

**Årsredovisning**  
för  
**Fastighetsaktiebolaget Östermalm**  
556289-9194

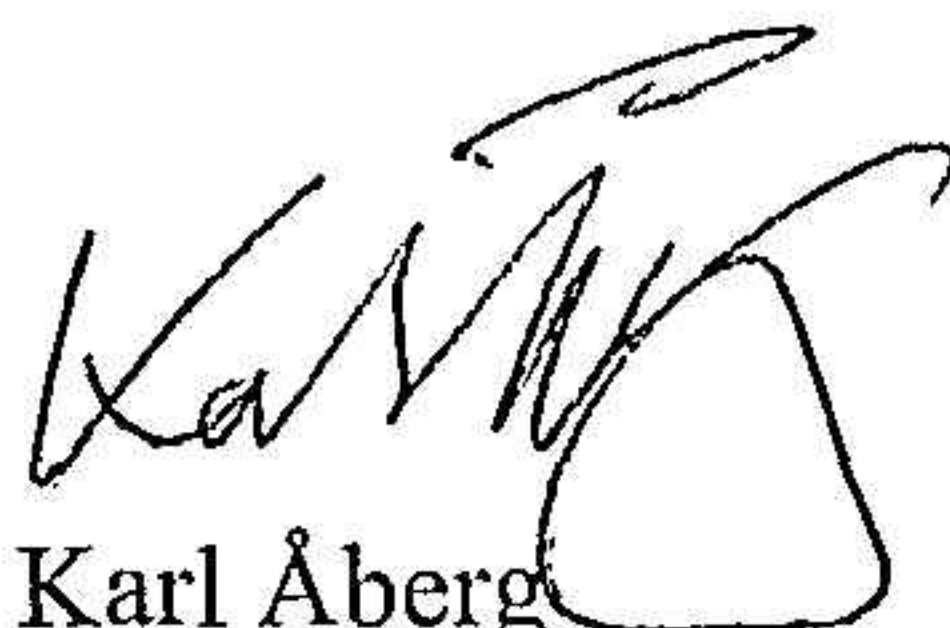
Räkenskapsåret  
2024

**Fastställelseintyg**

Undertecknad verkställande direktör i Fastighetsaktiebolaget Östermalm intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 8 maj 2025. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm den 9 maj 2025

  
Karl Åberg

**Årsredovisning**  
för  
**Fastighetsaktiebolaget Östermalm**

556289-9194

Räkenskapsåret

2024

**Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:**

*Stefan Arvid*

Styrelsen och verkställande direktören för Fastighetsaktiebolaget Östermalm avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusentals kronor (tkr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Allmänt om verksamheten

Fastighetsaktiebolaget Östermalm är ett helägt dotterföretag till Industrivärden Invest AB (publ) (org.nr 556775-6126), Stockholm. Fastighetsaktiebolaget Östermalm och Industrivärden Invest AB (publ) ingår i Industrivärdenkoncernen där AB Industrivärden (publ) (556043-4200) är moderföretag.

Bolagets verksamhet är att äga och förvalta fast och lös egendom samt därmed förenlig verksamhet. Bolaget har inte några anställda utan förvaltningen har skötts av styrelsen.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Nettoomsättning	7 052	7 965	8 037	7 544
Resultat efter finansiella poster	1 900	918	3 634	-2 871
Soliditet (%)	30	16	15	7

För definitioner av nyckeltal, se Redovisningsprinciper.

### Förändringar i eget kapital (tkr)

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Reserv- fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	100	20	6 646	612	7 378
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			612	-612	0
Årets resultat				7 758	7 758
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100</b>	<b>20</b>	<b>7 258</b>	<b>7 758</b>	<b>15 137</b>

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	7 258 303
årets vinst	7 758 347
	<b>15 016 650</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	15 016 650
	<b>15 016 650</b>

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

**Resultaträkning**  
tkr

Not

2024-01-01  
-2024-12-31

2023-01-01  
-2023-12-31

**Rörelseintäkter**

Nettoomsättning

7 052

7 965

Övriga rörelseintäkter

2 026

704

**Summa rörelseintäkter**

**9 078**

**8 669**

**Rörelsekostnader**

Övriga externa kostnader

-4 650

-5 275

Av- och nedskrivningar av materiella  
anläggningstillgångar

3

-1 234

-1 234

**Summa rörelsekostnader**

**-5 884**

**-6 509**

**Rörelseresultat**

**3 193**

**2 160**

**Finansiella poster**

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

36

29

Räntekostnader och liknande resultatposter

4

-1 329

-1 271

**Summa finansiella poster**

**-1 293**

**-1 242**

**Resultat efter finansiella poster**

**1 900**

**918**

Bokslutsdispositioner

5

8 390

0

**Resultat före skatt**

**10 290**

**918**

Skatt på årets resultat

-2 532

-306

**Årets resultat**

**7 758**

**612**

## Balansräkning

tkr

Not

2024-12-31

2023-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

Byggnader och mark

3

41 842

43 076

#### Omsättningstillgångar

Kundfordringar

245

223

Fordringar hos koncernföretag

8 390

0

Övriga fordringar

663

2 557

Kassa och bank

0

449

**Summa omsättningstillgångar**

**9 298**

**3 229**

### SUMMA TILLGÅNGAR

**51 140**

**46 304**

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

6

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

100

100

Reservfond

20

20

**Summa bundet eget kapital**

**120**

**120**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

7 258

6 646

Årets resultat

7 758

612

**Summa fritt eget kapital**

**15 017**

**7 258**

**Summa eget kapital**

**15 137**

**7 378**

#### Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

194

437

Skulder till koncernföretag

33 626

37 232

Skatteskulder

1 869

0

Övriga skulder

0

449

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

313

808

**Summa kortfristiga skulder**

**36 003**

**38 926**

### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

**51 140**

**46 304**

## Noter

tkr

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

#### Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	2%
Inventarier, verktyg och installationer	20%

#### Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet (%)

Eget kapital som andel av totala tillgångar.

### Not 2 Uppgifter om moderföretag

Moderföretag i den minsta koncern där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning är AB Industrivärden (publ) med organisationsnummer 556043-4200 med säte i Stockholm.

### Not 3 Byggnader och mark

	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	61 695	61 695
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>61 695</b>	<b>61 695</b>
Ingående avskrivningar	-21 998	-20 764
Årets avskrivningar	-1 234	-1 234
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-23 232</b>	<b>-21 998</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>38 462</b>	<b>39 696</b>
Bokfört värde byggnader	38 462	39 696
Bokfört värde mark	3 379	3 379
	<b>41 842</b>	<b>43 076</b>

**Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter**  
Koncerninterna räntekostnader uppgår till 1 329 (1 271) tkr.

**Not 5 Bokslutsdispositioner**

	2024	2023
Erhållna koncernbidrag	8 390	0
	<b>8 390</b>	<b>0</b>

**Not 6 Antal aktier och kvotvärde**

Antal aktier uppgår till 1 000. Kvotvärde är 100 kronor per aktie.

Stockholm den 25 mars 2025



Sverker Sivall  
Ordförande



Karl Åberg  
Verkställande direktör  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den <sup>26</sup> mars 2025

Deloitte AB



Hans Warén  
Auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Fastighetsaktiebolaget Östermalm  
Organisationsnummer: 556289-9194

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighetsaktiebolaget Östermalm för räkenskapsåret 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 Fastighetsaktiebolaget Östermalms finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Fastighetsaktiebolaget Östermalm 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### 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 revisorssed 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.

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 Fastighetsaktiebolaget Östermalm för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Fastighetsaktiebolaget Östermalm enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder

eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsred i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den 26 mars 2025

Deloitte AB



Hans Warén  
Auktoriserad revisor