

# Årsredovisning

## Fastighets AB Orgelpipan 4

Organisationsnummer: 556806-1435  
Räkenskapsår: 2024-01-01 - 2024-12-31

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Noter	7

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusental svenska kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Företagets säte: Stockholm

### Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-06-17.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Jag intygar att innehållet i dessa elektroniska handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

### Elektroniskt underskriven av

Jonas Bjuggren  
Styrelseledamot  
2025-06-24

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Viktiga förhållanden och väsentliga händelser

##### Verksamhetens art och inriktning

Fastighets AB Orgelpipan 4 äger kontorsfastigheten Orgelpipan 4 i Stockholm.

##### Uppgift om ägare som har mer än tio procent av antalet andelar eller röster i företaget

Bolaget ägs till 100 % av Folksam Fastighet Holding AB, org.nr 556810-7113.

##### Övriga viktiga förhållanden och väsentliga händelser

Bolaget har 2024-02-15 fått nya ägare.

Under året har ett ovillkorat aktieägartillskott om 442 094 tkr erhållits.

Bolaget har övergått till att redovisa enligt det allmänna rådet BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Tidigare tillämpades Årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendationer RFR 2, Redovisning för juridiska personer. För mer information se not 1 Redovisning- och värderingsprinciper, första stycket.

### Flerårsöversikt

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Nettoomsättning (tkr)	33 477	3 231	-49	49
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-10 947	-36 074	-22 540	-16 631
Balansomslutning (tkr)	450 023	471 074	370 747	236 330
Soliditet (%)	95,6	-0,2	0,0	0

Nyckeltalen för åren 2021 och 2022 är inte omräknade till nuvarande regelverk (BFNAR 2012:1 Års- och koncernredovisning (K3)).

### Nyckeltalsdefinitioner

#### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

#### Resultat efter finansiella poster

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

#### Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

#### Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

## Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>50</b>	<b>10 808</b>	<b>-11 596</b>	<b>-738</b>
Effekt av byte av redovisningsprincip		-789		<b>-789</b>
Balanseras i ny räkning		-10 807	11 596	<b>789</b>
Erhållna aktieägartillskott		442 094		<b>442 094</b>
Årets resultat			-11 329	<b>-11 329</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50</b>	<b>441 306</b>	<b>-11 329</b>	<b>430 027</b>

Bolaget har bytt regelverk till K3 och därav har siffrorna för jämförelseåret räknats om. Resultatet för jämförelseåret har justerats ned med -789 tkr. Förändringen består av avskrivningar på byggnad (not 5 Förvaltningsfastigheter) och uppskjuten skatt på dessa.

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande medel (kr):

Balanserat resultat	441 306 051
Årets resultat	-11 329 255
<b>Summa</b>	<b>429 976 796</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande (kr):

### *Förslag till utdelning*

Utdelning	35 000 000
<b>Summa utdelning</b>	<b>35 000 000</b>
Balanseras i ny räkning	394 976 796
<b>Summa</b>	<b>429 976 796</b>

Utdelningsbart belopp per aktie blir 700 kr.

## Styrelsens yttrande om vinstutdelning

Styrelsen anser att vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till resultatutvecklingen under perioden för denna årsredovisning och perioden fram till påskrift av densamma. Mot bakgrund av ovanstående anser styrelsen att ovan föreslagna vinstutdelning är försvarlig med hänsyn till:

- de krav som bolagets verksamhets art, omfattning och risker ställer på storleken av det egna kapitalet och
- bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen bemyndigas att fastställa betalningsdag.

## Resultaträkning

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	1		
	2		
<i>Rörelsens intäkter, lagerförändringar m.m.</i>			
Nettoomsättning		33 477	3 231
Övriga rörelseintäkter		3 458	71
<b>Summa rörelsens intäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>36 935</b>	<b>3 302</b>
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Fastighetskostnader		-16 082	-8 675
Övriga externa kostnader		-65	-1 137
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-26 596	-5 240
Övriga rörelsekostnader		-57	-1 033
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-42 800</b>	<b>-16 085</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-5 865</b>	<b>-12 783</b>
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3	816	2 211
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-5 898	-25 502
<b>Summa resultat från finansiella poster</b>		<b>-5 082</b>	<b>-23 291</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-10 947</b>	<b>-36 074</b>
<i>Bokslutsdispositioner</i>			
Erhållna koncernbidrag		0	26 995
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>0</b>	<b>26 995</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-10 947</b>	<b>-9 079</b>
Skatt på årets resultat		-382	-2 517
<b>Årets resultat</b>		<b>-11 329</b>	<b>-11 596</b>

## Balansräkning

	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>	1		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	5	333 525	343 544
Inventarier, verktyg och installationer	6	65 700	82 555
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	7	7 794	4 119
Övriga materiella anläggningstillgångar	8	254	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>407 273</b>	<b>430 218</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>407 273</b>	<b>430 218</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		120	20
Fordringar hos koncernföretag		0	38 620
Aktuell skattefordran		0	50
Övriga fordringar		236	16
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2 151	2 150
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 507</b>	<b>40 856</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		40 243	0
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>40 243</b>	<b>0</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>42 750</b>	<b>40 856</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>450 023</b>	<b>471 074</b>

## Balansräkning

	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	1		
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50	50
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>50</b>	<b>50</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		441 306	10 808
Årets resultat		-11 329	-11 596
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>429 977</b>	<b>-788</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>430 027</b>	<b>-738</b>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld		3 580	3 198
<b>Summa avsättningar</b>		<b>3 580</b>	<b>3 198</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		0	166 312
Leverantörsskulder		45	4 899
Skulder till koncernföretag		0	285 360
Övriga skulder		3 926	415
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		12 445	11 628
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>16 416</b>	<b>468 614</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>450 023</b>	<b>471 074</b>

## Noter

### Not 1. Redovisnings- och värderingsprinciper

#### *Redovisnings- och värderingsprinciper*

Från och med räkenskapsåret 2024 upprättas årsredovisningen med tillämpning av Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Tidigare tillämpades Årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendationer RFR 2, Redovisning för juridiska personer. Bolaget är ett mindre företag och har utnyttjat mindre företags möjligheter att inte räkna om jämförelsetalen för år 2021-2022 enligt K3s principer.

#### *Intäkter*

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Ersättning i form av ränta, royalty eller utdelning redovisas som intäkt när det är sannolikt att företaget kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen och när inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Ränta redovisas som intäkt enligt den så kallade effektivräntemetoden. Royalty periodiseras i enlighet upplysningar med den aktuella överenskommelsens ekonomiska innebörd. Utdelning redovisas företagets rätt till betalning är säkerställd.

#### *Skatter*

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i eget kapital.

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån per den skattesats som gäller per balansdagen.

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjutna skattefordringar netto redovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån beslutad skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstadsats. Uppskjutna skattefordringar reduceras till den del det inte är sannolikt att den underliggande skattefordran kommer att kunna realiseras inom en överskådlig framtid. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

#### *Leasing*

Leasingavtal klassificeras som finansiella eller operationella leasingavtal. Ett finansiellt leasingavtal är ett leasingavtal enligt vilka de risker och fördelar som är förknippade med att äga en tillgång i allt väsentligt överförs från leasegivaren till leasetagaren. Ett operationellt leasingavtal är ett leasingavtal som inte är ett finansiellt leasingavtal. Bolaget och koncernen har inga finansiella leasingavtal. Företaget redovisar samtliga leasingavtal, såväl finansiella som operationella, som operationella leasingavtal. Operationella leasingavtal redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden.

#### *Redovisningsprinciper materiella anläggningstillgångar*

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på betydande komponenter när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder.

#### *- Redovisningsprinciper för avskrivningar materiella anläggningstillgångar*

Avskrivningsbart belopp utgörs av anskaffningsvärdet med avdrag för beräknat restvärde om detta bedöms vara väsentligt. Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden.

#### *- Tillämpade avskrivningstider:*

Inventarier, verktyg och installationer	5 år
Stomme	48 år
Tak	59 år
Fasad	48 år
Stomkomplettering	17 år
Installationer	40 år
Inre ytskikt	19 år

#### *Nedskrivningar av anläggningstillgångar*

Vid varje balansdag sker en prövning av anläggningstillgångens värde och den skrivs ned om den bedöms ha ett lägre värde än bokfört värde och det kan antas att värdenedgången är bestående. Om det inte längre finns skäl för nedskrivningen återförs den. Nedskrivningen och återföringen redovisas i resultaträkningen.

Återvinningsvärdet är det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nyttjandevärde. Vid beräkning av nyttjandevärdet beräknas nuvärdet av de framtida kassaflöden som den materiella anläggningstillgången väntas ge upphov till i den löpande verksamheten samt när den avyttras eller uttrangeras. Den diskonteringsränta som används är före skatt och återspeglar marknadsmässiga bedömningar av pengars tidsvärde och de risker som avser tillgången. En tidigare nedskrivning återförs endast om de skäl som låg till grund för beräkningen av återvinningsvärdet vid den senaste nedskrivningen har förändrats.

Nedskrivningar och återföring av nedskrivningar redovisas bland rörelsens kostnader.

#### *Koncernbidrag och aktieägartillskott*

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition.

#### *Finansiella instrument*

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1.

#### Redovisning i och borttagning från balansräkningen

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när företaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången har upphört eller reglerats. Detsamma gäller när de risker och fördelar som är förknippade med innehavet i allt väsentligt överförs till annan part och företaget inte längre har kontroll över den finansiella tillgången. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när den avtalade förpliktelsen fullgjorts eller upphört.

#### Värdering av finansiella tillgångar

Finansiella tillgångar värderas vid första redovisningstillfället till anskaffningsvärde, inklusive eventuella transaktionsutgifter som är direkt hänförliga till förvärvet av tillgången.

Finansiella omsättningstillgångar värderas efter första redovisningstillfället till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet på balansdagen.

Kundfordringar och övriga fordringar som utgör omsättningstillgångar värderas individuellt till det belopp som beräknas inflyta.

Finansiella anläggningstillgångar värderas efter första redovisningstillfället till anskaffningsvärdet med avdrag för eventuella nedskrivningar och med tillägg för eventuella uppskrivningar:

#### Värdering av finansiella skulder

Finansiella skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde. Utgifter som är direkt hänförliga till upptagande av lån korrigerar lånets anskaffningsvärde och periodiseras enligt effektivräntemetoden.

#### *Eventuelltillgångar och eventalförpliktelser*

Ansvarförbindelse redovisas i det fall när det finns: En möjlig förpliktelse som härrör till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom verksamhetens 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 san- nolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med till- räcklig tillförlitlighet.

### **Not 2. Uppgift om moderföretag och koncernredovisning**

#### *Närmaste moderföretag som upprättar koncernredovisning*

Namn	Folksam ömsesidig livförsäkring
Organisationsnummer	502006-1585
Säte	Stockholm

### **Not 3. Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter exkl. nedskrivningar**

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Ränteintäkter och liknande resultatposter avseende koncernföretag	0	2 195
Ränteintäkter avseende andra företag än koncernföretag	816	16
<b>Summa</b>	<b>816</b>	<b>2 211</b>

Koncerninterna ränteintäkter avser ränta inom den koncern som var innan ägarförändringen. Efter ägarförändringen finns inga koncerninterna räntor.

#### Not 4. Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Räntekostnader och liknande resultatposter som avser skulder till koncernföretag	0	-10 252
Räntekostnader och liknande resultatposter avseende finansiella skulder till andra företag än koncernföretag	-3 276	-9 215
Övriga finansiella kostnader	-2 622	-6 035
<b>Summa</b>	<b>-5 898</b>	<b>-25 502</b>

Koncerninterna räntekostnader avser ränta inom den koncern som var innan ägarförändringen. Efter ägarförändringen finns inga koncerninterna räntor eller övriga finansiella kostnader.

#### Not 5. Förvaltningsfastigheter

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	383 032	144 487
Försäljningar/utrangeringar	-25	0
Omklassificeringar	0	238 545
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>383 007</b>	<b>383 032</b>
Ingående avskrivningar	-39 488	-35 199
Årets avskrivningar	-9 994	-4 289
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-49 482</b>	<b>-39 488</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>333 525</b>	<b>343 544</b>

Effekten av bytet till K3 gör att avskrivningarna för 2023 är 994 tkr högre än i fastställd årsredovisning.

#### Not 6. Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	84 069	2 911
Försäljningar/utrangeringar	-1 063	-2 102
Omklassificeringar	0	83 260
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>83 006</b>	<b>84 069</b>
Ingående avskrivningar	-1 514	-1 632
Försäljningar/utrangeringar	0	1 069
Årets avskrivningar	-15 792	-951
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-17 306</b>	<b>-1 514</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>65 700</b>	<b>82 555</b>

**Not 7. Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	4 119	235 555
Nedlagda utgifter	3 929	90 369
Omklassificeringar	-254	-321 805
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>7 794</b>	<b>4 119</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>7 794</b>	<b>4 119</b>

**Not 8. Övriga materiella anläggningstillgångar**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Omklassificeringar	254	0
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>254</b>	<b>0</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>254</b>	<b>0</b>

*Jonas Bjuggren*  
Jonas Bjuggren  
Styrelseordförande  
2025-06-12

*Marcus Blomberg*  
Marcus Blomberg  
2025-06-12

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-06-13.

Ernst & Young Aktiebolag

*Mia Keränen Larsson*  
Mia Keränen Larsson  
Auktoriserad revisor



## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighets AB Orgelpipan 4, org.nr 556806-1435

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighets AB Orgelpipan 4 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 Orgelpipan 4s finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Fastighets AB Orgelpipan 4 enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Styrelsens ansvar

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

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

#### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, 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 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 av Fastighets AB Orgelpipan 4 för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Fastighets AB Orgelpipan 4 enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

Stockholm den 13 juni 2025

Ernst & Young AB

Mia Keränen  
Larsson

Mia Keränen Larsson  
Auktoriserad revisor