

# Årsredovisning

---

## Fastighets AB Öjavägen m.fl.

556471-9150

Styrelsen för Fastighets AB Öjavägen m.fl. 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 Öjavägen m.fl. 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 Öjavägen m.fl.*

556471-9150

Styrelsen för Fastighets AB Öjavägen m.fl. 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 fastigheterna Bolmängen 1 och Öja 1:65 i Flen. Fastigheterna utgörs av industrilokaler och den totala uthyrningsbara ytan vid periodens slut uppgick till 16 406 kvm.

### Investeringar

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

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under året.

### 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.

### FLERÅRSÖVERSIKT

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

	2401-2412	2301-2312	2201-2212	2101-2112
Nettoomsättning	8 466	6 455	4 848	4 785
Resultat efter finansiella poster	-824	-21	-483	-1 225
Rörelsemarginal %	-11	-3	-15	-30
Avkastning på eget kapital %	-5	0	-3	-13
Balansomslutning	51 280	51 932	49 912	44 803
Soliditet %	29	31	31	20

Nettoomsättningen avviker med mer än 30% pga minskade vakanser samt ökade tillägg.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	<b>Aktiekapital</b>	<b>Uppskrivningsfond</b>	<b>Reservfond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
Belopp vid årets ingång	999 000	5 767 127	199 800	8 032 685	-7 181
<i>Resultatdisposition enligt bolagsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning				-7 181	7 181
Avskrivning av uppskriven tillgång		-147 876		147 876	
Årets resultat					-974 324
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>999 000</b>	<b>5 619 251</b>	<b>199 800</b>	<b>8 173 380</b>	<b>-974 324</b>

	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	<b>14 991 431</b>
<i>Resultatdisposition enligt bolagsstämman:</i>	
Balanseras i ny räkning	<b>0</b>
Avskrivning av uppskriven tillgång	<b>0</b>
Årets resultat	<b>-974 324</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>14 017 107</b>

RESULTATDISPOSITION

*Medel att disponera:*

Balanserat resultat	8 173 379
Årets resultat	-974 324
<b>Summa</b>	<b>7 199 055</b>

*Förslag till disposition:*

Balanseras i ny räkning	7 199 055
<b>Summa</b>	<b>7 199 055</b>

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

## RESULTATRÄKNING

1, 2, 3

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>	<b>4, 5</b>		
Nettoomsättning		8 466 433	6 455 247
Övriga rörelseintäkter		38 379	258 835
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>8 504 812</b>	<b>6 714 082</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Direkta fastighetskostnader	6, 7	-8 170 737	-5 624 829
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 288 087	-1 307 826
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-9 458 824</b>	<b>-6 932 655</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>8</b>	<b>-954 012</b>	<b>-218 573</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	1 987 525	1 886 310
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 857 239	-1 688 813
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>130 286</b>	<b>197 497</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-823 726</b>	<b>-21 076</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Bokslutsdispositioner	11	-78 948	1 627 111
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>-78 948</b>	<b>1 627 111</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-902 674</b>	<b>1 606 035</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat	12	-71 650	-1 613 216
<b>Årets resultat</b>		<b>-974 324</b>	<b>-7 181</b>

# BALANSRÄKNING

1, 2, 3

2024-12-31

2023-12-31

## TILLGÅNGAR

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	13	21 911 848	22 995 296
Inventarier, verktyg och installationer	14	475 851	543 827
Pågående nyanläggningar	15	2 809 539	1 045 501
Hyresgästpassningar	16	151 799	288 462
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>25 349 037</b>	<b>24 873 086</b>

#### Finansiella anläggningstillgångar

Fordringar hos koncernföretag		23 476 047	25 468 109
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>23 476 047</b>	<b>25 468 109</b>

<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>48 825 084</b>	<b>50 341 195</b>
------------------------------------	--	-------------------	-------------------

### Omsättningstillgångar

17

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar	18	386 339	250 471
Aktuella skattefordringar		414 840	-
Övriga fordringar		323 898	213 189
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	154 613	128 565
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 279 690</b>	<b>592 225</b>

#### Kassa och bank

Kassa och bank		1 174 876	998 525
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 174 876</b>	<b>998 525</b>

<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 454 566</b>	<b>1 590 750</b>
------------------------------------	--	------------------	------------------

## SUMMA TILLGÅNGAR

51 279 650

51 931 945

		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		999 000	999 000
Uppskrivningsfond		5 619 251	5 767 127
Reservfond		199 800	199 800
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<b>6 818 051</b>	<b>6 965 927</b>
<i>Fritt eget kapital</i>	<b>21</b>		
Balanserat resultat		8 173 379	8 032 685
Årets resultat		-974 324	-7 181
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<b>7 199 055</b>	<b>8 025 504</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>14 017 106</b>	<b>14 991 431</b>
<b>Obeskattade reserver</b>			
Periodiseringsfonder		721 746	721 746
Överavskrivningar		597 274	470 949
<b>Summa obeskattade reserver</b>		<b>1 319 020</b>	<b>1 192 695</b>
<b>Avsättningar</b>	<b>22</b>		
Avsättningar för skatter		2 126 900	2 055 213
<b>Summa avsättningar</b>		<b>2 126 900</b>	<b>2 055 213</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	<b>23</b>		
Skulder till kreditinstitut		29 410 200	30 029 400
Skulder till koncernföretag		—	71 273
Övriga skulder		512 101	428 485
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>29 922 301</b>	<b>30 529 158</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		619 200	619 198
Leverantörsskulder		1 624 867	260 350
Skulder till koncernföretag		399 280	354 862
Aktuella skatteskulder		—	417 882
Övriga skulder		—	48 351
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<b>24</b>	1 250 976	1 462 805
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 894 323</b>	<b>3 163 448</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>51 279 650</b>	<b>51 931 945</b>

## KASSAFLÖDESANALYS

1, 2

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		-954 012	-218 573
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.			
- Avskrivningar	28	1 288 087	1 303 206
- Realisationsförlust		4 620	4 620
Erhållen ränta		3 884	3 260
Erlagd ränta		-1 712 213	-1 630 781
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>		<i>-1 374 254</i>	<i>-538 268</i>
Förändringar i rörelsekapital			
- Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		3 700 036	217 518
- Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		221 464	2 381 069
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>2 547 246</b>	<b>2 060 319</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-1 764 038	-1 317 613
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-1 764 038</b>	<b>-1 317 613</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering av lån		-606 857	-391 500
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-606 857</b>	<b>-391 500</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>176 351</b>	<b>351 206</b>
Likvida medel vid årets början		998 525	647 319
Likvida medel vid årets slut		1 174 876	998 525

## NOTER

### Not 1 Allmänna upplysningar

Bolaget med säte i Flen är ett helägt dotterbolag till Stendörren Stockholm 5 AB, 556993-3012 med säte i Stockholm. Stendörren Stockholm 5 AB är ett helägt dotterbolag till Stendörren Fastigheter AB (publ), org nr 556825-4741, med säte i Stockholm. Stendörren Fastigheter AB upprättar koncernredovisning för den koncern som bolaget ingår i.

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 årsredovisningen

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.

Leasing - bolaget som leasetagare

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 framför allt 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 hänförs till skatt debiterade av samma skattemyndighet där det finns en avsikt att reglera saldongen 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 värdestebring 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, byggnadsinventarier och inventarier på 10 år, markanläggningar på 20 år och hyresgästpassningar 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 realiserar, 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.

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.

Not 4	Intäkter	2024	2023
	Hyresintäkter	8 466 433	6 455 247
	Övriga intäkter	38 379	258 835
		<b>8 504 812</b>	<b>6 714 082</b>

Not 5	Operationella leasingavtal	2024	2023
	Inom ett år	7 908 000	7 671 000
	Senare än ett år men inom fem år	12 523 000	13 522 000
		<b>20 431 000</b>	<b>21 193 000</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 Fastighets AB (publ), org nr 556825-4741.

Not 7	Direkta fastighetskostnader	2024	2023
	Underhåll	-1 261 914	-790 549
	Fastighetsskatt	-123 810	-133 060
	Övriga driftskostnader	-1 391 114	-1 062 206
	Övriga fastighetskostnader	-3 382 027	-1 992 879
	El och värme	-2 011 872	-1 646 135
		<b>-8 170 737</b>	<b>-5 624 829</b>

#### Not 8 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

Andel av årets totala inköp från andra koncernföretag	31	40
---	----	----

Under året har inga koncerninterna försäljningar ägt rum.

Not 9	Övriga ränteintäkter och liknande resultaposter	2024	2023
	Ränteintäkter från koncernföretag	1 983 641	1 883 050
	Övriga ränteintäkter	3 884	3 260
		<b>1 987 525</b>	<b>1 886 310</b>

Not 10	Övriga räntekostnader och liknande resultatposter	2024	2023
	Räntekostnader till koncernföretag	-145 026	-58 032
	Externa räntekostnader	-1 712 213	-1 630 781
		<b>-1 857 239</b>	<b>-1 688 813</b>

Not 11	Bokslutsdispositioner	2024	2023
	Erhållna koncernbidrag	47 377	2 098 060
	Förändring överavskrivningar	-126 325	-470 949
		<b>-78 948</b>	<b>1 627 111</b>

Not 12	Inkomstskatt	2024	2023
--------	--------------	------	------

Skattekostnaden består i huvudsak av följande delar:

*Redovisad skatt i resultaträkningen*

Justering för tidigare år	37	—
Förändring av uppskjuten skatt för temporära skillnader	-71 687	-1 613 216
<b>Summa redovisad skatt</b>	<b>-71 650</b>	<b>-1 613 216</b>

Effektiv skattesats (%)	8	-100
-------------------------	---	------

*Avstämning av effektiv skattesats*

Resultat före skatt	-902 674	1 606 035
Skatt enligt gällande skattesats 20,6 (20,6) %	185 951	-330 843
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-283 915	-952
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	62	201 174
Justering för skatter avseende föregående år	37	—
Förändring av temporära skillnader hänförliga till byggnader	-71 687	-1 613 216
Återläggning bokföringsmässiga avskrivningar	-243 714	-248 319
Avgår skattemässig avskrivning	315 399	311 844
Skatteeffekt av ej bokförda kostnader	30 112	69 980
Schablonintäkt på kvarvarande periodiseringsfonder	-3 895	-2 884
<b>Summa redovisad skatt</b>	<b>-71 650</b>	<b>-1 613 216</b>

Effektiv skattesats (%)	8	-100
-------------------------	---	------

Not 13	Förvaltningsfastigheter	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	40 023 850	38 893 764
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Omklassificeringar m.m.	–	1 130 086
	Utgående anskaffningsvärden	40 023 850	40 023 850
	Ingående avskrivningar	-22 795 681	-21 877 343
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-935 572	-918 338
	Utgående avskrivningar	-23 731 253	-22 795 681
	Ingående uppskrivningar	5 767 127	5 915 003
	<i>Förändringar av uppskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-147 876	-147 876
	Utgående uppskrivningar	5 619 251	5 767 127
	<b>Redovisat värde</b>	<b>21 911 848</b>	<b>22 995 296</b>

Not 14	Inventarier, verktyg och installationer	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	679 779	679 779
	Utgående anskaffningsvärden	679 779	679 779
	Ingående avskrivningar	-135 952	-67 976
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-67 976	-67 976
	Utgående avskrivningar	-203 928	-135 952
	<b>Redovisat värde</b>	<b>475 851</b>	<b>543 827</b>

Not 15	Pågående nyanläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	1 045 501	1 000 566
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	1 764 038	1 359 613
	Omklassificeringar m.m.	–	-1 314 678
	Utgående anskaffningsvärden	2 809 539	1 045 501
	<b>Redovisat värde</b>	<b>2 809 539</b>	<b>1 045 501</b>

Not 16	Hyresgäst Anpassningar	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	1 193 478	1 078 486
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Försäljningar/utrangeringar	-	-27 600
	Omklassificeringar m.m.	-	142 592
	Utgående anskaffningsvärden	1 193 478	1 193 478
	Ingående avskrivningar	-905 016	-758 980
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Återförda avskrivningar på försäljningar resp. utrangeringar	-	22 980
	Årets avskrivningar	-136 663	-169 016
	Utgående avskrivningar	-1 041 679	-905 016
	<b>Redovisat värde</b>	<b>151 799</b>	<b>288 462</b>

Not 17	Finansiella instrument
--------	------------------------

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	Hyresfordringar	2024-12-31	2023-12-31
	Ej förfallna eller förfallna sedan mindre än 30 dagar	26 866	169 909
	Förfallna 30-60 dagar	255 426	62 181
	Förfallna 61-90 dagar	127 713	-625
	Förfallna 90-120 dagar	182 416	4 883
	Förfallna sedan mer än 120 dagar	1 155 956	14 123
	Avsättning för osäkra fordringar	-1 362 038	-
		<b>386 339</b>	<b>250 471</b>

Not 19	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	Förutbetalda försäkringspremier	129 442	110 086
	Övriga poster	25 171	18 479
	<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>154 613</b>	<b>128 565</b>

Not 20	Antal aktier och kvotvärde
--------	----------------------------

I posten aktiekapital ingår det registrerade aktiekapitalet. Antalet aktier uppgår till 9 990 st och kvotvärde uppgår till 100 kronor.

**Not 21 Resultatdisposition**

*Medel att disponera*

Balanserat resultat

8 173 379

Årets resultat

-974 324

**Summa**

**7 199 055**

*Förslag till disposition*

Balanseras i ny räkning

7 199 055

**Summa**

**7 199 055**

**Not 22 Uppskjuten skatteskuld**

**2024-12-31**

**2023-12-31**

Temporära skillnader på byggnader

2 126 900

2 055 213

**Utgående uppskjuten skatteskuld**

**2 126 900**

**2 055 213**

**Not 23 Förfallotid skulder**

**2024-12-31**

**2023-12-31**

*Övriga skulder till kreditinstitut*

Förfaller senare än ett år men inom 5 år

29 410 200

30 029 400

*Skulder till koncernföretag*

Förfaller senare än 5 år

—

71 273

*Depositioner*

Förfaller senare än 5 år

512 101

428 485

**Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

**2024-12-31**

**2023-12-31**

Förutbetalda hyresintäkter

1 124 976

1 068 142

Övriga poster

126 000

394 663

**Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

**1 250 976**

**1 462 805**

**Not 25 Eventualförpliktelser**

I bolaget finns inte några eventualförpliktelser.

**Not 26 Ställda säkerheter**

**2024-12-31**

**2023-12-31**

Fastighetsinteckningar

34 650 000

34 650 000

**Summa ställda säkerheter**

**34 650 000**

**34 650 000**

Not 27 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

Not 28 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

2024

2023

Avskrivningar

1 288 087

1 303 206

**1 288 087**

**1 303 206**

**UNDERSKRIFTER**

Stockholm 2025-06-25



Erik Ranje

Vår revisionsberättelse har lämnats 20250630

BDO Mälardalen AB



Johan Pharmanson

Huvudansvarig auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Fastighets AB Öjavägen m.fl.  
Org.nr. 556471-9150

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighets AB Öjavägen m.fl. 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 Öjavägen m.fl.s 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 Öjavägen m.fl. enligt god revisionssed 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 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 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens 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 Öjavägen m.fl. 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till Fastighets AB Öjavägen m.fl. 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 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.

**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 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 2025 06 30

BDO Mälardalen AB



Johan Pharmanson

Auktoriserad revisor