

Årsredovisning
för
Fastighets AB Förlaget

556046-7697

Räkenskapsåret

2024-01-01 - 2024-12-31

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på ordinarie bolagsstämma den 26/5-2025. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm den



Mario Pagliaro

Årsredovisning

för

Fastighets AB Förlaget

556046-7697

Räkenskapsåret

2024-01-01 - 2024-12-31

Styrelsen för Fastighets AB Förlaget avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bolaget bedriver fastighetsförvaltning och äger fastigheterna Moraset 21 och Moraset 22 i Stockholms kommun. Bolaget äger sedan oktober 2022 även Norrtälje Smara 1:148 (tomt i Norrtälje). Bolaget har inga anställda varför administration och fastighetsförvaltning har utförts på konsultbasis av Bonnier Fastigheter AB. Inga löner och ersättningar har utgått.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret.

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Oron på den globala aktiemarknaden och hot om tullar från Trumps administration kan innebära att den globala ekonomin kommer att präglas av hög och ojämn inflation, låg produktivitet och högre räntor jämfört med det senaste decenniet. USA förväntas minska sitt engagemang i att skydda globala handelsleder, vilket kan leda till fler handelshinder och ökad protektionism. Denna trend förstärks av USA:s minskande vilja att stödja globalisering och Donald Trumps ibland oförutsägbara "America-First"-politik. Klimatförändringar är en annan viktig faktor som driver på investeringar i förnybar energi, vilket påverkar energipriser och produktionskostnader. Sverige, tillsammans med Norge, Storbritannien och Irland, är bland de få europeiska länder som väntas ha en stabil BNP-tillväxt de kommande tio åren. Den ekonomiska återhämtningen i Sverige kommer att drivas av statliga stimulanser, investeringar i försvar, infrastruktur och produktionskapacitet. I detta ekonomiska klimat förväntas de långsiktiga räntorna ligga något under inflationstakten, vilket innebär låga eller negativa realräntor. Fastighetssektorn kommer att gynnas av ett sådant ekonomiskt scenario, speciellt inom de segmenten där hyrorna är KPI reglerade och fastigheterna är centralt belägna i tillväxtorter. Bonnier Fastigheter AB kommer att agera utifrån den av styrelsen fastställda strategi som innebär fortsatt differentiering i fastighetsbeståndet, konsolidering av ägandet och fokus på kassaflödet.

Hållbarhetsupplysningar

Bonnier Fastigheter har som mål att utvecklas genom lönsam, hållbar tillväxt och hållbarhetsaspekterna är en integrerad del av verksamheten. Bonnier Fastigheter har som målsättning att samtliga fastigheter ska vara miljöcertifierade med goda betyg. En miljöcertifiering är ett kvitto på att rätt prioriteringar görs i hållbarhetsarbetet för fastigheten och aktuellt betyg utgör en handlingsplan för fortsatt utveckling. Moraset 21 och 22 är certifierade enligt BREEAM In-Use där Moraset 21 har uppnådd nivå Very Good och Moraset 22 vars energiprestanda höjts efter renovering av Förlagshuset och har numera uppnått betyget Excellent.

Ägarförhållanden

Bolaget är sedan 10 juni 2015 ett helägt dotterbolag till Bonnier Fastigheter AB, vars moderbolag är Albert Bonnier AB.

| Flerårsöversikt (Tkr) | 2024 | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 |
|-----------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning | 96 554 | 90 736 | 77 497 | 77 300 | 75 479 |
| Resultat efter avskrivningar | 61 995 | 61 461 | 48 479 | 52 398 | 51 485 |
| Resultat efter finansiella poster | 40 237 | 39 757 | 42 018 | 51 256 | 49 729 |
| Balansomslutning | 871 196 | 962 382 | 968 018 | 532 484 | 532 579 |
| Soliditet (%) | 2 | 5 | 4 | 9 | 9 |

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

| | |
|------------------------|-------------------|
| balanserad vinst | 27 121 235 |
| årets förlust | -16 715 602 |
| | 10 405 633 |
| disponeras så att | |
| i ny räkning överföres | 10 405 633 |
| | 10 405 633 |

Koncernbidrag har - under förutsättning av årsstämmans godkännande - lämnats med 56.262.884 kr vilket föranlett att fritt eget kapital per balansdagen reducerats med motsvarande. Bolagets soliditet, efter den föreslagna värdeöverföringen i form av koncernbidrag, uppgår till 4,97%. Soliditeten är mot bakgrund av att bolagets verksamhet fortsatt bedrivs med lönsamhet betryggande. Likviditeten i bolaget bedöms kunna upprätthållas på en likaledes betryggande nivå. Styrelsens uppfattning är att den föreslagna utdelningen, i form av koncernbidrag, ej hindrar bolaget från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt, ej heller att fullgöra erforderliga investeringar. Den föreslagna värdeöverföringen kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförts i ABL 17 kap 3 § 2-3 st. (försiktighetsregeln). 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.

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

2025061215708

Resultaträkning

Tkr

| | Not | 2024-01-01 -2024-12-31 | 2023-01-01 -2023-12-31 |
|---|------|---------------------------|---------------------------|
| Rörelsens intäkter | | | |
| Nettoomsättning | 4 | 96 553 | 90 737 |
| | | 96 553 | 90 737 |
| Rörelsens kostnader | | | |
| Fastighetskostnader | 5 | -17 620 | -16 618 |
| Övriga externa kostnader | | -6 087 | -5 748 |
| Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | | -10 851 | -6 910 |
| | | -34 558 | -29 276 |
| Rörelseresultat | 6, 7 | 61 995 | 61 461 |
| Resultat från finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 8 | 21 243 | 18 136 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 9 | -43 001 | -39 840 |
| | | -21 758 | -21 704 |
| Resultat efter finansiella poster | | 40 237 | 39 757 |
| Bokslutsdispositioner | | -56 263 | -29 409 |
| Resultat före skatt | | -16 026 | 10 348 |
| Skatt på årets resultat | 10 | -690 | -6 212 |
| Årets resultat | | -16 716 | 4 136 |

Balansräkning

Tkr

Not 2024-12-31 2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

| | | | |
|--|----|----------------|----------------|
| Byggnader och mark | 11 | 214 301 | 218 781 |
| Inventarier, verktyg och installationer | 12 | 53 717 | 50 762 |
| Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar | 13 | 2 575 | 10 386 |
| | | 270 593 | 279 929 |

Finansiella anläggningstillgångar

| | | | |
|------------------------------------|----|----------------|----------------|
| Fordringar hos koncernföretag | 14 | 570 000 | 670 000 |
| | | 570 000 | 670 000 |
| Summa anläggningstillgångar | | 840 593 | 949 929 |

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

| | | | |
|--|----|--------------|--------------|
| Kundfordringar | 15 | 508 | 17 |
| Övriga fordringar | | 5 109 | 0 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 1 604 | 4 001 |
| | | 7 221 | 4 018 |

Kortfristiga placeringar

| | | | |
|---------------------------------|----|---------------|--------------|
| Övriga kortfristiga placeringar | 16 | 23 382 | 8 435 |
| | | 23 382 | 8 435 |

Summa omsättningstillgångar

30 603 12 453

SUMMA TILLGÅNGAR

871 196 962 382

2025061215709

| Balansräkning | Not | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| Tkr | | | |
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | 17 | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Aktiekapital | | 100 | 100 |
| Uppskrivningsfond | | 8 319 | 8 451 |
| Reservfond | | 32 | 32 |
| | | 8 451 | 8 583 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserad vinst eller förlust | | 27 121 | 22 853 |
| Årets resultat | | -16 716 | 4 136 |
| | | 10 405 | 26 989 |
| Summa eget kapital | | 18 856 | 35 572 |
| Obeskattade reserver | | 10 831 | 10 831 |
| Avsättningar | | | |
| Uppskjuten skatteskuld | 18 | 32 499 | 33 116 |
| Summa avsättningar | | 32 499 | 33 116 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 19 | 389 000 | 389 000 |
| Skulder till koncernföretag | 20 | 0 | 449 000 |
| Depositioner från hyresgäster | | 3 247 | 4 112 |
| Summa långfristiga skulder | | 392 247 | 842 112 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Leverantörsskulder | | 736 | 1 243 |
| Skulder till koncernföretag | 20 | 406 263 | 29 409 |
| Aktuella skatteskulder | | 1 690 | 389 |
| Övriga skulder | | 986 | 595 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 21 | 7 088 | 9 115 |
| Summa kortfristiga skulder | | 416 763 | 40 751 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 871 196 | 962 382 |

Rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

| | Aktie- kapital | Bundna reserver | Balanserat resultat | Årets resultat | Summa eget kapital |
|---|-------------------|--------------------|------------------------|-------------------|-----------------------|
| Ingående eget kapital 2023-01-01 | 100 | 8 583 | 33 | 22 720 | 31 436 |
| Årets resultat | | | | 4 136 | 4 136 |
| upplösning uppskrivningsfond | | | | 132 | 132 |
| | | -132 | | | -132 |
| Summa totalresultat | | -132 | | 4 268 | -4 136 |
| Utgående eget kapital 2023-12-31 | 100 | 8 451 | 33 | 26 988 | 35 572 |
| Årets resultat | | | | -16 766 | -16 766 |
| Summa totalresultat | | | | -16 766 | -16 766 |
| Utgående eget kapital 2024-12-31 | 100 | 8 451 | 33 | 10 222 | 18 806 |

2025061215711

Kassaflödesanalys

Tkr

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

| | | |
|---|---------|---------|
| Rörelseresultat | 61 994 | 61 461 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | 10 851 | 6 910 |
| Erhållen ränta | 23 304 | 18 136 |
| Erlagd ränta | -45 289 | -40 927 |
| Betald inkomstskatt | -5 | 0 |

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

50 855 45 580

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

| | | |
|---|---------------|--------------|
| Förändring av kundfordringar | -491 | 3 134 |
| Förändring av kortfristiga fordringar | -4 773 | 18 481 |
| Förändring av leverantörsskulder | -507 | -2 934 |
| Förändring av kortfristiga skulder | 1 652 | -12 912 |
| Koncernbidrag lämnade/erhållna | -29 409 | -47 874 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 17 327 | 3 475 |

Investeringsverksamheten

| | | |
|--|---------------|----------------|
| Investeringar i materiella anläggningstillgångar | -1 515 | -20 351 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | -1 515 | -20 351 |

Finansieringsverksamheten

| | | |
|--|-------------|------------|
| Depositioner från hyresgäster | -865 | 949 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | -865 | 949 |

Årets kassaflöde

14 947 -15 927

Likvida medel vid årets början

| | | |
|-------------------------------------|---------------|--------------|
| Likvida medel vid årets början | 8 435 | 24 362 |
| Likvida medel vid årets slut | 23 382 | 8 435 |

2025061215712

Noter

Tkr

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen för AB Stormkransen 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.

Inga publicerade standarder som ännu ej trätt i kraft har påverkat bolaget. Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Bolagets redovisningsvaluta är svenska kronor (SEK). I redovisningen har värdering av poster skett till anskaffningsvärde. Nedan beskrivs de väsentliga redovisningsprinciper som tillämpats.

Fastighets AB Förlaget med org.nr 556046-7697 är ett aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Stockholm.

Moderföretag i den största koncernen som AB Stormkransen är dotterföretag till är Albert Bonnier AB, org.nr.556520-0341, med säte i Stockholm. Moderföretag i den minsta koncernen som AB Stormkransen är dotterföretag till är Bonnier Fastigheter AB, org.nr. 556058-2354, med säte i Stockholm.

Intäktsredovisning

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.

Hysesintäkter

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

Koncernbidrag

Koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition i resultaträkningen.

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Fastigheterna i företaget klassificeras som förvaltningsfastigheter. Med förvaltningsfastighet menas att fastigheten innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdeökning eller en kombination av båda. Förvaltningsfastigheter redovisas initialt till anskaffningsvärde. 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 tas upp till anskaffningsvärdet efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Anskaffningsvärdet består av inköpspriset, utgifter som är direkt hänförbara 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.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar

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

| | |
|---|-----------|
| Byggnader | 20-100 år |
| Markanläggningar | 50 år |
| Inventarier, verktyg och installationer | 5 år |
| Byggnadsinventarier | 10-20 år |

Aktiverade hyresgäst Anpassningar skrivs generellt av över hyreskontraktets löptid.

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

Bedömda nyttjandeperioder, restvärden och avskrivningsmetoder omprövas löpande, minst i slutet av varje räkenskapsperiod. Effekten av eventuella ändringar i bedömningar redovisas framåttriktat.

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.

Låneutgifter

Låneutgifter redovisas i resultaträkningen i den period de uppkommer.

Finansiella instrument

För redovisning av finansiella instrument tillämpar företaget en metod med utgångspunkt i anskaffningsvärde enligt Årsredovisningslagen.

Omsättningstillgångar redovisas till lägsta värdets princip, dvs det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet. Med anskaffningsvärde avses utgifterna för tillgångens förvärv samt utgifter direkt hänförliga till förvärvet. Med nettoförsäljningsvärde avses försäljningsvärdet efter avdrag för beräknad försäljningskostnad.

Anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. För vad som ingår i anskaffningsvärde (se ovan).

Kapitalrabatt och direkta emissionsutgifter vid upptagande av lån periodiseras, dock längst över tiden till dess skulden förfaller till betalning.

Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar

Har en finansiell anläggningstillgång på balansdagen ett lägre värde än anskaffningsvärdet skrivs tillgången ned till detta lägre värde.

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 värdetförändringar. För att klassificeras som likvida medel får löptiden inte överskrida tre månader från tidpunkten för förvärvet.

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.

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.

Inkomstskatter

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

Aktuell skatt

Aktuell skatt beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Skattepliktigt resultat skiljer sig från redovisat 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 skattemässiga 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.

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.

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.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter avskrivningar

Resultat efter avskrivningar men före finansiella intäkter och kostnader.

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.

Not 2 Finansiell riskhantering

Företaget är genom sin verksamhet exponerat för olika typer av finansiella risker såsom marknadsrisk (ränterisk i verkligt värde, ränterisk i kassaflödet och prISRISK), kreditrisk och likviditetsrisk.

Ränterisk

Med ränterisk avses risken att verkligt värde eller framtida kassaflöden fluktuerar till följd av ändrade marknadsräntor. Fastighetsbolag är huvudsakligen exponerade för ränterisk genom dess lånefinansiering. Upplåning som görs med rörlig ränta exponerar företaget för ränterisk avseende kassaflöde vilken delvis neutraliseras av kassamedel med rörlig ränta. Upplåning som görs med fast ränta exponerar företaget för ränterisk avseende verkligt värde

Kreditrisk

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 hyres- och kundfordringar. För att begränsa företagets kreditrisk görs en kreditbedömning av varje ny kund. Befintliga kunders finansiella situation följs också löpande upp för att på ett tidigt stadium identifiera varningssignaler.

Likviditetsrisk

Med likviditetsrisk avses risken att företaget får problem med att möta dess åtagande relaterade till företagets finansiella skulder. Kassaflödesprognoser upprättas och analyseras på en regelbunden basis för att säkerställa att företaget har tillräckligt med kassamedel för att möta behovet i den löpande verksamheten.

Not 3 Viktiga uppskattningar och bedömningar

Viktiga källor till osäkerhet i uppskattningar

Bolaget är exponerad för värdeförändring i fastighetsbeståndet. Värdena påverkas framförallt av hyresnivåer och omvärldens direktavkastningskrav. I övrigt finns inga väsentliga risker eller osäkerheter i verksamheten.

Not 4 Nettoomsättning

Företagets förvaltningsfastighet hyrs ut under operationella leasingavtal och genererar hyresintäkter. Summan av årets variabla avgifter (bashyra) som ingår i räkenskapsårets resultat uppgår till 67.180 tkr (80.459 tkr). Framtida minileasingavgifter (bashyra) avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal förfaller enligt följande:

| | 2024-01-01 -2024-12-31 | 2023-01-01 -2023-12-31 |
|---------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Förfallotidpunkt: | | |
| Inom ett år | 77 091 | 84 786 |
| Senare än ett-år-men inom fem å | 196 181 | 255 517 |
| Senare än fem år | 116 580 | 123 847 |
| | 389 852 | 464 150 |

Not 5 Fastighetskostnader

| | 2024-01-01 -2024-12-31 | 2023-01-01 -2023-12-31 |
|--------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Drifkostnader | 5 247 | 4 702 |
| Reparation och underhåll | 1 205 | 975 |
| Förvaltningskostnader | 3 015 | 2 790 |
| Fastighetsskatt | 8 154 | 8 150 |
| | 17 621 | 16 617 |

Not 6 Arvode till revisorer

Administration och fastighetsförvaltning har utförts på konsultbasis av Bonnier Fastigheter AB, vilken även svarat för revisionskostnaderna.

Not 7 Inköp och försäljningar mellan koncernföretag

| | 2024-01-01 -2024-12-31 | 2023-01-01 -2023-12-31 |
|-------------|---------------------------|---------------------------|
| Inköp | 8 382 | 8 771 |
| Försäljning | 67 368 | 52 056 |
| | 75 750 | 60 827 |

Bolaget har en närstående relation med bolag inom Albert Bonnier AB-koncernen. Samtliga transaktioner med närstående sker på marknadsmässiga villkor.

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

| | 2024-01-01 -2024-12-31 | 2023-01-01 -2023-12-31 |
|-----------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Ränteintäkter från koncernföretag | -21 210 | -18 077 |
| Ränteintäkter | -33 | -60 |
| | -21 243 | -18 137 |

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

| | 2024-01-01 -2024-12-31 | 2023-01-01 -2023-12-31 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Räntekostnader till koncernföretag | 22 381 | 21 764 |
| Övriga räntekostnader | 20 437 | 17 984 |
| Avskrivning aktiverad finansieringskostnad | 183 | 92 |
| | 43 001 | 39 840 |

Not 10 Aktuell och uppskjuten skatt

| | 2024-01-01 -2024-12-31 | 2023-01-01 -2023-12-31 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Aktuell skatt | -1 307 | 0 |
| Uppskjuten skatt | 617 | -6 212 |
| Skatt på årets resultat | -690 | -6 212 |
| Redovisat resultat i skattepliktig verksamhet före skatt | -16 026 | 10 350 |
| Skatt beräknad enligt gällande skattesats (20.6%) | 3 301 | -2 132 |
| Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader | -4 005 | -4 091 |
| Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter | 14 | 11 |
| Redovisad skattekostnad | -690 | -6 212 |

Följande komponenter ingår i skattekostnaden:

Uppskjuten skatt avseende årets skillnad bokförings- och skattemässiga avskrivningar på fastigheter.

Not 11 Byggnader och mark

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|----------------|----------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 172 355 | 139 722 |
| Inköp | 1 996 | 32 634 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 174 351 | 172 356 |
| Ingående avskrivningar | -50 822 | -47 136 |
| Årets avskrivningar | -5 587 | -3 686 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -56 409 | -50 822 |

| | | |
|---|----------------|----------------|
| Ingående uppskrivningar | 97 247 | 98 136 |
| Årets avskrivningar på uppskrivet belopp | -889 | -889 |
| Utgående ackumulerade uppskrivningar | 96 358 | 97 247 |
| Utgående redovisat värde | 214 300 | 218 781 |
| Varav anskaffningsvärde mark | 27 207 | 27 207 |
| | 27 207 | 27 207 |

Verkligt värde

Fastigheternas gällande taxeringsvärde uppgår till 815 263 tkr vilket ska motsvara 75% av det av Skatteverket bedömda marknadsvärdet.

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|----------------|----------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 73 057 | 41 291 |
| Inköp | 7 330 | 31 766 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 80 387 | 73 057 |
| Ingående avskrivningar | -22 294 | -19 960 |
| Årets avskrivningar | -4 375 | -2 335 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -26 669 | -22 295 |
| Utgående redovisat värde | 53 718 | 50 762 |

Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|--------------|---------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 10 386 | 54 435 |
| Årets omföring till byggnad | -1 376 | -32 634 |
| Årets omföring till inventarier | -7 330 | -31 766 |
| Investeringar | 895 | 20 351 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 2 575 | 10 386 |
| Utgående redovisat värde | 2 575 | 10 386 |

Not 14 Fordringar hos koncernföretag

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|----------------|----------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 670 000 | |
| Fordringar hos koncernföretag | 0 | 670 000 |
| Avgående fordringar | -100 000 | |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 570 000 | 670 000 |
| Utgående redovisat värde | 570 000 | 670 000 |

Not 15 Kundfordringar

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--|------------|------------|
| Kundfordringar, brutto | 508 | 17 |
| Reserv för osäkra fordringar (ex moms) | 0 | 0 |
| | 508 | 17 |

Not 16 Kortfristiga placeringar hos koncernföretag

Kassa och bank-utgör likvida medel som genom koncernbolaget AB Bonnier Fastigheter Finans (publ) placeras på bankkonto i ett för koncernen-gemensamt centralkontosystem. Medlen är tillgängliga utan föregående uppsägning.

Not 17 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 1.00 kronor. Utdelning i form av koncernbidrag är föreslagen för året.

Rapport över förändring i eget kapital presenteras på sidan 6.

Not 18 Uppskjuten skatteskuld

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--|----------------|----------------|
| Skillnad redovisat värde och skattemässigt värde byggnader | -32 499 | -33 116 |
| Belopp vid årets utgång | -32 499 | -33 116 |

Skattesatsen för beräkning av uppskjuten skatt uppgår till 20,6% (20,6%).

Not 19 Skulder till kreditinstitut

| | Förfall | Lånebelopp | Lånebelopp |
|----------------|---------|----------------|----------------|
| | | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
| Obligationslån | År 2031 | 389 000 | 389 000 |
| | | 389 000 | 389 000 |

Ett obligationslån är upptaget år 2015 med förfall år 2025, vilket under året är förlängt med förfall år 2031.

Periodiserad överkurs är uppkommen i samband med refinaniering av befintlig obligationslån år 2019 (total överkurs om 1.449 tkr). Beloppet skrivs av under lånets löptid och avskrivningen redovisas mot räntekostnad. Kvarvarande belopp uppgår till 0 tkr (272 tkr) och redovisas mot låneskulden.

Not 20 Skulder till koncernföretag

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--|-----------------|-----------------|
| Räntebärande långfristiga skulder | 0 | -449 000 |
| Räntebärande kortfristiga skulder | -350 000 | 0 |
| Ej räntebärande kortfristiga skulder (koncernbidrag) | -56 263 | -29 409 |
| | -406 263 | -478 409 |

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--------------------------|---------------|---------------|
| Upplupna räntekostnader | -44 | -2 332 |
| Upplupna driftskostnader | -345 | -401 |
| Förskottsbet hyror | -3 924 | -5 908 |
| Övriga interimsskulder | -2 773 | -473 |
| | -7 086 | -9 114 |

Not 22 Ställda säkerheter och eventalförepliktelser

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|----------------|----------------|
| Fastighetsinteckningar - för egen skuld | 389 000 | 389 000 |
| Eventalförepliktelser | 0 | 0 |
| | 389 000 | 389 000 |

Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga händelser av väsentlig betydelse har inträffat efter räkenskapsårets utgång

Stockholm den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift.

Tomas Hermansson
Ordförande

Thomas Tranberg

Mario Pagliaro

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Helena Ehrenborg
Auktoriserad revisor

2025061215723

2025061215724



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

26.05.2025 19:10

SENT BY OWNER:

Emelie Danielsson • 23.05.2025 13:09

DOCUMENT NAME:

556046-7697 Fastighets AB Förlaget för 20240101-2024

1231.pdf

19 pages

DOCUMENT ID:

BkKKPRaZee

ENVELOPE ID:

S1zdFPCa-xx-BkKKPRaZee

SHA-512:

4be21cec7134322257791fa73abccdbd9faa3f2ed8ded4

81abda2ad73d9ee4263640b94dc6bfff028b1b90c025b3

696055b85e38b3999da883193fcf7727b1ce

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PADES sealed

🕒 Activity log

2025061215725

| RECIPIENT | ACTION* | TIMESTAMP (CET) | METHOD | DETAILS |
|--|----------------------------|--------------------------------------|------------|---|
| Mario Pagliaro mario.pagliaro@bonnierfast igheter.se | ✍️ Signed Authenticated | 23.05.2025 13:15 23.05.2025 13:15 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1964/11/18) IP: 85.224.230.32 |
| BO THOMAS TRANBERG thomas.tranberg@bonnierf astigheter.se | ✍️ Signed Authenticated | 23.05.2025 13:38 23.05.2025 13:38 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1967/08/26) IP: 80.72.11.69 |
| TOMAS HERMANSSON tomas.hermansson@bonni erfastigheter.se | ✍️ Signed Authenticated | 23.05.2025 13:57 23.05.2025 13:56 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1968/12/20) IP: 80.72.11.69 |
| Helena Sigrid Elisabet Ehre nberg helena.ehrenborg@pwc.co m | ✍️ Signed Authenticated | 26.05.2025 19:10 26.05.2025 19:10 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1965/12/10) IP: 84.17.219.58 |

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

🛠️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighets AB Förlaget, org.nr 556046-7697

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighets AB Förlaget 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 Förlagets 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 för Fastighets AB Förlaget.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen 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 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 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 revisions sed 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

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 Förlaget för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Helena Ehrenborg
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-05-26 17:03:16 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Helena Sigrïd Elisabet
Ehrenborg

Helena Ehrenborg
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

2025061215728