

# Årsredovisning

---

## Fastighets AB Kvittenvägen 26

556973-6241

Styrelsen för Fastighets AB Kvittenvägen 26 får härmed lämna sin redogörelse för bolagets utveckling under räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

| INNEHÅLLSFÖRTECKNING     | SIDA   |
|--------------------------|--------|
| - Förvaltningsberättelse | 2 - 3  |
| - Resultaträkning        | 4      |
| - Balansräkning          | 5 - 6  |
| - Kassaflödesanalys      | 7      |
| - Noter                  | 8 - 17 |
| - Underskrifter          | 17     |

### FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad styrelseledamot i Fastighets AB Kvittenvägen 26 intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman 2025-06-30. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur vinsten ska fördelas.

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

Stockholm 2025-06-30



Erik Ranje

# Årsredovisning

---

## *Fastighets AB Kvittenvägen 26*

556973-6241

Styrelsen för Fastighets AB Kvittenvägen 26 får härmed lämna sin redogörelse för bolagets utveckling under räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

| INNEHÅLLSFÖRTECKNING     | SIDA   |
|--------------------------|--------|
| - Förvaltningsberättelse | 2 - 3  |
| - Resultaträkning        | 4      |
| - Balansräkning          | 5 - 6  |
| - Kassaflödesanalys      | 7      |
| - Noter                  | 8 - 17 |
| - Underskrifter          | 17     |

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### VERKSAMHETEN

Bolaget har sitt säte i Stockholm. Bolaget äger och förvaltar fastigheten Strängnäs 2:34 i Strängnäs. Fastigheten utgörs av industrilokaler och den totala uthyrningsbara ytan vid periodens slut uppgick till 4 289 kvm.

### Investeringar

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

### Väsentliga risker och osäkerheter i verksamheten

Fastighetsmarknaden påverkas i stor utsträckning av makroekonomiska faktorer såsom den generella ekonomiska trenden, regional ekonomisk utveckling, inflation och ränteutvecklingen. Ekonomins generella utveckling är en central styrparameter för utbud och efterfrågan, och har således stor inverkan på vakansgrad och hyresnivåer. Förändringar av ränteläget och inflationen styr avkastningskravet och följaktligen marknadsvärdet av fastigheten. Då fastigheten och verksamheten till stor del är finansierad med lån från kreditinstitutioner, med undantag från eget kapital, utgör räntekostnader en betydande del av de totala kostnaderna vilket medför en hög exponering mot ränterisk på grund av förändringar av ränteläget.

Utöver beskrivna makroekonomiska risker bär även bolaget en motpartsrisk gentemot sina hyresgäster då dessa i situationer, exempelvis under särskilda finansiella omständigheter, inte kan fullfölja sina finansiella åtaganden.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under året.

### FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

|                                   | 2401-2412 | 2301-2312 | 2201-2212 | 2101-2112 |
|-----------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Nettoomsättning                   | 5 605     | 5 854     | 3 217     | 3 126     |
| Resultat efter finansiella poster | 610       | 1 076     | -238      | 365       |
| Rörelsemarginal %                 | 68        | 73        | 55        | 60        |
| Avkastning på eget kapital %      | 46        | 87        | -19       | 97        |
| Balansomslutning                  | 51 583    | 49 312    | 46 519    | 40 508    |
| Soliditet %                       | 3         | 3         | 3         | 1         |

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

|  | <b>Aktiekapital</b> | <b>Balanserat<br/>resultat</b> | <b>Årets<br/>resultat</b> | <b>Totalt</b>     |
|--|---------------------|--------------------------------|---------------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång                          | 50 000              | 4 532 193                      | -4 531 158                | <b>51 035</b>     |
| <i>Resultatdisposition enligt bolagsstämman:</i> |                     |                                |                           |                   |
| Balanseras i ny räkning                          |                     | -4 531 158                     | 4 531 158                 | <b>0</b>          |
| Aktieägartillskott                               |                     | 2 610 000                      |                           | <b>2 610 000</b>  |
| Årets resultat                                   |                     |                                | -2 607 525                | <b>-2 607 525</b> |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>                   | <b>50 000</b>       | <b>2 611 035</b>               | <b>-2 607 525</b>         | <b>53 510</b>     |

RESULTATDISPOSITION

*Medel att disponera:*

|                     |              |
|---------------------|--------------|
| Balanserat resultat | 2 611 035    |
| Årets resultat      | -2 607 525   |
| <i>Summa</i>        | <b>3 510</b> |

*Förslag till disposition:*

|                         |              |
|-------------------------|--------------|
| Balanseras i ny räkning | 3 510        |
| <i>Summa</i>            | <b>3 510</b> |

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

## RESULTATRÄKNING

1, 2, 3

|   |             | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|---|-------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>                                | <b>4, 5</b> |                          |                          |
| Nettoomsättning   |             | 5 605 038                | 5 854 011                |
| Övriga rörelseintäkter  |             | 845                      | -                        |
| <b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>                        |             | <b>5 605 883</b>         | <b>5 854 011</b>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>   |             |                          |                          |
| Direkta fastighetskostnader   | 6, 7        | -681 472                 | -595 987                 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar |             | -1 098 986               | -959 720                 |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>   |             | <b>-1 780 458</b>        | <b>-1 555 707</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>  | <b>8</b>    | <b>3 825 425</b>         | <b>4 298 304</b>         |
| <b>Finansiella poster</b>   |             |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            | 9           | 157 442                  | 161 643                  |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  | 10          | -3 373 084               | -3 383 621               |
| <b>Summa finansiella poster</b>   |             | <b>-3 215 642</b>        | <b>-3 221 978</b>        |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |             | <b>609 783</b>           | <b>1 076 326</b>         |
| <b>Bokslutsdispositioner</b>  |             |                          |                          |
| Bokslutsdispositioner   | 11          | -3 373 251               | -840 633                 |
| <b>Summa bokslutsdispositioner</b>  |             | <b>-3 373 251</b>        | <b>-840 633</b>          |
| <b>Resultat före skatt</b>  |             | <b>-2 763 468</b>        | <b>235 693</b>           |
| <b>Skatter</b>  |             |                          |                          |
| Skatt på årets resultat   | 12          | 155 943                  | -4 766 851               |
| <b>Årets resultat</b>   |             | <b>-2 607 525</b>        | <b>-4 531 158</b>        |

## BALANSRÄKNING

1, 2, 3

2024-12-31

2023-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### Materiella anläggningstillgångar

|   |    |                   |                   |
|---|----|-------------------|-------------------|
| Förvaltningsfastigheter                       | 13 | 43 968 027        | 44 707 396        |
| Inventarier, verktyg och installationer       | 14 | 309 274           | –                 |
| Pågående nyanläggningar                       | 15 | 45 000            | 45 000            |
| Hyresgästanspassningar                        | 16 | 0                 | 0                 |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |    | <b>44 322 301</b> | <b>44 752 396</b> |

##### Finansiella anläggningstillgångar

|  |  |          |                  |
|--|--|----------|------------------|
| Fordringar hos koncernföretag                  |  | –        | 1 947 135        |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> |  | <b>–</b> | <b>1 947 135</b> |

**Summa anläggningstillgångar** **44 322 301** **46 699 531**

#### Omsättningstillgångar

17

##### Kortfristiga fordringar

|  |    |                  |                  |
|--|----|------------------|------------------|
| Kundfordringar                               |    | 1 056            | –                |
| Fordringar hos koncernföretag                |    | 7 202 961        | 2 415 670        |
| Aktuella skattefordringar                    |    | 21 295           | –                |
| Övriga fordringar                            | 18 | 1 999            | 38 348           |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 19 | 33 712           | 158 830          |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>         |    | <b>7 261 023</b> | <b>2 612 848</b> |

**Summa omsättningstillgångar** **7 261 023** **2 612 848**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**51 583 324**

**49 312 379**

|                                       |           | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|---------------------------------------|-----------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>       |           |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                   | <b>20</b> |                   |                   |
| <i>Bundet eget kapital</i>            |           |                   |                   |
| Aktiekapital                          |           | 50 000            | 50 000            |
| <i>Summa bundet eget kapital</i>      |           | 50 000            | 50 000            |
| <i>Fritt eget kapital</i>             | <b>21</b> |                   |                   |
| Balanserat resultat                   |           | 2 611 035         | 4 532 193         |
| Årets resultat                        |           | -2 607 525        | -4 531 158        |
| <i>Summa fritt eget kapital</i>       |           | 3 510             | 1 035             |
| <b>Summa eget kapital</b>             |           | <b>53 510</b>     | <b>51 035</b>     |
| <b>Obeskattade reserver</b>           |           |                   |                   |
| Periodiseringsfonder                  |           | 1 495 555         | 1 495 555         |
| Ackumulerade överavskrivningar        |           | 89 113            | -                 |
| <b>Summa obeskattade reserver</b>     |           | <b>1 584 668</b>  | <b>1 495 555</b>  |
| <b>Avsättningar</b>                   |           |                   |                   |
| Uppskjuten skatteskuld                |           | 4 197 274         | 4 353 217         |
| <b>Summa avsättningar</b>             |           | <b>4 197 274</b>  | <b>4 353 217</b>  |
| <b>Långfristiga skulder</b>           | <b>22</b> |                   |                   |
| Skulder till koncernföretag           |           | 45 332 501        | 42 347 333        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>     |           | <b>45 332 501</b> | <b>42 347 333</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>           |           |                   |                   |
| Leverantörsskulder                    |           | -                 | 56 250            |
| Skulder till koncernföretag           |           | 106 129           | 92 032            |
| Aktuella skatteskulder                |           | -                 | 916 957           |
| Övriga skulder                        |           | 309 242           | -                 |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>     |           | <b>415 371</b>    | <b>1 065 239</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b> |           | <b>51 583 324</b> | <b>49 312 379</b> |

## KASSAFLÖDESANALYS

1, 2

|   |    | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|---|----|--------------------------|--------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>   |    |                          |                          |
| Rörelseresultat   |    | 3 825 425                | 4 298 303                |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.                           |    |                          |                          |
| - Avskrivningar   | 26 | 1 098 986                | 959 720                  |
| Erhållen ränta  |    | 5 465                    | 14 235                   |
| Erlagd ränta  |    | -21 060                  | -                        |
| <i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i> |    | <i>4 908 816</i>         | <i>5 272 258</i>         |
| Förändringar i rörelsekapital   |    |                          |                          |
| - Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar                                       |    | -3 466 020               | -121 310                 |
| - Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder  |    | -773 905                 | -4 878 623               |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     |    | <b>668 891</b>           | <b>272 325</b>           |
| <b>Investeringsverksamheten</b>   |    |                          |                          |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar   |    | -668 891                 | -272 325                 |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                     |    | <b>-668 891</b>          | <b>-272 325</b>          |
| <b>Årets kassaflöde</b>   |    | <b>-</b>                 | <b>-</b>                 |

## NOTER

### Not 1 Allmänna upplysningar

#### Koncernförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Stendörren Stockholm 4 AB, 556972-6630 med säte i Stockholm.

Närmast överordnade moderföretag som upprättar koncernredovisning i vilken företaget ingår i är Stendörren Fastigheter AB (publ), 556825-4741 med säte i Stockholm. Stendörren Fastigheter AB (publ) är också moderföretag för hela koncernen.

Årsredovisningen har godkänts av styrelsen den 25 juni 2025 och kommer att föreläggas årsstämma för fastställande den 30 juni 2025.

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nedan definieras nyckeltalen i förvaltningsberättelsens flerårsöversikt.

*Rörelsemarginal = Rörelseresultat / Nettoomsättning*

*Avkastning på eget kapital = Resultat efter finansiella poster/Justerat eget kapital*

*Kommentar: Justerat eget kapital beräknas som eget kapital plus 79,4 % av obeskattade reserver.*

*Soliditet = Justerat eget kapital / Totalt kapital*

*Kommentar: Justerat eget kapital beräknas som eget kapital plus 79,4 % av obeskattade reserver.*

### Not 2 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Grunder för upprättande av årsredovisning

De finansiella rapporterna har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Bolaget tillämpar frivilligt RFR 2 i enlighet med reglerna i BFNAR 2012:3 då bolaget är ett dotterföretag till Stendörren Fastigheter AB (publ), 556825-4741 som tillämpar IFRS i dess koncernredovisning.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Företaget tillämpar fullständigt undantag från IFRS 16 i enlighet med RFR 2 varför denna standard inte har någon väsentlig påverkan på företagets resultat eller finansiella ställning.

#### Funktionell valuta samt redovisningsvaluta

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

#### Intäktsredovisning

Intäkter redovisas då det är troligt att ekonomiska fördelar kommer företaget tillgodo och att intäkterna kan fastställas på ett tillförlitligt sätt. Företagets intäkter utgör i allt väsentligt av hyresintäkter.

#### Hyresintäkter

Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter intäktsredovisas i resultaträkningen linjärt över hyresperioden. Förskottsbetalda hyror redovisas som förutbetalda intäkter. Eventuella hyresrabatter periodiseras linjärt över hyresperioden även om betalning inte sker på samma sätt. Bolagets hyresintäkter betraktas som operationella leasingavtal.

#### Intäkter från fastighetsförsäljning

Intäkter från fastighetsförsäljning redovisas normalt på tillträdesdagen om inte risker och förmåner övergått till köparen vid ett tidigare tillfälle. Kontrollen av tillgången kan ha övergått vid ett tidigare tillfälle än tillträdestidpunkten och om så har skett intäktsredovisas fastighetsförsäljningen vid denna tidigare tidpunkt. Vid bedömning av intäktsredovisningstidpunkt beaktas vad som avtalats mellan parterna beträffande risker och förmåner samt engagemang i den löpande förvaltningen. Därutöver beaktas omständigheter som kan påverka affärens utgång, vilka ligger utanför säljarens och/eller köparens kontroll.

#### Rörelsekostnader samt finansiella intäkter och kostnader

##### Fastighetskostnader

Utgörs av kostnader avseende drift, skötsel, uthyrning, administration och underhåll av fastighetsinnehavet.

##### Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter och kostnader består av ränteintäkter på bankmedel och fordringar samt räntekostnader på lån. Ränteintäkter och räntekostnader redovisas enligt effektivräntemetoden.

##### Inkomstskatter

Periodens skattekostnad omfattar aktuell och uppskjuten skatt.

##### Aktuell inkomstskatt

Kortfristiga skattefordringar och skatteskulder för nuvarande och tidigare perioder fastställs till det belopp som förväntas återfås från eller betalas till Skatteverket. De skattesatser och skattelagar som tillämpas för att beräkna beloppet är de som är antagna eller aviserade på balansdagen.

Aktuell inkomstskatt hänförlig till poster/transaktioner som redovisas i eget kapital redovisas i eget kapital och inte i resultaträkningen.

##### Uppskjuten inkomstskatt

Uppskjuten skatt redovisas på balansdagen i enlighet med balansräkningsmetoden för temporära skillnader mellan tillgångars och skulders skattemässiga och redovisningsmässiga värden. Uppskjuten skatt beräknas med tillämplig skattesats som beslutats eller aviserats per balansdagen och som förväntas gälla när den uppskjutna skatten realiserar eller regleras.

Uppskjutna skatteskulder uppkommer framförallt på grund av skillnader mellan bokföringsmässiga avskrivningar och skattemässiga avskrivningar på förvaltningsfastigheter.

##### Uppskjutna skattefordringar

Uppskjutna skattefordringar redovisas endast i den omfattning att det är sannolikt att framtida överskott kommer att finnas tillgängliga, mot vilka de temporära skillnaderna kommer att kunna utnyttjas.

Uppskjutna skattefordringar avser underskott.

Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder kvittas när det finns en legal kvittningsrätt för aktuella skattefordringar och skatteskulder och när de uppskjutna skattefordringarna och skatteskulderna hänför sig till skatt debiterade av samma skattemyndighet där det finns en avsikt att reglera saldon genom nettobetalningar.

#### Lånekostnader

Låneutgifter utgörs av ränta och andra kostnader som uppstår när ett företag lånar pengar. Låneutgifter som är hänförliga till finansiering av en tillgång, som tar en betydande tid i anspråk att färdigställa aktiveras som en del av tillgångens anskaffningsvärde. Övriga låneutgifter redovisas som en kostnad i den period de uppkommer.

#### Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter består av fastigheter, mark och/eller byggnader, som innehas i syfte att erhålla hyresinkomster eller värdestegring eller en kombination av dessa.

Förvaltningsfastigheter redovisas vid förvärvet till anskaffningsvärde, inkluderat direkt hänförliga transaktionskostnader. Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet för fastigheten om det är sannolikt att den ekonomiska nyttan som är förknippad med fastigheten förbättras i förhållande till den nivå som gällde då den ursprungligen anskaffades. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Efter anskaffningstillfället redovisas förvaltningsfastigheten till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuell nedskrivning samt med tillägg för eventuell uppskrivning. Utgifter för reparationer och löpande underhåll kostnadsförs i den period de uppkommer.

#### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar är fysiska tillgångar som används i företagets verksamhet och har en förväntad nyttjandeperiod överstigande ett år. Materiella anläggningstillgångar värderas till sina respektive anskaffningsvärden och skrivs av linjärt under sin uppskattade nyttjandeperiod. När materiella anläggningstillgångar redovisas tas hänsyn till tillgångens eventuella restvärden när det avskrivningsbara beloppet fastställs. Avskrivningen inleds när tillgången är färdig att tas i bruk.

Materiella anläggningstillgångar tas bort från balansräkningen när den avyttras eller om den inte kan förväntas tillföra några ekonomiska fördelar i framtiden antingen genom att den nyttjas eller att den säljs. Vinst och förlust beräknas som skillnaden mellan försäljningspriset och tillgångens redovisade värde. Vinst eller förlust redovisas i resultaträkningen den redovisningsperiod då tillgången avyttrats, såsom övrig kostnad eller övrig intäkt.

Byggnader skrivs av på 50 år, inventarier på 10 år och hyresgäst Anpassningar enligt hyresavtalets löptid.

#### Nedskrivning

Tillgångar som löpande skrivs av skall nedskrivningstestas närhelst händelser eller förändringar i förhållanden indikerar att det redovisade värdet kanske inte är återvinningsbart.

En nedskrivning görs med det belopp varmed tillgångens redovisade värde överstiger dess återvinningsvärde. Återvinningsvärdet är det högre av tillgångens verkliga värde minskat med försäljningskostnader och dess nyttjandevärde.

#### Leasing

Bolaget redovisar samtliga leasingavtal där bolaget är leasetagare som operationella leasingavtal. Detta innebär att leasingavgiften kostnadsförs linjärt i resultaträkningen över leasingperioden.

Tomträttsavtal redovisas som operationella leasingavtal där tomträttsavgälden kostnadsförs i perioden den avser.

#### Finansiella instrument

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet 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.

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

#### Fordringar

Fordringar med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen redovisas som anläggningstillgångar, övriga som omsättningstillgångar. Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Hysesfordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra hyresfordringar.

#### Likvida medel

Likvida medel omfattar kassa, tillgodohavanden på bank- och koncernkonto samt kortfristiga placeringar med en ursprunglig förfallodag på tre månader eller mindre.

#### Obeskattade reserver

Obeskattade reserver som uppkommer genom bokslutsdispositioner i resultaträkningen redovisas i balansräkningen utan att dela upp posten i eget kapital och uppskjuten skatt och den temporära skillnaden särredovisas därmed ej.

#### Avsättningar

Avsättningar redovisas när det finns åtagande och det är troligt att ett utflöde av resurser krävs och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

#### Skulder

Skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde.

#### Redovisning av koncernbidrag

Koncernbidrag redovisas enligt alternativregeln som bokslutsdisposition.

#### Kassaflödesanalys

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

**Not 3      Väsentliga redovisningsbedömningar, uppskattningar och antaganden**

När styrelsen upprättar finansiella rapporter i enlighet med tillämpade redovisningsprinciper måste vissa uppskattningar och antaganden göras som påverkar det redovisade värdet av tillgångar. Dessa uppskattningar baseras på historisk erfarenhet och andra faktorer inklusive förväntningar på framtida händelser som anses rimliga under rådande förhållanden. Poster som påverkas av bedömningar och uppskattningar är fastigheter och hyresfordringar.

| <b>Not 4      Intäkter</b> | <b>2024</b>      | <b>2023</b>      |
|----------------------------|------------------|------------------|
| Hysesintäkter              | 5 605 038        | 5 854 011        |
| Övriga rörelseintäkter     | 845              | -                |
|                            | <b>5 605 883</b> | <b>5 854 011</b> |

| <b>Not 5      Operationella leasingavtal</b> | <b>2024</b>       | <b>2023</b>       |
|--|-------------------|-------------------|
| Inom ett år                                  | 5 824 000         | 5 735 000         |
| Senare än ett år men inom fem år             | 24 246 000        | 24 111 000        |
| Senare än fem år                             | 19 487 000        | 27 787 000        |
|  | <b>49 557 000</b> | <b>57 633 000</b> |

Företaget har ingått operationella hyresavtal med hyresgäster. De kommersiella leasingkontrakten löper oftast på 3 - 5 år. I periodens resultat ingår avgifter avseende hyra med tillägg för exempelvis värme, fastighetsskatt samt el.

Minsta framtida hyresintäkter avseende icke uppsägningsbara operationella hyresavtal per den 31 december är enligt tabell ovan:

**Not 6      Ersättning till revisorer**

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

Inga revisionskostnader har belastat bolagets räkenskaper under året. De revisionskostnader som är hänförliga till bolaget faktureras till moderbolaget Stendörren Fastigheter AB (publ), org nr 556825-4741.

| Not           |  | 2024              | 2023              |
|---------------|--|-------------------|-------------------|
| <b>Not 7</b>  | <b>Direkta fastighetskostnader</b>                                     |                   |                   |
|               | Övriga driftskostnader   | -107 718          | -68 522           |
|               | Övriga fastighetskostnader   | -506 309          | -460 020          |
|               | Fastighetsskatt  | -67 445           | -67 445           |
|               |  | <b>-681 472</b>   | <b>-595 987</b>   |
| <b>Not 8</b>  | <b>Inköp och försäljning mellan koncernföretag</b>                     |                   |                   |
|               | Andel av årets tot inköp som skett från andra företag i koncern %      | 84                | 89                |
|               |  | <b>84</b>         | <b>89</b>         |
|               | Under året har ingen försäljning skett till andra företag i koncernen. |                   |                   |
| <b>Not 9</b>  | <b>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>                |                   |                   |
|               | Ränteintäkter från koncernföretag                                      | 151 979           | 147 409           |
|               | Övriga ränteintäkter   | 5 463             | 14 234            |
|               |  | <b>157 442</b>    | <b>161 643</b>    |
| <b>Not 10</b> | <b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>                      |                   |                   |
|               | Räntekostnader till koncernföretag                                     | -3 352 024        | -3 383 621        |
|               | Externa räntekostnader   | -21 060           | 0                 |
|               |  | <b>-3 373 084</b> | <b>-3 383 621</b> |
| <b>Not 11</b> | <b>Bokslutsdispositioner</b>   |                   |                   |
|               | Avsättning till periodiseringsfond                                     | 0                 | -739 605          |
|               | Lämnade koncernbidrag  | -3 284 138        | -101 028          |
|               | Förändring överavskrivning   | -89 113           | 0                 |
|               |  | <b>-3 373 251</b> | <b>-840 633</b>   |

ank=20250710;20250711;4660

**Not 12 Inkomstskatt** 2024 2023

Skattekostnaden består i huvudsak av följande delar:

*Redovisad skatt i resultaträkningen*

|   |                |                   |
|---|----------------|-------------------|
| Aktuell skatt   | -              | -457 076          |
| Förändring av uppskjuten skatt för temporära skillnader | 155 943        | -4 309 775        |
| <i>Summa redovisad skatt</i>                            | <i>155 943</i> | <i>-4 766 851</i> |

|                         |       |           |
|-------------------------|-------|-----------|
| Effektiv skattesats (%) | -5,64 | -2 022,48 |
|-------------------------|-------|-----------|

*Avstämning av effektiv skattesats*

|                     |            |         |
|---------------------|------------|---------|
| Resultat före skatt | -2 763 468 | 235 693 |
|---------------------|------------|---------|

|  |         |         |
|--|---------|---------|
| Skatt enligt gällande skattesats 20,6 (20,6) % | 569 274 | -48 553 |
|--|---------|---------|

|  |   |         |
|--|---|---------|
| Skatteeffekt av ej skattepliktiga räntor | 3 | 261 185 |
|--|---|---------|

|   |          |          |
|---|----------|----------|
| Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader | -558 634 | -605 305 |
|---|----------|----------|

|  |          |          |
|--|----------|----------|
| Återläggning bokföringsmässiga avskrivningar | -225 311 | -197 702 |
|--|----------|----------|

|                                   |         |         |
|-----------------------------------|---------|---------|
| Avgår skattemässiga avskrivningar | 222 740 | 136 319 |
|-----------------------------------|---------|---------|

|  |         |            |
|--|---------|------------|
| Förändring av temporära skillnader hänförliga till byggnader | 155 943 | -4 309 775 |
|--|---------|------------|

|  |        |        |
|--|--------|--------|
| Schablonintäkt på kvarvarande periodiseringsfondet | -8 072 | -3 020 |
|--|--------|--------|

|                              |                |                   |
|------------------------------|----------------|-------------------|
| <i>Summa redovisad skatt</i> | <i>155 943</i> | <i>-4 766 851</i> |
|------------------------------|----------------|-------------------|

|                         |       |           |
|-------------------------|-------|-----------|
| Effektiv skattesats (%) | -5,64 | -2 022,48 |
|-------------------------|-------|-----------|

**Not 13 Förvaltningsfastigheter** 2024-12-31 2023-12-31

|                             |            |            |
|-----------------------------|------------|------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 52 287 619 | 32 516 766 |
|-----------------------------|------------|------------|

*Förändringar av anskaffningsvärden*

|       |         |            |
|-------|---------|------------|
| Inköp | 354 375 | 19 770 853 |
|-------|---------|------------|

|                             |            |            |
|-----------------------------|------------|------------|
| Utgående anskaffningsvärden | 52 641 994 | 52 287 619 |
|-----------------------------|------------|------------|

|                        |            |            |
|------------------------|------------|------------|
| Ingående avskrivningar | -7 580 223 | -6 716 503 |
|------------------------|------------|------------|

*Förändringar av avskrivningar*

|                     |            |          |
|---------------------|------------|----------|
| Årets avskrivningar | -1 093 744 | -863 720 |
|---------------------|------------|----------|

|                        |            |            |
|------------------------|------------|------------|
| Utgående avskrivningar | -8 673 967 | -7 580 223 |
|------------------------|------------|------------|

|                        |                   |                   |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Redovisat värde</b> | <b>43 968 027</b> | <b>44 707 396</b> |
|------------------------|-------------------|-------------------|

ank=20250710;20250711;14661

| Not           |  | 2024-12-31     | 2023-12-31    |
|---------------|--|----------------|---------------|
| <b>Not 14</b> | <b>Inventarier, verktyg och installationer</b> |                |               |
|               | Ingående anskaffningsvärden                    | 0              | 0             |
|               | <i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>      |                |               |
|               | Inköp  | 314 516        | 0             |
|               | Utgående anskaffningsvärden                    | 314 516        | 0             |
|               | Ingående avskrivningar                         | 0              | 0             |
|               | <i>Förändringar av avskrivningar</i>           |                |               |
|               | Årets avskrivningar                            | -5 242         | 0             |
|               | Utgående avskrivningar                         | -5 242         | 0             |
|               | <b>Redovisat värde</b>                         | <b>309 274</b> | <b>0</b>      |
| <b>Not 15</b> | <b>Pågående nyanläggningar</b>                 |                |               |
|               | Ingående anskaffningsvärden                    | 45 000         | 19 543 528    |
|               | <i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>      |                |               |
|               | Omklassificeringar m.m.                        | 0              | -19 498 528   |
|               | Utgående anskaffningsvärden                    | 45 000         | 45 000        |
|               | <b>Redovisat värde</b>                         | <b>45 000</b>  | <b>45 000</b> |
| <b>Not 16</b> | <b>Hyresgästanpassningar</b>                   |                |               |
|               | Ingående anskaffningsvärden                    | 576 000        | 576 000       |
|               | Utgående anskaffningsvärden                    | 576 000        | 576 000       |
|               | Ingående avskrivningar                         | -576 000       | -480 000      |
|               | <i>Förändringar av avskrivningar</i>           |                |               |
|               | Årets avskrivningar                            | -              | -96 000       |
|               | Utgående avskrivningar                         | -576 000       | -576 000      |
|               | <b>Redovisat värde</b>                         | <b>0</b>       | <b>0</b>      |
| <b>Not 17</b> | <b>Finansiella instrument</b>                  |                |               |

Samtliga poster i balansräkningen förutom materiella anläggningstillgångar, uppskjuten skatt, eget kapital, obeskattade reserver och avsättningar klassificeras som finansiella tillgångar och skulder och värderas till upplupet anskaffningsvärde. För samtliga finansiella instrument bedöms inte det redovisade värdet avvika från det verkliga värdet. Koncernens finansiella riskhantering är centraliserad till Stendörren Fastigheter AB och en beskrivning av riskhanteringen finns i det bolagets årsredovisning.

| Not 18 | Övriga fordringar              | 2024-12-31   | 2023-12-31    |
|--------|--------------------------------|--------------|---------------|
|        | Mervärdesskatt                 | 0            | 37 570        |
|        | Skattekonto                    | 1 999        | 778           |
|        | <b>Summa övriga fordringar</b> | <b>1 999</b> | <b>38 348</b> |

| Not 19 | Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter              | 2024-12-31    | 2023-12-31     |
|--------|---|---------------|----------------|
|        | Förutbetalda försäkringspremier                           | 33 712        | 28 672         |
|        | Förutbetalda hyresrabatter                                | -             | 130 158        |
|        | <b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>33 712</b> | <b>158 830</b> |

**Not 20**      **Antal aktier och kvotvärde**

I posten aktiekapital ingår det registrerade aktiekapitalet. Antalet aktier uppgår till 500 st och kvotvärde uppgår till 100 kronor.

**Not 21**      **Förslag till resultatdisposition**

*Medel att disponera*

Balanserat resultat

2 611 035

Årets resultat

-2 607 525

**Summa**

**3 510**

*Förslag till disposition*

Balanseras i ny räkning

3 510

**Summa**

**3 510**

| Not 22 | Förfallotid skulder | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--------|---------------------|------------|------------|
|--------|---------------------|------------|------------|

*Övriga skulder till kreditinstitut*

*Skulder till koncernföretag*

Förfaller senare än 5 år

45 332 501

42 347 333

**Not 23**      **Eventualförpliktelser**

I bolaget finns inte några eventualförpliktelser.

| Not 24 | Ställda säkerheter   | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|--------|--|-------------------|-------------------|
|        | Företagsinteckningar   | 42 400 000        | 24 700 000        |
|        | Varav till koncernföretag, intresseföretag eller gemensamt styrt företag | 42 400 000        | 24 700 000        |
|        | <b>Summa ställda säkerheter</b>  | <b>42 400 000</b> | <b>24 700 000</b> |

Not 25 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

| Not 26 | Justering för poster som inte ingår i kassaflödet | 2024             | 2023           |
|--------|---|------------------|----------------|
|        | Avskrivningar                                     | 1 098 986        | 959 720        |
|        |   | <b>1 098 986</b> | <b>959 720</b> |

UNDERSKRIFTER

Stockholm 2025-06-25



Erik Ranje

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025 06 30

BDO Mälardalen AB



Johan Pharmanson  
Huvudansvarig auktoriserad revisor

ank=20250710-2025071114663

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Fastighets AB Kvittenvägen 26  
Org.nr. 556973-6241

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighets AB Kvittenvägen 26 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 Kvittenvägen 26s 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 Kvittenvägen 26 enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Styrelsens ansvar

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

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

#### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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 uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

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

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

**Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar****Uttalanden**

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Fastighets AB Kvittenvägen 26 för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

**Grund för uttalanden**

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till Fastighets AB Kvittenvägen 26 enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

**Styrelsens ansvar**

Det är styrelsen som har ansvaret för 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 tryggt sätt.

**Revisorns ansvar**

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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 överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den 30/6 2025

BDO Mälardalen AB

Johan Pharmanson

Johan Pharmanson

Auktoriserad revisor