna lån		-75 401 117	-72 000 679
Investering i finansiella anläggningstillgångar		-21 207 899	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-44 964 598</b>	<b>-123 524 836</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		121 690 000	142 742 410
Amortering av lån		-126 412 868	-82 514 479
Utbetald utdelning		-6 000 000	-6 000 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-10 722 868</b>	<b>54 227 931</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>26 374 686</b>	<b>-23 266 187</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		38 093 398	61 359 586
Likvida medel vid årets slut		64 468 084	38 093 399 <i>MB</i>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Bolaget har inga anställda, inga löner har utbetalats under räkenskapsåret..

### Värderingsprinciper resultaträkningen

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Hyresintäkter

Hyresintäkterna inklusive tillägg aviseras i förskott och periodisering av hyrorna sker linjärt så att endast den del av hyrorna som belöper på perioden redovisas som intäkter. Förskottshyror redovisas som förutbetalda intäkter.

#### Ränteintäkter

Ränteintäkter redovisas i takt med att de intjänas. Beräkning av ränteintäkter görs på basis av den underliggande tillgångens avkastning enligt effektivräntemetoden.

#### Låneutgifter

Samtliga låneutgifter kostnadsförs i den period som de hänförs till och redovisas i posten *Räntekostnader*.

MB

## Värderingsprinciper balansräkningen

### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas initialt till anskaffningsvärde eller tillverkningskostnader inklusive utgifter för att få tillgången på plats och i skick för att kunna användas enligt intentionerna med investeringen.

I anskaffningsvärdet ingår inköpspriset och andra direkt hänförliga utgifter såsom utgifter för leverans, hantering, installation, montering, lagfarter och konsulttjänster.

Anskaffningsvärdet på bolagets byggnader har fördelats på komponenter.

Materiella anläggningstillgångar redovisas tillanskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan.

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar görs av tillgångens/komponentens avskrivningsbara belopp över dess nyttjandeperiod och påbörjas när tillgången/komponenten tas i bruk. Avskrivning görs linjärt.

Följande nyttjandeperioder tillämpas:

Byggnader 10-123 år

Markanläggningar 20 år

Byggnadsinventarier 5 år

Övriga inventarier 3-20 år

Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Då företaget ändrar bedömning av nyttjandeperioder, omprövas även tillgångens eventuella restvärde. Effekten av dessa ändringar redovisas framåttriktat.

### Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas för att generera hyresintäkter och /eller för värdestegring. Förvaltningsfastigheter redovisas initialt till anskaffningsvärde, dvs. på samma sätt som övriga materiella anläggningstillgångar.

Förvaltningsfastigheter ingår i posten *Byggnader och mark*.

Hyresintäkter och rörelsekostnader avseende förvaltningsfastigheter ingår i posten *Driftnetto*.

### Inkomstskatter

Inkomstskatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Inkomstskatt redovisas i resultaträkningen utom då en underliggande transaktion redovisas i eget kapital varvid även tillhörande skatteeffekt redovisas i eget kapital.

Aktuella skattefordringar och skatteskulder respektive uppskjutna skattefordringar och skatteskulder kvittas i de fall det finns en legal kvittningsrätt.

### Aktuell skatt

Aktuell skatt är skattekostnaden för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt värderas till det sannolika beloppet enligt de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen och nuvärdesberäknas inte.

### Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

Uppskjuten skatt beräknas med hjälp av balansräkningsmetoden på samtliga temporära skillnader, dvs. skillnader mellan de redovisade värdena för tillgångar och skulder och deras skattemässiga värden samt skattemässiga underskott. MB

Förändring av uppskjuten skatt redovisas i resultaträkningen.

Uppskjutna skattefordringar redovisas för alla avdragsgilla temporära skillnader och för möjligheten att i framtiden använda utnyttjade förlustavdrag.

Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder värderas baserat på hur Företaget förväntar sig att återvinna/reglera det redovisade värdet på motsvarande tillgång/skuld. Värdering görs utan diskontering och enligt de skattesatser och skatteregler som är beslutade på balansdagen. En uppskjuten skattefordran värderas till högst det belopp som sannolikt kommer att återvinnas baserat på innevarande eller framtida skattepliktiga resultat vilket omprövas per varje balansdag.

Vid rena substansförvärv har Företaget valt att nuvärdeberäkna den uppskjutna skatteskuld som uppstår vid förvärvet men endast om värdet på den uppskjutna skatteskulden är en väsentlig del av affärsuppgörelsen och det finns ett dokumenterat samband mellan köpeskilling och Företagets värdering av den uppskjutna skatteskulden.

### **Likvida medel**

Likvida medel består av kassamedel och disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut och andra kortfristiga, likvida placeringar som lätt kan omvandlas till känt belopp och som är utsatta för obetydlig risk för värdefluktuationer. Sådan placeringar har en löptid på maximalt tre månader.

### **Koncernförhållanden**

Företaget är moderföretag med hänvisning till undantagsreglerna i årsredovisninglagen 7 kap 2 § upprättas ingen egen koncernredovisning. Det överordnade moderföretaget Väderholmen Holding AB, organisationsnummer 556946-1881 med säte i Stockholm upprättar koncernredovisning.

### **Nyckeltalsdefinitioner**

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar. *MB*

AK=20250605;2025060906789

## Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2024	2023
<b>Nettoomsättningen per rörelsegren</b>		
Bostäder	12 440 001	9 113 368
Lokaler	87 755 100	84 065 763
Garage och parkering	1 706 302	1 162 238
Övrigt	11 680 971	10 845 903
	<b>113 582 374</b>	<b>105 187 272</b>

## Åldersfördelning av hyresintäkter

2024	0	93 500 513
2025	92 610 579	72 708 673
2026	70 991 104	40 915 298
2027	45 728 474	18 272 405
2028	21 994 415	4 222 478
2029	10 963 147	2 405 183
2030	8 829 594	2 405 183
2031	2 428 935	2 405 183
2032	2 428 935	2 405 183
2033	2 428 935	2 405 183
2034	2 428 935	0
	<b>260 833 053</b>	<b>241 645 282</b>

## Not 3 Anställda och personalkostnader

Bolaget har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

## Not 4 Arvode till revisorer

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

	2024	2023
<b>Grant Thornton</b>		
Revisionsuppdrag	618 805	649 917
Skatterådgivning	147 542	17 183
	<b>766 347</b>	<b>667 100</b>

**Not 5 Inköp och försäljning mellan koncernföretag**

	2024	2023
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen	44,43 %	42,88 %
Andel av årets totala försäljningar som skett till andra företag i koncernen	6,28 %	6,14 %

**Not 6 Resultat från andelar i koncernföretag**

	2024	2023
Erhållna utdelningar	22 115 384	7 076 924
Resultat vid avyttringar	52 495 860	0
	<b>74 611 244</b>	<b>7 076 924</b>

**Not 7 Ränteintäkter**

	2024	2023
Ränteintäkter från koncernföretag	3 620 598	4 179 943
Övriga ränteintäkter	307 776	320 571
	<b>3 928 374</b>	<b>4 500 514</b>

**Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2024	2023
Räntekostnader till koncernföretag	4 000 428	3 113 010
Övriga räntekostnader	18 807 573	16 382 502
	<b>22 808 001</b>	<b>19 495 512</b>

**Not 9 Bokslutsdispositioner**

	2024	2023
Avsättning till periodiseringsfond	-9 000 000	0
Återföring från periodiseringsfond	0	18 000 000
Mottagna koncernbidrag	13 300 488	14 176 213
Lämnade koncernbidrag	-12 247 335	-3 889 233
	<b>-7 946 847</b>	<b>28 286 980</b>

**Not 10 Aktuell och uppskjuten skatt**

	2024	2023
<b>Skatt på årets resultat</b>		
Aktuell skatt på årets resultat	-5 563 824	0
Justering avseende tidigare år	-87 868	787 418
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	5 342 224	-12 725 561
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>-309 468</b>	<b>-11 938 143</b>

**Avstämning av effektiv skatt**

	2024		2023	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		85 291 681		46 396 108
Skatt enligt gällande skattesats	20,6	-17 570 086	20,6	-9 557 598
Ej avdragsgilla kostnader	0,0	-6 962	0,0	-5 235
Ej skattepliktiga intäkter	-18,1	15 441 755	-3,3	1 524 342
Justering avseende skatter för föregående år	0,1	-87 868	-1,7	787 418
Uppräknad skatt återföring periodiseringsfond			0,3	-148 320
Nekade ränteavdrag				-2 312 470
Under året utnyttjande av tidigare års underskottsavdrag vars skattevärde ej redovisats som tillgång				-2 043 659
Kvittnings negativa räntor	0,4	-341 816	0,0	-9 064
Schablonintäkt Periodiseringfond	0,1	-110 734	0,3	-153 929
Direktavdrag	-0,3	249 207	-34,9	16 217 497
Tidigare års nekade ränteavdrag	-0,9	797 727		
Temporäraskillnader		1 203 061		-16 237 125
Övriga poster	-0,1	116 248	0,3	-148 320
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>0,4</b>	<b>-309 468</b>	<b>26,0</b>	<b>-12 086 463</b>

MB

**Not 11 Byggnader och mark**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 043 295 686	965 640 211
Inköp		0
Omklassificeringar	1 725 023	79 971 680
Försäljning och utrangering	-8 929 816	-2 316 205
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 036 090 893</b>	<b>1 043 295 686</b>
Ingående avskrivningar	-253 310 975	-226 033 027
Omklassificeringar	0	
Årets avskrivningar	-29 814 547	-27 799 720
Försäljning och utrangering	1 847 167	521 772
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-281 278 355</b>	<b>-253 310 975</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>754 812 538</b>	<b>789 984 711</b>
<b>Uppgifter om förvaltningsfastigheter</b>		
Redovisat värde	754 812 538	789 984 711
Verkligt värde	1 507 000 000	1 494 000 000

**Not 12 Markanläggningar**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	24 461 513	23 726 582
Omklassificeringar	0	734 931
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>24 461 513</b>	<b>24 461 513</b>
Ingående avskrivningar	-7 410 947	-6 221 555
Årets avskrivningar	-1 223 076	-1 189 392
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-8 634 023</b>	<b>-7 410 947</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>15 827 490</b>	<b>17 050 566</b>

**Not 13 Byggnadsinventarier och inventarier**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	12 264 873	11 982 444
Inköp	0	80 000
Försäljningar/utrangeringar	-32 266	-367 169
Omklassificeringar	0	569 598
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>12 232 607</b>	<b>12 264 873</b>
Ingående avskrivningar	-8 985 860	-7 698 421
Försäljningar/utrangeringar	32 266	110 151
Årets avskrivningar	-1 353 971	-1 397 590
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-10 307 565</b>	<b>-8 985 860</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 925 042</b>	<b>3 279 013</b>

**Not 14 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	2 012 825	37 861 503
Inköp	2 781 258	48 272 000
Omklassificering	-1 725 023	-81 276 209
Omföring	28 376	-2 844 469
Försäljning	-275 988	0
<b>2 821 448</b>	<b>2 012 825</b>	

**Not 15 Andelar i koncernföretag**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	377 231 849	368 531 849
Aktiägartillskott	125 000 000	8 700 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>502 231 849</b>	<b>377 231 849</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>502 231 849</b>	<b>377 231 849</b>

MB

**Not 16 Specifikation andelar i koncernföretag**

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde
Fastighets AB Kaninholmen	100	100	10 000	6 684 380
Fastighets AB Skarvholmen	100	100	300	7 726 671
Väderholmen				
Fastighetsförvaltning AB	100	100	3 000	8 730 000
Fastighets AB Älgholmen	100	100	2 500	7 455 000
Fastighets AB Getholmen	100	100	4 000	15 087 368
Fastighets AB Hammarholmen	100	100	250 000	21 750 000
Kärrholmen Holding AB	100	100	50 000	176 250 000
Fastighets AB Spovholmen	100	100	1 000	17 938 628
Brännbacken Holding AB	100	100	50 000	122 750 000
Fastighets AB Elektraholmen	88,46	88,46	207	117 859 802
				<b>502 231 849</b>

	Org.nr	Säte	Eget kapital	Resultat
Fastighets AB Kaninholmen	556082-0085	Stockholm	2 352 457	87 891
Fastighets AB Skarvholmen	556084-2741	Stockholm	1 964 906	-421 769
Väderholmen				
Fastighetsförvaltning AB	556043-0851	Stockholm	10 420 743	303 988
Fastighets AB Älgholmen	556036-7327	Stockholm	37 612 943	991 663
Fastighets AB Getholmen	556066-2271	Stockholm	44 852 505	1 449 487
Fastighets AB Hammarholmen	556835-4491	Stockholm	22 413 617	23 572
Kärrholmen Holding AB	556946-1873	Stockholm	176 242 719	-2 192
Fastighets AB Spovholmen	556673-3688	Stockholm	175 300 226	466 755
Brännbacken Holding AB	559042-6812	Stockholm	188 057 544	2 515 834
Fastighets AB Elektraholmen	559188-7194	Stockholm	80 671 507	33 452 114

**Not 17 Fordringar hos koncernföretag**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	200 259 226	90 296 425
Tillkommande fordringar	126 385 769	109 962 801
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>326 644 995</b>	<b>200 259 226</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>326 644 995</b>	<b>200 259 226</b>

**Not 18 Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag**

	2024-12-31	2023-12-31
Tillkommande fordringar Killingholmen	250 000	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>250 000</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>250 000</b>	<b>0</b>

0 MB

**Not 19 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag**

	2024-12-31	2023-12-31
Inköp Fastighets AB Killingholmen	26 738 259	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	26 738 259	0
Utgående redovisat värde	26 738 259	0

**Not 20 Specifikation andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag**

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Bokfört värde
Fastighets AB Killingholmen	25	25	26 738 259
			26 738 259

	Org.nr	Säte
Fastighets AB Killingholmen	559503-8901	Stockholm

**Not 21 Antal aktier och kvotvärde**

Namn	Antal aktier	Kvot- värde
Antal aktier	1 200	100
	1 200	

*MB*

nk=20250605;2025060906796

**Not 22 Obeskattade reserver**

	2024-12-31	2023-12-31
Periodiseringsfond 2024	9 000 000	0
Periodiseringsfond 2021	11 344 000	11 344 000
Periodiseringsfond 2020	9 173 000	9 173 000
	<b>29 517 000</b>	<b>20 517 000</b>
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	183 057	98 887

**Not 23 Avsättningar**

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Uppskjuten skatteskuld</b>		
Belopp vid årets ingång	102 418 387	89 692 826
Årets förändring	-5 342 224	12 725 561
	<b>97 076 163</b>	<b>102 418 387</b>

**Not 24 Checkräkningskredit**

	2024-12-31	2023-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	52 500 000	52 500 000
Utnyttjad kredit uppgår till	34 731 499	42 462 160

**Not 25 Långfristiga skulder**

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Skulder till kreditinstitut</b>		
Förfaller senare än ett år men inom fem år från balansdagen	255 599 999	247 333 332
	<b>255 599 999</b>	<b>247 333 332</b>

**Not 26 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2024-12-31	2023-12-31
Förskottsbetalad hyror	20 256 389	17 978 661
Upplupna kostnader	5 999 821	5 748 626
	<b>26 256 210</b>	<b>23 727 287</b>

k=20250605;2025060906797

MS

**Not 27 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet**

	2024-12-31	2023-12-31
Avskrivningar	32 391 593	30 386 703
Förlust vid försäljning av anläggningstillgångar	0	1 794 432
	<b>32 391 593</b>	<b>32 181 135</b>

**Not 28 Ställda panter**

	2024-12-31	2023-12-31
<b>För skulder till kreditinstitut:</b>		
Fastighetsinteckningar	478 431 333	478 081 333
	<b>478 431 333</b>	<b>478 081 333</b>

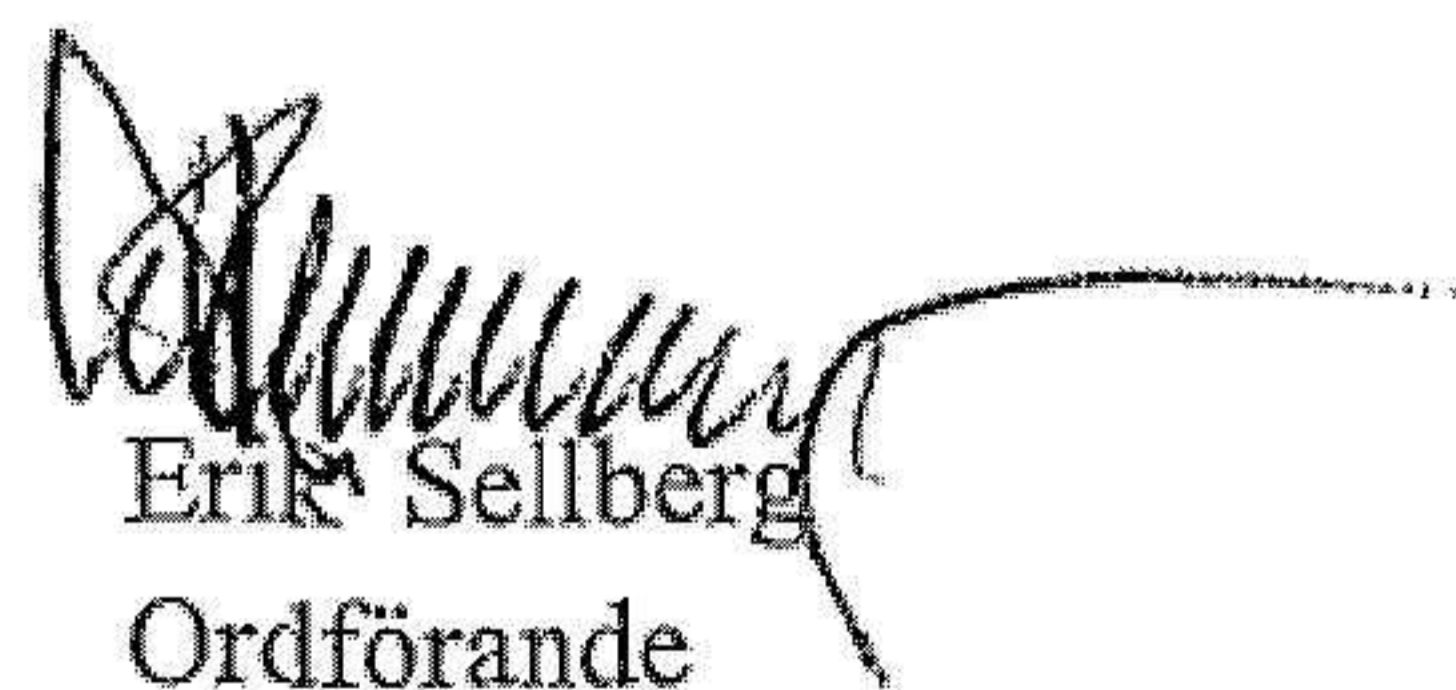
**Not 29 Eventualförpliktelser**


	2024-12-31	2023-12-31
Borgensförbindelser	425 327 138	425 327 138
	<b>425 327 138</b>	<b>425 327 138</b>

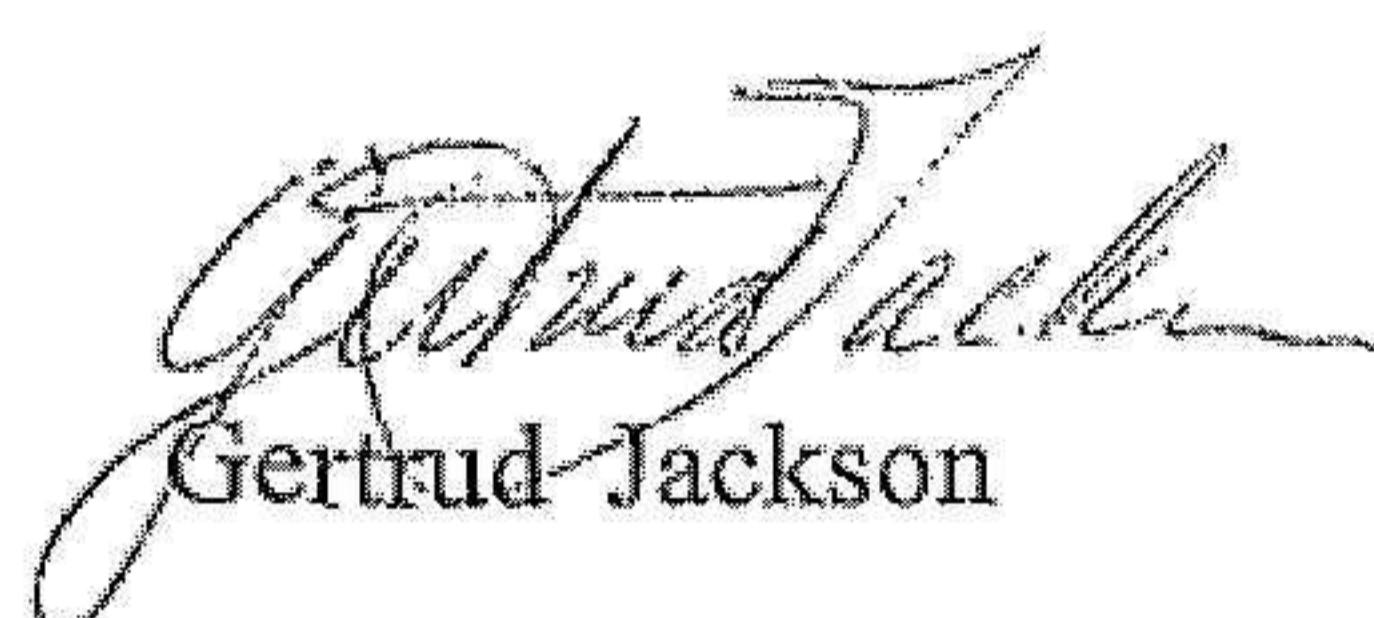
**Not 30 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut som påverkat bolagets ställning eller resultat

Stockholm den 26 mars 2025

  
Erik Sellberg  
Ordförande

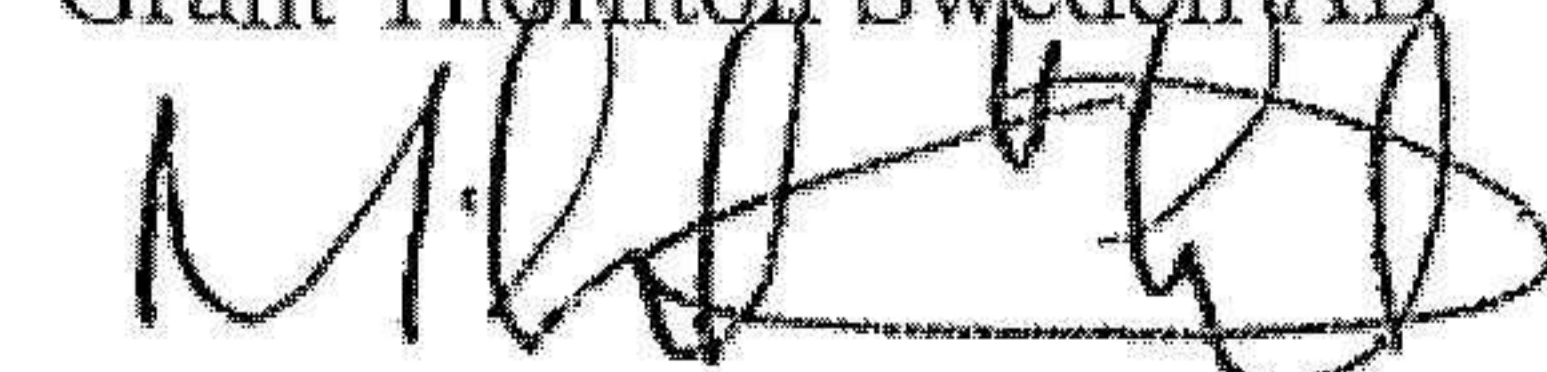
  
Kjell Bergman  
VD

  
Gertrud Jackson

  
Kristina Östlund

Vår revisionsberättelse har lämnats den 26 mars 2025

Grant Thornton Sweden AB



Mikael Östblom  
Auktoriserad revisor

20250605;2025060906798

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighets AB Väderholmen

Org.nr. 556772 - 9552

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

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

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighets AB Väderholmens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Fastighets AB Väderholmen 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.

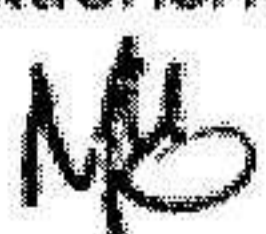
### Revisorns ansvar

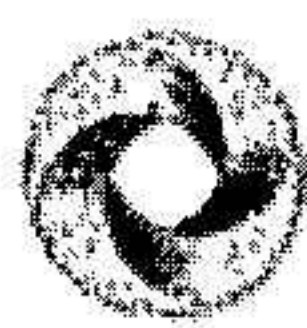
Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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 direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.





nk=20250605;2025060906800

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Fastighets AB Väderholmen 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Fastighets AB Väderholmen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens 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. 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 ersättningskyldighet 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisions sed 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 överträdelse 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 26 mars 2025.

Grant Thornton Sweden AB

  
Mikael Östblom

Auktoriserad revisor