

# ÅRSREDOVISNING

2024-01-01--2024-12-31

för

**Fastighets AB Ludvigsberg 3**  
**556627-7264**

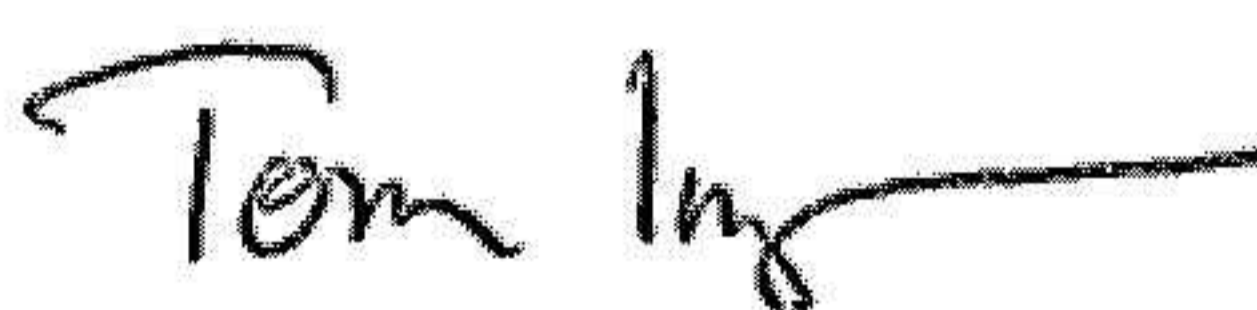
<b>Årsredovisningen omfattar:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	2-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Rapport över förändring i eget kapital	7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-21

## FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad verkställande direktör intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen och denna kopia av revisionsberättelsen överensstämmer med originalen, dels att resultaträkningen och balansräkningen för företaget har fastställts på årsstämman den 21 maj 2025.

Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm den 21 maj 2025



Tomas Ingemarsson

# ÅRSREDOVISNING

2024-01-01--2024-12-31

för

**Fastighets AB Ludvigsberg 3**  
**556627-7264**

<b>Årsredovisningen omfattar:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	2-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Rapport över förändring i eget kapital	7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-21

Fastighets AB Ludvigsberg 3  
556627-7264

## ÅRSREDOVISNING FÖR FASTIGHETS AB LUDVIGSBERG 3

Styrelsen och verkställande direktören för Fastighets AB Ludvigsberg 3 avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01--2024-12-31.

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

#### Verksamhetens art och inriktning

Bolaget äger och förvaltar fastigheten Ludvigsberg 3, också känd som Münchenbryggeriet, i Stockholm.

#### Ägarförhållanden

Bolaget är helägt dotterföretag till Afa Försäkring tjänstepensionsaktiebolag, org. nr 502033-0642. Afa Försäkring tjänstepensionsaktiebolag är det bolag som upprättar koncernredovisning i vilken Fastighets AB Ludvigsberg 3 ingår.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Sammanlagt har ca 80,1 mkr investerats i hyresgäst Anpassningar och förbättringsåtgärder under 2024.

#### Utveckling av verksamhet, ställning och resultat

Verksamheten har en stabil och positiv utveckling med låg vakansgrad.

(Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	194 799	184 461	164 455	155 072
Rörelseresultat	117 113	111 984	84 960	78 319
Resultat e. finansiella poster	102 891	88 777	61 878	57 643
Balansomslutning	1 211 951	1 189 515	1 168 044	1 160 311
Soliditet <sup>(1)</sup>	63,3%	64,8%	0,0%	0,0%
Avkastning på eget kapital <sup>(2)</sup>	10,6%	17,8%	12980,8%	632,6%
Avkastning på totalt kapital <sup>(3)</sup>	9,9%	9,6%	7,3%	6,7%

<sup>(1)</sup> Justerat eget kapital / Balansomslutning. Med justerat eget kapital avses eget kapital + obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatteskuld.

<sup>(2)</sup> Årets resultat / Genomsnittligt justerat Eget kapital

<sup>(3)</sup> (Resultat efter finansiella intäkter och kostnader + räntekostnader) / Genomsnittlig balansomslutning

#### Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Fastighetsmarknaden under 2024 präglades av en försiktig återhämtning efter en period med höga räntor, hög inflation och dämpad aktivitet. På kontorsmarknaden i Stockholm har vakansgraderna stigit under det senaste året till följd av ändrat arbetssätt hos många företag där distansarbete har blivit mer utbrett. I Stockholms innerstad har effekterna av detta ändrade arbetssätt inte fått lika stor effekt som i förortslägen men vakansgraderna är ändå något högre än tidigare år. Trots detta tecknas fortfarande hyresavtal till höga nivåer för de mest attraktiva lokalerna. Hotellmarknaden har återhämtat sig efter pandemin och visar på stor efterfrågan och betalningsvilja för hotellrum. Bostadsmarknaden är stabil med obefintlig vakans i Stockholm och kommande hyreshöjningar för bostäder kommer att gynna segmentet. Förhållandena på fastighetsmarknaden i Stockholm antas förbättras av ett stabilare ränteläge dock finns ett visst orosmoment kring hyresmarknaden och hyresgästernas betalningsförmåga om vi går in i en sämre konjunktur samt de geopolitiska osäkerheterna i världen.

**Fastighets AB Ludvigsberg 3**  
556627-7264

**Finansiella instrument**

Upplysningar om företagets finansiella instrument, mål och tillämpade principer för finansiell riskstyrning finns i not 4 Finansiell riskhantering och finansiella instrument. Noten innehåller även upplysningar och beskrivning av ränterisker, kreditrisker och likviditetsrisker.

**Personal**

Bolaget har ej haft några anställda under innevarande eller föregående år, varför några löner eller ersättningar ej har utbetalats. Ingen ersättning utgår till styrelsen.

**Miljö**

Företaget ingår i Afa Försäkring tjänstepensionsaktiebolags hållbarhetsredovisning enligt GRI varvid samtliga emissioner och miljöbelastande ämnen redovisas.

Företaget arbetar aktivt med hållbarhetsfrågor vilket genomsyrar hela verksamheten, allt från drift och underhåll till transporter och miljömärkt el. Företaget har stort fokus på återbruk vid hyresgästanpassningar och ombyggnader, mäter koldioxidutsläpp vid alla anpassningar och väljer sunda cirkulära materialval – allt för att uppnå vår vision om att vara klimatneutrala, cirkulära och trygga och hälsosamma. Fastigheten är certifierad till Miljöbyggnad Silver.

**Förslag till vinstdisposition (kronor)**

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel

Balanserat resultat	685 372 932
Årets resultat	81 571 276
	<u>766 944 208</u>

Styrelsen föreslår att  
i ny räkning balanseras

766 944 208
<u>766 944 208</u>

Enligt årsredovisningen framgår att ett koncernbidrag uppgående till 106 890 tkr har lämnats till Afa Försäkring tjänstepensionsaktiebolag, org. nr 502033-0642.

Beträffande företagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat-och balansräkningar, rapporter över förändringar i eget kapital, kassaflödesanalyser samt noter. Alla belopp uttrycks i tusentals svenska kronor där ej annat anges.

Fastighets AB Ludvigsberg 3  
556627-7264

## RESULTATRÄKNING

(Tkr)

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	5	194 799	184 461
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetskostnader	6	- 33 790	- 31 593
Administrationskostnader		- 9 145	- 8 809
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	10, 11	- 34 751	- 32 075
<b>Rörelseresultat</b>	7,8	<b>117 113</b>	<b>111 984</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 333	1 219
Räntekostnader		- 15 555	- 24 426
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>102 891</b>	<b>88 777</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>102 891</b>	<b>88 777</b>
Skatt på årets resultat	9	- 21 320	- 20 264
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>81 571</b>	<b>68 513</b>

Rapport över totalresultat har inte upprättats då det inte skett några transaktioner som ska ingå i övrigt totalresultat

Fastighets AB Ludvigsberg 3  
556627-7264

<b>BALANSRÄKNING</b>	Not	2024-12-31	2023-12-31
(Tkr)			
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	10	1 045 328	1 028 201
Inventarier	11	32 894	33 339
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	12	72 997	44 284
		<b>1 151 219</b>	<b>1 105 824</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>1 151 219</b>	<b>1 105 824</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar	13	1 904	666
Aktuella skattefordringar		119	119
Övriga fordringar		931	914
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	5 100	7 900
		<b>8 054</b>	<b>9 599</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b>52 678</b>	<b>74 092</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>60 732</b>	<b>83 691</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>1 211 951</b>	<b>1 189 515</b>

Fastighets AB Ludvigsberg 3  
556627-7264

<b>BALANSRÄKNING</b>	Not	2024-12-31	2023-12-31
(Tkr)			
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	15		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100	100
Reservfond		20	20
		<u>120</u>	<u>120</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		685 373	701 731
Årets resultat		81 571	68 513
		<u>766 944</u>	<u>770 244</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>767 064</b>	<b>770 364</b>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	16	9 652	10 352
		<u>9 652</u>	<u>10 352</u>
<b>Långfristiga skulder</b>	17		
Skulder till koncernföretag		255 000	255 000
		<u>255 000</u>	<u>255 000</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		10 787	5 072
Skulder till koncernföretag		116 194	89 477
Övriga kortfristiga skulder	18	16 459	15 977
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	36 795	43 273
		<u>180 235</u>	<u>153 799</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>1 211 951</b>	<b>1 189 515</b>

Fastighets AB Ludvigsberg 3  
556627-7264

## RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

(Tkr)

	<i>Bundet eget kapital</i>		<i>Fritt eget kapital</i>		
	Not	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	Summa eget kapital
	15				
<b>Ingående balans per 1 januari 2023</b>		<b>100</b>	<b>20</b>	<b>421</b>	<b>541</b>
<b>Årets totalresultat</b>					
Årets resultat		-	-	68 513	68 513
<b>Summa totalresultat</b>		-	-	<b>68 513</b>	<b>68 513</b>
Transaktioner med ägare:					
Aktieägartillskott				780 000	780 000
Koncernbidrag		-	-	- 99 106	- 99 106
Skatt hänförlig till koncernbidrag		-	-	20 416	20 416
<b>Summa transaktioner med aktieägare</b>		-	-	<b>701 310</b>	<b>701 310</b>
<b>Utgående balans per 31 december 2023</b>		<b>100</b>	<b>20</b>	<b>770 244</b>	<b>770 364</b>

	<i>Bundet eget kapital</i>		<i>Fritt eget kapital</i>		
	Not	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	Summa eget kapital
	15				
<b>Ingående balans per 1 januari 2024</b>		<b>100</b>	<b>20</b>	<b>770 244</b>	<b>770 364</b>
<b>Årets totalresultat</b>					
Årets resultat		-	-	81 571	81 571
<b>Summa totalresultat</b>		-	-	<b>81 571</b>	<b>81 571</b>
Transaktioner med ägare:					
Koncernbidrag		-	-	- 106 890	- 106 890
Skatt hänförlig till koncernbidrag		-	-	22 019	22 019
<b>Summa transaktioner med aktieägare</b>		-	-	<b>84 871</b>	<b>84 871</b>
<b>Utgående balans per 31 december 2024</b>		<b>100</b>	<b>20</b>	<b>766 944</b>	<b>767 064</b>

Se även not 15 för ytterligare information om eget kapital.

Fastighets AB Ludvigsberg 3  
556627-7264

## KASSAFLÖDESANALYS

(Tkr)

Not

2024-01-01  
2024-12-312023-01-01  
2023-12-31

### Den löpande verksamheten

Rörelseresultat

117 113

111 984

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:

Avskrivningar

34 751

32 075

Erhållen ränta

1 333

1 219

Erlagd ränta

- 15 555

- 24 426

Betald inkomstskatt

-

-

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före  
förändringar av rörelsekapital**

137 642

120 852

### Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar

- 1 238

60

Minskning(+)/ökning(-) av övriga kortfristiga fordringar

2 783

2 852

Minskning(-)/ökning(+) leverantörsskulder

5 715

- 1 107

Minskning(-)/ökning(+) av övriga kortfristiga skulder

- 86 170

- 66 200

**Kassaflöde från den löpande verksamheten**

58 732

56 457

### Investeringsverksamheten

Investering i nyanläggningar

- 80 146

- 45 390

**Kassaflöde från investeringsverksamheten**

- 80 146

- 45 390

Årets kassaflöde

- 21 414

11 067

Likvida medel vid årets början

74 092

63 025

**Likvida medel vid årets slut**

52 678

74 092

## NOTER

---

### Not 1 Allmän information

Denna årsredovisning har upprättats och godkänts av styrelsen och verkställande direktören den 7 april 2025 och kommer att föreläggas bolagsstämman den 21 maj 2025 för fastställande. Fastighets AB Ludvigsberg 3 med organisationsnummer 556627-7264 är ett aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Stockholm. Adressen till huvudkontoret är Klara Södra Kyrkogata 18. Företagets verksamhet omfattar att äga och förvalta fastigheten Ludvigsberg 3 i Stockholm. Bolagets moderföretag tillika moderföretag i den största koncernen som Fastighets AB Ludvigsberg 3 är dotterföretag till är Afa Försäkring tjänstepensionsaktiebolag, org.nr. 502033-0642, med säte i Stockholm.

### Not 2 Redovisningsprinciper och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Fastighets AB Ludvigsberg 3 har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Tillämpning av RFR 2 innebär att företaget så långt som möjligt tillämpar alla av EU godkända International Financial Reporting Standards (IFRS) samt tolkningar av IFRS Interpretations Committee (IFRIC) inom ramen för Årsredovisningslagen och Tryggandelagen samt beaktat sambandet mellan redovisning och beskattning.

I redovisningen har värdering av poster skett till anskaffningsvärde. Nedan beskrivs de väsentliga redovisningsprinciper som tillämpats.

#### **Nya eller ändrade IFRS standarder och nya tolkningar samt ändringar i RFR 2 2024**

De nya ändrade IFRS standarder som har trätt ikraft och gäller för räkenskapsåret 2024 har inte haft någon väsentlig påverkan på bolagets finansiella rapporter.

#### **Nya eller ändrade IFRS standarder och nya tolkningar samt ändringar i RFR 2 som ännu inte trätt ikraft**

Bolaget har ännu inte börjat tillämpa nya och ändrade standarder och tolkningar som givits ut av International Accounting Standards Board (IASB) och IFRS Interpretations Committee (IFRIC) samt de ändringar i RFR 2 som träder ikraft 1 januari 2025 eller senare. Inga av nu kända och beslutade förändringar i regelverken bedöms medföra några väsentliga skillnader för bolaget jämfört med nuvarande redovisningsprinciper.

#### **Intäkter**

Intäkter redovisas till det verkliga värdet av den ersättning som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för mervärdeskatt, rabatter och liknande avdrag.

#### *Hysesintäkter*

Företagets intäkter består i huvudsak av leasingintäkter från operationella leasingavtal. Se vidare nedan avseende Leasingavtal.

#### *Fastighetsförsäljning*

Resultat från fastighetsförsäljning redovisas då risker och förmåner som förknippas med äganderätten övergår till köparen. Vinst eller förlust som uppstår vid försäljning av förvaltningsfastighet utgörs av skillnaden mellan försäljningspris och redovisat värde.

**Fastighets AB Ludvigsberg 3**  
556627-7264

*Ränteintäkter*

Ränteintäkter redovisas fördelat över löptiden med tillämpning av effektivräntemetoden. Effektivräntan är den ränta som gör att nuvärdet av alla framtida in- och utbetalningar under räntebindningstiden blir lika med det redovisade värdet av fordran.

**Leasingavtal**

Ett finansiellt leasingavtal är ett avtal enligt vilket de ekonomiska risker och fördelar som förknippas med ägandet av en tillgång i allt väsentligt överförs från leasegivaren till leasetagaren. Övriga leasingavtal klassificeras som operationella leasingavtal. Företaget innehar enbart operationella leasingavtal.

Bolaget använder undantaget gällande tillämpning av IFRS 16 Leasingavtal, vilket innebär att all leasing redovisas som kostnad linjärt över leasingperioden.

*Leasegivare*

Leasingintäkter vid operationella leasingavtal intäktsförs linjärt över leasingperioden, såvida inte ett annat systematiskt sätt bättre återspeglar hur de ekonomiska fördelar som hänförs till objektet minskar över tiden.

Företaget innehar inga leasingavtal där företaget utgör leasetagare.

**Utländsk valuta**

Företagets redovisningsvaluta och funktionella valuta är svenska kronor (SEK).

**Låneutgifter**

Låneutgifter redovisas i resultaträkningen i den period de uppkommer.

**Koncernbidrag**

Koncernbidrag som företaget erhåller från moderföretag och systerföretag samt lämnar till moderföretag och systerföretag redovisas i eget kapital.

Erhållna koncernbidrag från dotterföretag redovisas som finansiell intäkt. Lämnade koncernbidrag till dotterföretag redovisas som ökning av andelar i koncernföretag.

**Inkomstskatter**

Skattekostnaden utgörs av summan av aktuell skatt och uppskjuten skatt.

*Aktuell skatt*

Aktuell skatt beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Skattepliktigt resultat skiljer sig från det redovisade resultat i resultaträkningen då det har justerats för ej skattepliktiga intäkter och ej avdragsgilla kostnader samt för intäkter och kostnader som är skattepliktiga eller avdragsgilla i andra perioder. Företagets aktuella skatteskuld beräknas enligt de skattesatser som har beslutats eller aviserats per balansdagen.

*Uppskjuten skatt*

Uppskjuten skatt redovisas på temporära skillnader mellan det redovisade värdet på tillgångar och skulder i de finansiella rapporterna och det skattemässiga värdet som används vid beräkning av skattepliktigt resultat. Uppskjuten skatt redovisas enligt den s k balansräkningsmetoden. Uppskjutna skatteskulder redovisas för i princip alla skattepliktiga temporära skillnader, och uppskjutna skattefordringar redovisas i princip för alla avdragsgilla temporära skillnader i den omfattning det är sannolikt att beloppen kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott.

Det redovisade värdet på uppskjutna skattefordringar prövas vid varje bokslutstillfälle och reduceras till den del det inte längre är sannolikt att tillräckliga skattepliktiga överskott kommer att finnas tillgängliga för att utnyttjas, helt eller delvis, mot den uppskjutna skattefordran.

**Fastighets AB Ludvigsberg 3**  
556627-7264

Uppskjuten skatt beräknas enligt de skattesatser som förväntas gälla för den period då tillgången återvinns eller skulden regleras, baserat på de skattesatser (och skattelagar) som har beslutats eller aviserats per balansdagen.

Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder kvittas då de hänför sig till inkomstskatt som debiteras av samma myndighet och då företaget har för avsikt att reglera skatten med ett nettobelopp.

*Aktuell och uppskjuten skatt för perioden*

Aktuell och uppskjuten skatt redovisas som en kostnad eller intäkt i resultaträkningen, utom när skatten är hänförlig till transaktioner som redovisats i övrigt totalresultat eller direkt mot eget kapital. I sådana fall ska även skatten redovisas i övrigt totalresultat eller direkt mot eget kapital.

**Materiella anläggningstillgångar**

*Byggnader och mark*

Samtliga fastigheter i företaget klassificeras som förvaltningsfastigheter. Med förvaltningsfastigheter menas att de innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdeökning eller en kombination av båda. Förvaltningsfastigheter redovisas initialt till anskaffningsvärdet. Därefter redovisas de till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet. Tillkommande utgifter avseende en förvaltningsfastighet skall läggas till det redovisade värdet för fastigheten ifråga om det är sannolikt att den ekonomiska nytta som är förknippad med fastigheten förbättras i förhållande till den nivå som gällde då den ursprungligen anskaffades. Alla andra tillkommande utgifter skall redovisas som kostnader i den period de uppkommer.

En fastighet upphör att redovisas som tillgång i samband med att den avyttras eller när den slutligt tas i bruk och det bedöms att den inte kommer att betinga något värde i samband med en framtida avyttring.

*Övriga materiella anläggningstillgångar*

Övriga materiella anläggningstillgångar tas upp till anskaffningsvärdet efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Anskaffningsvärdet består av inköpspriset, utgifter som är direkt hänförliga till tillgången för att bringa den på plats och i skick att användas samt uppskattade utgifter för nedmontering och bortforsling av tillgången och återställande av plats där den finns. Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska förmåner som kan hänföras till posten kommer företaget till godo och att anskaffningsvärdet för densamma kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Det redovisade värdet för en övrig materiell anläggningstillgång tas bort från rapporten över finansiell ställning vid utrangering eller avyttring, eller när inga framtida ekonomiska fördelar väntas från användning eller utrangering/avyttring av tillgången. Den vinst eller förlust som uppstår vid utrangering eller avyttring av tillgången, utgörs av skillnaden mellan eventuella nettointäkter vid avyttringen och dess redovisade värde, redovisas i resultatet i den period när tillgången tas bort från rapporten över finansiell ställning.

**Fastighets AB Ludvigsberg 3**  
556627-7264

*Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar*

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs över tillgångens nyttjandeperiod som uppskattas till:

Byggnader	50 och 100 år
Byggnadsinventarier	20 och 33 år
Markanläggningar	20 år

Nyttjandeperioden för mark är obegränsad och därför skrivs mark inte av.

Aktiverade hyresgästpassningar redovisas under byggnad och skrivs av under kontraktperioden. Bedömda nyttjandeperioder, restvärden och avskrivningsmetoder omprövas löpande, minst i slutet av varje räkenskapsperiod. Effekten av eventuella ändringar i bedömningar redovisas framåtriktat.

*Borttagande från balansräkningen*

Det redovisade värdet för en materiell anläggningstillgång tas bort från rapporten över finansiell ställning vid utrangering eller avyttring, eller när inga framtida ekonomiska fördelar väntas från användning eller utrangering/avyttring av tillgången. Den vinst eller förlust som uppstår vid utrangering eller avyttring av tillgången, utgörs av skillnaden mellan eventuella nettointäkter vid avyttringen och dess redovisade värde, redovisas i resultatet i den period när tillgången tas bort från rapporten över finansiell ställning.

**Nedskrivningar av anläggningstillgångar**

Vid varje balansdag analyserar företaget de redovisade värdena för materiella tillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens återvinningsvärde för att kunna fastställa värdet av eventuell nedskrivning.

Återvinningsvärdet är det högre värdet av det verkliga värdet minus försäljningskostnader och dess nyttjandevärde. Vid beräkning av nyttjandevärde diskonteras uppskattat framtida kassaflöde till nuvärde med en diskonteringsränta före skatt som återspeglar aktuell marknadsbedömning av pengars tidsvärde och de risker som förknippas med tillgången.

Om återvinningsvärdet för en tillgång fastställs till ett lägre värde än det redovisade värdet, skrivs det redovisade värdet på tillgången ned till återvinningsvärdet. En nedskrivning ska omedelbart kostnadsföras i resultaträkningen.

Då en nedskrivning sedan återförs, ökar tillgångens redovisade värde till det omvärderade återvinningsvärdet, men det förhöjda redovisade värdet får inte överskrida det redovisade värde som skulle fastställts om ingen nedskrivning gjorts av tillgången under tidigare år. En återföring av en nedskrivning redovisas direkt i resultaträkningen.

**Finansiella instrument**

Bolaget tillämpar en metod med utgångspunkt i anskaffningsvärde enligt Årsredovisningslagen. En finansiell tillgång eller finansiell skuld redovisas i balansräkningen när bolaget blir part till instrumentets avtalsenliga villkor. En finansiell tillgång bokas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller när bolaget förlorar kontrollen över den. En finansiell skuld bokas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks.

Finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minus eventuell nedskrivning och finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip. Finansiella skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden.

**Fastighets AB Ludvigsberg 3**  
556627-7264**Likvida medel**

Likvida medel inkluderar kassamedel och banktillgodohavanden samt andra kortfristiga likvida placeringar som lätt kan omvandlas till kontanter samt är föremål för en obetydlig risk för värdeförändringar. För att klassificeras som likvida medel får löptiden inte överskrida tre månader från tidpunkten för förvärvet.

**Avsättningar**

Avsättningar redovisas när företaget har en befintlig förpliktelse (legal eller informell) som en följd av en inträffad händelse, det är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Det belopp som avsätts utgör den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen. När en avsättning beräknas genom att uppskatta de utbetalningar som förväntas krävas för att reglera förpliktelsen, ska det redovisade värdet motsvara nuvärdet av dessa utbetalningar.

Där en del av eller hela det belopp som krävs för att reglera en avsättning förväntas bli ersatt av en tredje part, ska gottgörelsen särredovisas som en tillgång i rapport över finansiell ställning när det är så gott som säkert att den kommer att erhållas om företaget reglerar förpliktelsen och beloppet kan beräknas tillförlitligt.

Skyldigheten att erlägga fastighetsskatt redovisas som en skuld från första dagen på räkenskapsåret med motsvarande redovisning av fordran. Fordran motsvarar en förutbetalad kostnad av fastighetsskatten vilken periodiseras linjärt över räkenskapsåret.

**Aktieägartillskott**

Aktieägartillskott som bolaget erhåller redovisas direkt i eget kapital.

**Eventualförpliktelser**

En eventualförpliktelse är en möjlig förpliktelse till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av att en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom företagets kontroll, inträffar eller uteblir, eller en befintlig förpliktelse till följd av inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.

**Eventualtillgångar**

En eventualtillgång är en möjlig tillgång till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av att en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom företagets kontroll, inträffar eller uteblir. En eventualtillgång redovisas inte som en tillgång i balansräkningen.

**Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen visar företagets förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Kassaflödesanalysen har upprättats enligt den indirekta metoden. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- och utbetalningar.

Fastighets AB Ludvigsberg 3  
556627-7264

### Not 3 Viktiga uppskattningar och bedömningar

#### Viktiga källor till osäkerhet i uppskattningar

Företagsledningen har inte identifierat några viktiga källor till osäkerhet i uppskattningar och bedömningar vid företagets redovisningsprinciper.

#### Viktiga bedömningar vid tillämpning av företagets redovisningsprinciper

Företagsledningen bedömer att den årliga externa värderingen av företagets fastighet är rättvisande och därmed inte ger anledning till nedskrivning av fastigheten.

### Not 4 Finansiell riskhantering och finansiella instrument

Verksamheten i företaget är en del av Afa Försäkrings kapitalförvaltning som har till uppgift att förvalta och långsiktigt maximera avkastningen på Afa Försäkrings tillgångar. Afa Försäkrings risker och riskhantering beskrivs utförligt i Afa Försäkring tjänstepensionskoncernens årsredovisning. Bolagets fastighet utgör en placeringstillgång i Afa Försäkring tjänstepensionskoncernen och finansieras genom ett lån från moderföretaget som löper tills vidare med vid varje tid gällande referensränta plus 2%. Företaget är genom sin verksamhet exponerat för olika typer av finansiella risker såsom marknads-, likviditets- och kreditrisker.

#### Marknadsrisker

##### Valutarisk

Med valutarisk avses risken att verkligt värde eller framtida kassaflöden fluktuerar till följd av ändrade valutakurser. Företaget bedriver verksamhet i Sverige och företagets in- och utflöden består i all väsentlighet av SEK. Därigenom har företaget en mycket begränsad exponering för valutarisk. Företaget säkrar inte valutarisken.

##### Ränterisk

Med ränterisk avses risken att verkligt värde eller framtida kassaflöden fluktuerar till följd av ändrade marknadsräntor. Företaget är huvudsakligen exponerat för ränterisk genom dess lånefinansiering. Lånen löper med rörlig ränta, vilket innebär att företagets framtida finansiella kostnader påverkas vid ändrade marknadsräntor.

Enligt företagets finanspolicy ska ränterisken inte säkras då all upplåning görs från moderföretaget.

Under "Känslighetsanalys för marknadsrisker" nedan presenteras effekter av ändrade marknadsräntor.

Känslighetsanalys för marknadsrisker, utan hänsyn tagen till skatt

	2024-12-31		2023-12-31	
	Resultat	Eget kapital	Resultat	Eget kapital
<b>Räntor</b>				
Effekt på framtida finansiella kostnader +1%	- 2 550	- 2 550	- 2 550	- 2 550
Effekt på framtida finansiella kostnader -1%	2 550	2 550	2 550	2 550

**Fastighets AB Ludvigsberg 3**  
556627-7264

**Likviditets & Finansieringsrisk**

Med likviditetsrisk avses risken att företaget får problem med att möta dess åtagande relaterade till företagets finansiella skulder. Med finansieringsrisk avses risken att företaget inte kan uppbringa tillräcklig finansiering till en rimlig kostnad. Löptidsfördelning av kontraktssenliga betalningsåtaganden relaterade till företagets finansiella skulder presenteras i tabellerna nedan. All finansiering av betydande belopp sker genom moderföretaget varvid likviditets- och finansieringsrisken i praktiken är nära noll.

Beloppen i dessa tabeller är inte diskonterade värden och de innehåller i förekommande fall även räntebetalningar vilket innebär att dessa belopp inte är möjliga att stämma av mot de belopp som redovisas i balansräkningarna. Räntebetalningar är fastställda utifrån de förutsättningar som gäller på balansdagen.

Företagets låneavtal med moderbolaget Afa Försäkring tjänstepensionsaktiebolag löper med ränta och tills vidare och förfaller till betalning på anfordran. Upplupen ränta uppgår till 1 318 tkr. Räntekostnaderna avseende lånet från moderbolaget uppgick till 15 555 tkr (24 413).

2024-12-31	Inom 3 mån	3-12 mån	1-5 år	Över 5 år	Summa
Skulder till koncernföretag	116 194	-	-	255 000	371 194
Leverantörs- skulder	10 787	-	-	-	10 787
Övriga kort- fristiga skulder	4 858	-	10 101	1 500	16 459
<b>Summa</b>	<b>131 839</b>	<b>-</b>	<b>10 101</b>	<b>256 500</b>	<b>398 440</b>

2023-12-31	Inom 3 mån	3-12 mån	1-5 år	Över 5 år	Summa
Skulder till koncernföretag	89 477	-	-	255 000	344 477
Leverantörs- skulder	5 072	-	-	-	5 072
Övriga kort- fristiga skulder	6 507	-	9 470	-	15 977
<b>Summa</b>	<b>101 056</b>	<b>-</b>	<b>9 470</b>	<b>255 000</b>	<b>365 526</b>

**Kredit & Motpartsrisk**

Med kreditrisk avses risken för att motparten i en transaktion orsakar företaget en förlust genom att inte fullfölja sina avtalsenliga förpliktelser. Företagets exponering för kreditrisk är huvudsakligen hänförlig till kundfordringar. För att begränsa företagets kreditrisk görs en kreditbedömning av varje ny kund. Normalt begärs också säkerhet för hyresavtalet i form av bankgaranti, borgen eller kontantdeposition. Befintliga kunders finansiella situation följs också löpande upp för att på ett tidigt stadium identifiera varningssignaler.

Företagets maximala exponering för kreditrisk bedöms motsvaras av bokförda värden på samtliga finansiella tillgångar och framgår av tabellen nedan.

	2024-12-31	2023-12-31
Kundfordringar	1 904	666
Övriga fordringar	931	914
Kassa och bank	52 678	74 092
<b>Maximal exponering för kreditrisk</b>	<b>55 513</b>	<b>75 672</b>

**Fastighets AB Ludvigsberg 3**  
556627-7264

**Värdering av finansiella instrument**

Finansiella tillgångar och finansiella skulder värderas till anskaffningsvärde enligt ÅRL.

Värdering till verkligt värde av finansiella tillgångar och finansiella skulder klassificeras i någon av tre nivåer baserat på den information som används för att fastställa det verkliga värdet.

*Nivå 1* - Finansiella instrument där verkligt värde fastställs utifrån observerbara (ojusterade) noterade priser på en aktiv marknad för identiska tillgångar och skulder. En marknad betraktas som aktiv om noterade priser från en börs, mäklare, industrigrupp, prissättningstjänst eller övervakningsmyndighet finns lätt och regelbundet tillgängliga och dessa priser representerar verkliga och regelbundna förekommande marknadstransaktioner på armslängds avstånd.

*Nivå 2* - Finansiella instrument där verkligt värde fastställs utifrån värderingsmodeller som baseras på andra observerbara data för tillgången eller skulden än noterade priser inkluderade i nivå 1, antingen direkt (dvs. som prisnoteringar) eller indirekt (dvs. härledda från prisnoteringar).

Exempel på observerbar data inom nivå 2 är:

- Noterade priser för liknande tillgångar och skulder.
- Data som kan utgöra grund för bedömning av pris, t ex marknadsräntor och avkastningskurvor.

*Nivå 3* - Finansiella instrument där verkligt värde fastställs utifrån värderingsmodeller där väsentlig indata baseras på icke observerbar data.

Verkligt värde på långfristiga skulder bedöms uppgå till 255 000 tkr (255 000) vilket överensstämmer med bokfört värde.

För övriga finansiella tillgångar och finansiella skulder bedöms de redovisade värdena vara en god approximation av de verkliga värdena till följd av att löptiden och/eller räntebindningen understiger tre månader vilket innebär att en diskontering baserat på gällande marknadsförutsättningar inte bedöms leda till någon väsentlig effekt.

**Hantering av kapitalrisk**

Afa Försäkrings och därmed också företagets mål för förvaltning av kapital är att den sker på ett tryggt sätt så att försäkringsåtagandena alltid kan uppfyllas och till en god avkastning så att försäkringspremierna kan hållas låga.

Skuldsättningsgraden beräknas som nettoskulden dividerat med totalt kapital. Nettoskulden beräknas som långfristiga skulder till koncernföretag minus likvida medel. Totalt kapital består av totalt eget kapital och nettoskuld.

Per räkenskapsårets utgång uppgår skuldsättningsgraden till:

	2024-12-31	2023-12-31
Upplåning	255 000	255 000
Minus likvida medel	- 52 678	- 74 092
<b>Nettoskuld</b>	<b>202 322</b>	<b>180 908</b>
Totalt eget kapital	767 064	770 364
<b>Totalt kapital</b>	<b>969 386</b>	<b>951 272</b>
Skuldsättningsgrad	21%	19%

**Fastighets AB Ludvigsberg 3**  
556627-7264

**Not 5 Nettoomsättning**

Samtliga förvaltningsfastigheter hyrs ut under operationella leasingavtal och genererar hyresintäkter. Summan av årets variabla avgifter som ingår i räkenskapsårets resultat uppgår till 194 799 Tkr (184 461). Framtida minileasingavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal förfaller enligt följande:

Förfallotidpunkt:	2024	2023
Inom ett år	27 061	17 272
Senare än ett år men inom fem år	240 177	380 407
Senare än fem år	245 807	7 340
<b>Summa</b>	<b>513 045</b>	<b>405 019</b>

**Not 6 Fastighetskostnader**

	2024	2023
Driftskostnader	- 18 226	- 18 283
Reparation och underhåll	- 6 969	- 4 715
Fastighetsskatt	- 8 595	- 8 595
<b>Summa</b>	<b>- 33 790</b>	<b>- 31 593</b>

**Not 7 Uppgift om inköp och försäljning inom samma koncern**

	2024	2023
Inköp	23,9%	24,7%

**Not 8 Upplysning om ersättning till revisorn**

Revisionskostnaden för 2023 och 2024 har belastat moderbolaget Afa Försäkring tjänstepensionsaktiebolag.

**Not 9 Skatt på årets resultat**

	2024	2023
Aktuell skatt	- 22 019	- 20 416
Uppskjuten skatt	699	152
<b>Skatt på årets resultat</b>	<b>- 21 320</b>	<b>- 20 264</b>

**Avstämning årets skattekostnad**

	2024	2023
Redovisat resultat före skatt	102 891	88 777
Skatt beräknad med skattesats 20,6 %	- 21 196	- 18 287
Skatteeffekt på ej skattepliktiga intäkter	67	61
Skatteeffekt av överavskrivningar	-	-
Skatteeffekt på ej avdragsgillt räntenetto	- 191	- 2 038
<b>Summa</b>	<b>- 21 320</b>	<b>- 20 264</b>
<b>Årets redovisade skattekostnad</b>	<b>- 21 320</b>	<b>- 20 264</b>

Fastighets AB Ludvigsberg 3  
556627-7264

Not 10 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 546 553	1 518 589
Omklassificeringar	48 805	27 964
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 595 358</b>	<b>1 546 553</b>
Ingående avskrivningar	- 518 352	- 489 263
Årets avskrivningar enligt plan	- 31 678	- 29 089
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>- 550 030</b>	<b>- 518 352</b>
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>1 045 328</b>	<b>1 028 201</b>
<b>Varav anskaffningsvärde för mark</b>	<b>248 801</b>	<b>248 801</b>

Byggnaderna utgörs i sin helhet av förvaltningsfastigheter.

Verkligt värde för samtliga 1 (1) förvaltningsfastigheter uppgår till 3 640 Mkr (3 600). Värdering utförs årligen av externa oberoende värderingsföretag per balansdagen. Till den externa värderingsfirman lämnar företaget uppgifter om gällande och kommande hyreskontrakt, löpande drift- och underhållskostnader samt bedömda investeringar.

Fastigheten besiktigas minst vart tredje år av extern part.

För att fastställa värdet har både kassaflödesmetoden och ortsprismetoden använts. Metoderna har använts för samtliga fastighetskategorier och fastigheternas värde har fastställts genom individuell värdering av respektive fastighet. Faktiska transaktioner på marknaden har beaktats vid samtliga värderingar.

I kassaflödesmetoden har bedömda betalningsströmmar under en fem- eller tioårsperiod redovisats. Restvärdet är beräknat utifrån det bedömda driftnettot år sex eller år elva, dividerat med marknadens direktavkastningskrav och diskonterat till nuvärde.

Vid användandet av ortsprismetoden har två delmetoder använts, dels normering av värdet för jämförbara fastigheter till värde i kronor per kvadratmeter uthyrbar yta (areametoden), dels normering till driftnettot (nettokapitaliseringsmetoden).

Av de indata som används vid fastighetsvärderingen utgör direktavkastningskrav, kalkylränta och vakansgrad de mest känsliga antagandena för värdering.

Värdering har skett enligt nivå 3, IFRS 13.

Not 11 Inventarier

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	134 235	131 446
Omklassificeringar	2 628	2 789
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>136 863</b>	<b>134 235</b>
Ingående avskrivningar enligt plan	- 100 896	- 97 911
Årets avskrivningar enligt plan	- 3 073	- 2 985
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>- 103 969</b>	<b>- 100 896</b>
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>32 894</b>	<b>33 339</b>

Fastighets AB Ludvigsberg 3  
556627-7264

**Not 12 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående redovisat värde	44 284	29 647
Omklassificeringar	- 51 433	- 30 753
Investeringar	80 146	45 390
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>72 997</b>	<b>44 284</b>

**Not 13 Kundfordringar**

	2024-12-31	2023-12-31
Kundfordringar, brutto	2 215	977
Reserv för osäkra fordringar	- 311	- 311
<b>Summa kundfordringar, netto efter reserv för osäkra fordringar</b>	<b>1 904</b>	<b>666</b>

**2024-12-31**

	Brutto	Reserv osäkra kund- fordringar	Kund- fordringar
<b>Aldersanalys kundfordringar</b>			
Ej förfallna	1 385	-	1 385
Förfallna 30 dagar	-	-	-
Förfallna 31-60 dagar	442	-	442
Förfallna 61-90 dagar	-	-	-
Förfallna > 90 dagar	388	- 311	77
<b>Summa</b>	<b>2 215</b>	<b>- 311</b>	<b>1 904</b>

**2023-12-31**

	Brutto	Reserv osäkra kund- fordringar	Kund- fordringar
<b>Aldersanalys kundfordringar</b>			
Ej förfallna	218	-	218
Förfallna 30 dagar	-	-	-
Förfallna 31-60 dagar	-	-	-
Förfallna 61-90 dagar	-	-	-
Förfallna > 90 dagar	759	- 311	448
<b>Summa</b>	<b>977</b>	<b>- 311</b>	<b>666</b>

Företagets bedömning är att betalning kommer erhållas för kundfordringar som är förfallna men inte skrivits ned, då avbetalningsplan är upprättad.

**Fastighets AB Ludvigsberg 3**  
556627-7264

**Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2024-12-31	2023-12-31
Periodiserade hyresintäkter	3 316	6 107
Övriga poster	1 784	1 793
<b>Summa</b>	<b>5 100</b>	<b>7 900</b>

**Not 15 Eget kapital**

**Aktiekapital**

Samtliga aktier är av samma aktieslag, är fullt betalda och berättigar till en röst. Inga aktier är reserverade för överlåtelse enligt optionsavtal eller andra avtal. Antalet aktier vid utgången uppgår till 1 000 (1 000) till ett kvotvärde av 100 kronor (100). Den föreslagna utdelningen för räkenskapsåret uppgår till 0 kr per aktie (0). Styrelsen föreslår att de vinstmedel som står till förfogande balanseras i ny räkning.

**Not 16 Uppskjuten skattefordran och uppskjuten skatteskuld**

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Uppskjuten skatteskuld</b>		
Skillnad redovisat värde och skattemässigt värde byggnader	9 652	10 352
<b>Summa uppskjuten skatteskuld</b>	<b>9 652</b>	<b>10 352</b>

Uppskjuten skatt redovisas i sin helhet i resultaträkningen.  
Skattesatsen för beräkning av uppskjuten skatt uppgår till 20,6 %.

**Not 17 Långfristiga skulder**

Skulden till Afa Sjuk tjänstepensionsaktiebolag löper tills vidare och förfaller på anfordran.

	2024-12-31	2023-12-31
Skuld till moderbolag	255 000	255 000
<b>Summa</b>	<b>255 000</b>	<b>255 000</b>

**Not 18 Övriga kortfristiga skulder**

	2024-12-31	2023-12-31
Mervärdesskatt	4 802	6 507
Hyresdepositioner	11 601	9 470
Övriga skulder	56	-
<b>Summa</b>	<b>16 459</b>	<b>15 977</b>

**Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna driftskostnader	1 095	1 649
Förutbetalda hyror	35 700	41 624
<b>Summa</b>	<b>36 795</b>	<b>43 273</b>

**Not 20 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

	2024-12-31	2023-12-31
Ställda säkerheter	-	-
Eventalförpliktelser	-	-

**Fastighets AB Ludvigsberg 3**  
556627-7264

**Summa** - -

**Not 21 Upplysningar om närstående**

Transaktioner mellan företaget och dess närstående har skett på marknadsmässiga grunder. Upplysningar om transaktioner mellan företaget och närstående presenteras nedan.

**Inköp av varor och tjänster**

	2024-12-31	2023-12-31
Afa Försäkring tjänstepensionsaktiebolag	10 249	9 976
<b>Summa</b>	<b>10 249</b>	<b>9 976</b>

**Fordringar och skulder vid årets slut till följd av försäljning och köp av varor och tjänster**

*Skulder till följd av försäljning av varor och tjänster*

	2024-12-31	2023-12-31
Afa Försäkring tjänstepensionsaktiebolag	10 249	9 976
<b>Summa</b>	<b>10 249</b>	<b>9 976</b>

**Not 22 Disposition av vinst eller förlust**

Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmendet, i kronor:

balanserad vinst	685 372 932
årets vinst	81 571 276
	<u>766 944 208</u>

Styreslen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras så att i ny räkning balanseras

<u>766 944 208</u>
<u>766 944 208</u>

**Not 23 Händelser efter balansdagen**

Inga väsentliga händelser har inträffat efter balansdagen.

Stockholm den dag som framgår av elektronisk signatur.

Tomas Ingemarsson  
Styrelsens ordförande  
och verkställande direktör

Anna Berfenstam  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har avgivits den dag som framgår av elektronisk signatur.

Ernst & Young AB

Fredrik Enblom  
Auktoriserad revisor

# Verifikat

Titel: Signering ÅR Ludvigsberg

ID: b4a9be90-1375-11f0-a937-9bd4d177634c

Status: Signerat av alla

Skapat: 2025-04-07

## Underskrifter

AFA Fastigheter

Anna Berfenstam

anna.berfenstam@afafastigheter.se

Signerat: 2025-04-07 08:45 BankID Anna Hedvig Claesdotter Berfenstam

Ernst & Young AB

Fredrik Enblom

fredrik.enblom@se.ey.com

Signerat: 2025-04-07 10:55 BankID FREDRIK ENBLOM

Afa Fastigheter

Tomas Ingemarsson

tomas.ingemarsson@afafastigheter.se

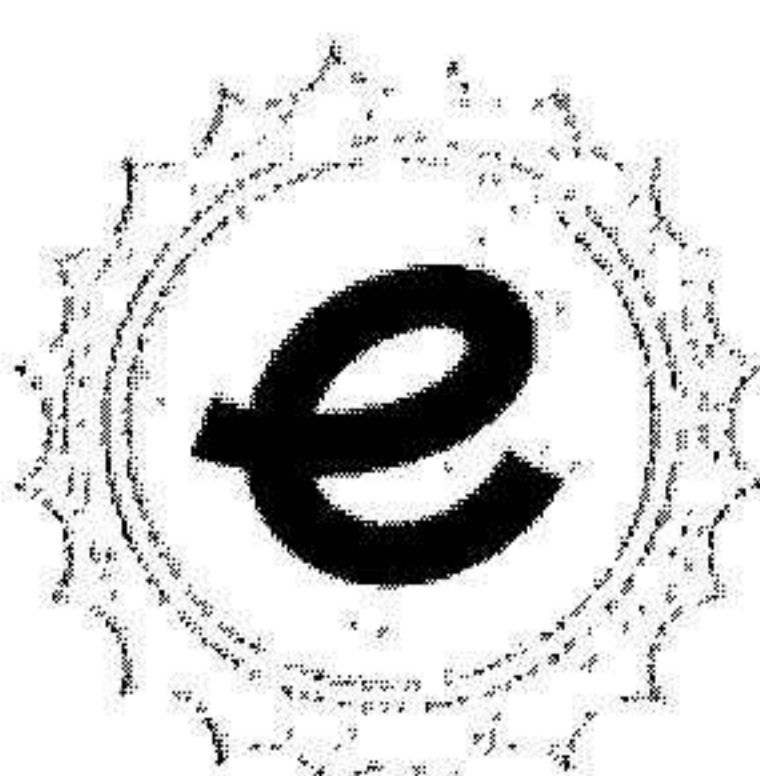
Signerat: 2025-04-07 09:36 BankID Anders Tomas Ingemarsson

## Filer

Filnamn	Storlek	Kontrollsumma
ÅR 2024 Fastighets AB Ludvigsberg 3.pdf	561.5 kB	178c ccb7 2cc3 49d5 94aa 34eb c725 b5ff 4446 3fbd 97a9 cf50 4018 5c9b 0418 cd0d

## Händelser

Datum	Tid	Händelse
2025-04-07	08:22	Skapat   Christina Björkgren, AFA Fastigheter . IP: 185.102.32.1
2025-04-07	08:45	Signerat   Anna Berfenstam, AFA Fastigheter Genomfört med: BankID av Anna Hedvig Claesdotter Berfenstam. IP: 185.102.32.1
2025-04-07	09:36	Signerat   Tomas Ingemarsson, Afa Fastigheter Genomfört med: BankID av Anders Tomas Ingemarsson. IP: 185.102.32.1
2025-04-07	10:55	Signerat   Fredrik Enblom, Ernst & Young AB Genomfört med: BankID av FREDRIK ENBLOM. IP: 213.115.65.110

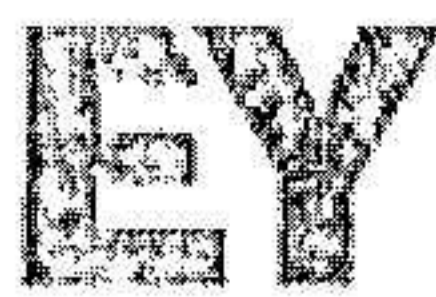


Verifikat utfärdat av Egreement AB

Detta verifikat bekräftar vilka parter som har signerat och innehåller relevant information för att verifiera parternas identitet samt relevanta händelser i anslutning till signering. Till detta finns separata datafiler bifogade, dessa innehåller kompletterande information av teknisk karaktär och styrker dokumentens och signaturernas äkthet och validitet (för åtkomst till filerna, använd en PDF-läsare som kan visa bifogade filer). Hash är ett fingeravtryck som varje individuellt dokument får för att säkerställa dess identitet. För mer information, se bifogad dokumentation.

Verifikation, version: 1.19

2025053012364



Building a better  
working world

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighets AB Ludvigsberg 3, org.nr 556627-7264

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighets AB Ludvigsberg 3 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 Fastighets AB Ludvigsberg 3 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 Ludvigsberg 3 enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

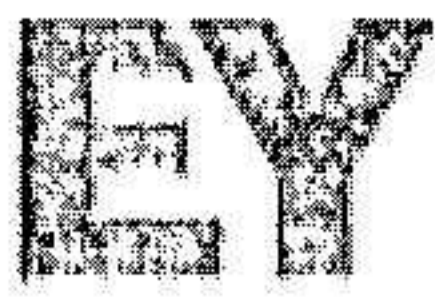
#### Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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 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 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.



Building a better  
working world

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Fastighets AB Ludvigsberg 3 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 ledamot och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Fastighets AB Ludvigsberg 3 enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om styrelseledamoten 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 revisions sed 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 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 dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Fredrik Enblom  
Auktoriserad revisor