

Solna Kasernen 8 Fastighets AB
Org nr 556162-0393

Årsredovisning för räkenskapsåret 2024

Styrelsen för Solna Kasernen 8 Fastighets AB avger härmed följande årsredovisning.

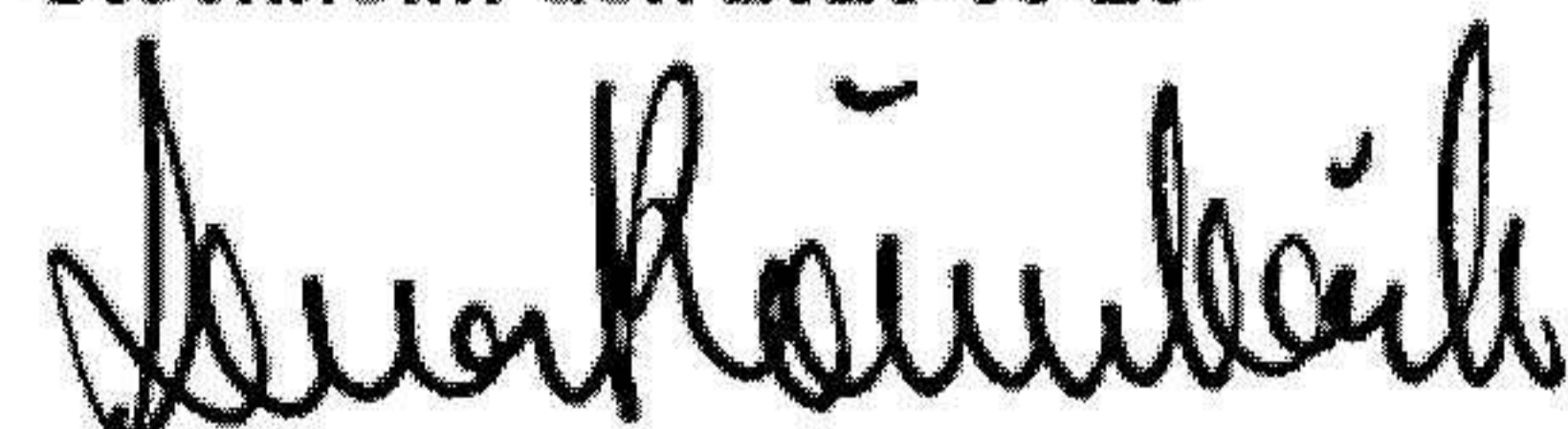
Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- rapport över förändringar i eget kapital	7
- kassaflödesanalys	8
- noter	9

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

Undertecknad styrelseledamot i Solna Kasernen 8 Fastighets AB intygar, dels att denna kopia av årsredovisningen överrensstämmer med originalet, dels att resultaträkningen och balansräkningen fastställts på årsstämma den 2025-03-21.

Arsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm den 2025-03-25



Namnförtydligande:

Lena Rönnbäck

Solna Kasernen 8 Fastighets AB
Org nr 556162-0393

Årsredovisning för räkenskapsåret 2024

Styrelsen för Solna Kasernen 8 Fastighets AB avger härmed följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- rapport över förändringar i eget kapital	7
- kassaflödesanalys	8
- noter	9

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

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Alecta Köpcentrum AB, org nr 556943-7071, med säte i Stockholm. Moderföretag i hela koncernen och närmast överordnade moderföretag som upprättar koncernredovisning i vilken företaget ingår är Alecta Tjänstepension Ömsesidigt, org.nr. 502014-6865, med säte i Stockholm.

Bolaget äger och förvaltar fastigheten Kasernen 8 i Stockholm.

Bolagets säte är i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I den omvärldssituation som samhället befinner sig i med faktorer så som inflation, räntor och högre finansieringskostnader tillsammans med pandemins efterdyningar, finns risk för ökade priser på material till fastighetsutvecklingsprojekt. Högre priser eller brist på material kan innebära ökade kostnader både för pågående projekt och för löpande drift av fastigheterna. Bolaget följer utvecklingen och anpassar löpande verksamheten utifrån förändrade förutsättningar. Bolaget ingår i Alectakoncernen som har en stark ställning, god likviditet och en stabil hyresgäststruktur.

Väsentliga risker och osäkerheter i verksamheten

Hanteringen av bolagets väsentliga risker beskrivs i not 3. Värderingsrisker avseende fastigheter beskrivs i not 6.

Framtidsutsikter och finansiella mål

Under det kommande året förväntas verksamheten bedrivas med samma inriktning som tidigare.

Flerårsöversikt

	<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Nettoomsättning (tkr)	31 338	30 077	27 559	27 460	27 818
Resultat efter finansnetto (tkr)	3 708	3 405	8 545	2 384	6 269
Balansomslutning (tkr)	341 863	341 181	339 762	331 785	387 710
Soliditet (%)	1,6	5,0	8,2	6,8	5,2

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående resultatmedel

Balanserat resultat	14 505 288
Årets resultat	-11 257 670
Totalt	3 247 618
disponeras så att i ny räkning överföres	3 247 618
Totalt	3 247 618

2025032815532



Resultaträkning	Not	2024	2023
Hysesintäkter	4	31 303 931	29 827 888
Direkta fastighetskostnader	5	-4 785 190	-4 564 760
Driftnetto		26 518 741	25 263 128
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-7 746 864	-7 746 864
Bruttoresultat		18 771 877	17 516 264
Administrationskostnader	7	-960 270	-843 173
Övriga rörelseintäkter	8	33 826	249 320
Rörelseresultat		17 845 433	16 922 411
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	1 479 136	1 461 470
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-15 617 022	-14 978 612
Summa resultat från finansiella poster		-14 137 886	-13 517 142
Resultat efter finansiella poster		3 707 547	3 405 269
Lämnat koncernbidrag		-15 476 301	-14 244 917
Förändringar överavskrivningar		511 000	448 000
Resultat före skatt		-11 257 754	-10 391 648
Skatt på årets resultat	11	84	85
Årets resultat		-11 257 670	-10 391 563

Årets resultat överensstämmer med totalresultatet för bolaget.

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Förvaltningsfastigheter	6	277 564 319	285 311 183
Pågående arbeten avseende materiella anläggningstillgångar	12	276 483	0
Summa materiella anläggningstillgångar		277 840 802	285 311 183
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Uppskjutna skattefordringar	11	133 911	133 827
Summa finansiella anläggningstillgångar		133 911	133 827
Summa anläggningstillgångar		277 974 713	285 445 010
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Hyses- och kundfordringar	13	6 805	6 614
Aktuella skattefordringar		1 342 693	1 055 978
Fordringar hos koncernföretag	14	43 966 150	35 349 763
Övriga kortfristiga fordringar		2 039 933	560 582
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	16 532 768	18 762 926
Summa omsättningstillgångar		63 888 349	55 735 863
Summa tillgångar		341 863 062	341 180 873

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	16, 17		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital		1 000 000	1 000 000
Reservfond		498 692	498 692
		<u>1 498 692</u>	<u>1 498 692</u>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		14 505 288	24 896 851
Årets resultat		-11 257 670	-10 391 563
		<u>3 247 618</u>	<u>14 505 288</u>
Summa eget kapital		4 746 310	16 003 980
Obeskattade reserver			
Akkumulerade avskrivningar utöver plan		1 024 000	1 535 000
Summa obeskattade reserver		1 024 000	1 535 000
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	18, 19	307 274 000	307 274 000
Summa långfristiga skulder		307 274 000	307 274 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		345 755	160 462
Skulder till koncernföretag	18, 19	15 476 301	14 244 917
Övriga kortfristiga skulder		1 935 414	1 698 196
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	11 061 282	264 318
Summa kortfristiga skulder		28 818 752	16 367 893
Summa eget kapital och skulder		341 863 062	341 180 873

Rapport över förändringar i eget kapital

	<u>Aktie- kapital</u>	<u>Övrigt bundet eget kapital</u>	<u>Fritt eget kapital</u>	<u>Summa eget kapital</u>
Ingående eget kapital				
2023-01-01	1 000 000	498 692	24 896 851	26 395 543
Årets resultat			-10 391 563	-10 391 563
Utgående eget kapital				
2023-12-31	1 000 000	498 692	14 505 288	16 003 980
Ingående eget kapital				
2024-01-01	1 000 000	498 692	14 505 288	16 003 980
Årets resultat			-11 257 670	-11 257 670
Utgående eget kapital				
2024-12-31	1 000 000	498 692	3 247 618	4 746 310

Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat.

2025032815534



Kassaflödesanalys	2024	2023
Löpande verksamhet		
Rörelseresultat	17 845 433	16 922 411
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	7 746 864	7 746 864
Erlagd ränta	-15 617 022	-14 978 612
Erhållen ränta	1 479 136	1 461 470
Betald inkomstskatt	-286 715	-2 377 387
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital och hyresdepositioner	11 167 696	8 774 746
Förändringar av rörelsekapital		
Ökning/minskning av kortfristiga fordringar	-7 865 771	-8 102 471
Ökning/minskning av kortfristiga skulder	-3 025 442	-672 275
Kassaflöde från den löpande verksamheten	276 483	0
Investeringsverksamhet		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-276 483	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-276 483	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	0
Årets kassaflöde	0	0
Likvida medel vid årets början	0	0
Likvida medel vid årets slut*	0	0

*Bolagets likviditet hanteras via avräkningskonto mot Alecta Tjänstepension Ömsesidigt som är tillgängligt för bolaget och kan användas utan begränsningar. Förändringar på koncernkontot redovisas under ökning/minskning av kortfristiga fordringar/kortfristiga skulder.

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Koncernförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Alecta Köpcentrum AB, org nr 556943-7071, båda med säte i Stockholm. Moderföretag i hela koncernen och närmast överordnade moderföretag som upprättar koncernredovisning i vilken företaget ingår är Alecta Tjänstepension Ömsesidigt, org.nr. 502014-6865, med säte i Stockholm.

Av företagets totala inköp och försäljning avser 1 905 tkr (1 653 tkr) av inköpen och 0 tkr (0 tkr) av försäljningen andra bolag inom hela den företagsgrupp som företaget tillhör.

Grunder för årsredovisningens upprättande

Årsredovisningen har upprättats utifrån antagandet om fortlevnad (going concern). Tillgångar och skulder är värderade till sina historiska anskaffningsvärden.

De finansiella rapporterna har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen (1995:1554) och RFR 2 - Redovisning för juridiska personer. Bolaget tillämpar frivilligt RFR 2 i enlighet med reglerna i BFNAR 2012:3 då bolaget är ett dotterföretag till Alecta Tjänstepension Ömsesidigt (org.nr. 502014-6865) som tillämpar lagbegränsad IFRS i dess koncernredovisning.

Förändringar i redovisningsprinciperna

Förändringar i redovisningsprinciperna

Bolaget har inte haft några förändringar i sina redovisningsprinciper under året.

Det finns varken några nya eller ändrade redovisningsprinciper, med tillämpning från 1 januari 2024, som väsentligt påverkat bolagets finansiella rapporter eller några med tillämpning från 1 januari 2025 eller senare som förväntas få någon väsentlig påverkan på bolagets finansiella rapporter.

Sammanfattning av viktiga redovisningsprinciper

Funktionell valuta och redovisningsvaluta

Bolagets funktionella valuta är svenska kronor och de finansiella rapporterna presenteras i svenska kronor.

Intäktsredovisning

Intäkter redovisas i takt med att identifierade prestationsåtaganden har fullföljts av säljaren och kontroll har övergått till köparen. Intäkt värderas utifrån den ersättning som specificeras i avtalet med kunden.

Hysesintäkter

Hysesintäkter från förvaltningsfastigheter intäktsredovisas i resultaträkningen linjärt över hyresperioden. Förskottsbetalda hyror redovisas som förutbetalda intäkter. Hyresrabatter beräknas för kvarvarande hyresperiod och detta belopp redovisas sedan linjärt över återstående hyresperiod. Samtliga hyresintäkter redovisas som operationella leasingintäkter.

Övriga rörelseintäkter

Övriga intäkter avser statliga stöd men även vidaredebitering av ändrings- och tilläggsarbeten. Statliga stöd redovisas när det föreligger rimlig säkerhet att företaget kommer att erhålla bidraget och samtliga villkor som är förknippade med bidraget kommer att uppfyllas. Om det finns villkor kopplade till bidraget som måste uppfyllas innan bolaget är berättigad att ta emot det, skjuts redovisningen av intäkt upp till dess villkoren har uppfyllts. Statliga stöd redovisas som övrig intäkt och periodiseras över samma period som de kostnader (alternativt reducerade intäkter) bidraget är avsett att kompensera för.

Finansiella intäkter

Finansiella intäkter redovisas i den period de avser med tillämpning av effektivräntemetoden.

Inkomstskatter

Periodens skattekostnad omfattar aktuell och uppskjuten skatt.

Aktuell inkomstskatt

Kortfristiga skattefordringar och skatteskulder för nuvarande och tidigare perioder fastställs till det belopp som förväntas återfås från eller betalas till Skatteverket. De skattesatser och skattelagar som tillämpas för att beräkna beloppet är de som är antagna eller aviserade på balansdagen.

Aktuell inkomstskatt hänförlig till poster/transaktioner som redovisas i eget kapital redovisas i eget kapital och inte i resultaträkningen.

Uppskjutna skatteskulder

Uppskjuten skatt redovisas på balansdagen i enlighet med balansräkningsmetoden för temporära skillnader mellan tillgångars och skulders skattemässiga och redovisningsmässiga värden.

Uppskjuten skatt beräknas med tillämplig skattesats som beslutats eller aviserats per balansdagen och som förväntas gälla när den uppskjutna skatten realiserar eller regleras.

Uppskjutna skatteskulder uppkommer framför allt på grund av skillnader mellan bokföringsmässiga avskrivningar och skattemässiga avskrivningar på förvaltningsfastigheter.

Uppskjutna skattefordringar

Uppskjutna skattefordringar redovisas endast i den omfattning att det är sannolikt att framtida överskott kommer att finnas tillgängliga, mot vilka de temporära skillnaderna kommer att kunna utnyttjas.

Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder kvittas när det finns en legal kvittningsrätt för aktuella skattefordringar och skatteskulder och när de uppskjutna skattefordringarna och skatteskulderna hänför sig till skatt debiterade av samma skattemyndighet där det finns en avsikt att reglera saldon genom nettobetalningar.

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter består av fastigheter som innehas i syfte att erhålla hyresinkomster eller värdestegring eller en kombination av dessa.

Förvaltningsfastigheter redovisas vid förvärvet till anskaffningsvärde, inkluderat direkt hänförliga transaktionskostnader. Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet för fastigheten om det är sannolikt att den ekonomiska nyttan som är förknippad med fastigheten förbättras i förhållande till den nivå som gällde då den ursprungligen anskaffades. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Efter anskaffningstillfället redovisas förvaltningsfastigheten till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuell nedskrivning samt med tillägg för eventuell uppskrivning. Utgifter för reparationer och löpande underhåll kostnadsförs i den period de uppkommer.

Avskrivning beräknas enligt följande:

	<i>Antal år</i>
Byggnad	50 år
Markanläggningar	20 år
Byggnadsinventarier	5 år

Nedskrivning av materiella anläggningstillgångar

Tillgångar som löpande skrivs av skall nedskrivningstestas närhelst händelser eller förändringar i förhållanden indikerar att det redovisade värdet kanske inte är återvinningsbart.

En nedskrivning görs med det belopp varmed tillgångens redovisade värde överstiger dess återvinningsvärde. Återvinningsvärdet är det högre av tillgångens verkliga värde minskat med försäljningskostnader och dess nyttjandevärde.

Leasing

Bolaget redovisar leasing i enlighet med undantaget för IFRS 16 i RFR 2 p. 1 innebärande att leasingkostnader redovisas i enlighet med punkterna 2 till 12.

Som leasetagare redovisas leasingavgifter som kostnad linjärt över leasingperioden och således redovisas inte nyttjanderätter och leasingskulder i balansräkningen. De avtal där bolaget utgör leasegivare redovisas som operationella leasingavtal. När bolaget är leasegivare fastställs vid varje leasingavtals inledningsdatum huruvida leasingavtalet ska klassificeras som ett finansiellt eller operationellt leasingavtal. Bolaget har endast operationella leasingavtal som leasegivare, se vidare under hyresintäkter.

Finansiella instrument - redovisning och värdering

Bolaget redovisar finansiella instrument i enlighet med undantaget för IFRS 9 i RFR 2 p. 2 innebärande att finansiella instrument redovisas i enlighet med punkterna 3 till 10.

Bolaget värderar finansiella anläggningstillgångar till anskaffningsvärde minus eventuell nedskrivning och finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip. För finansiella tillgångar som redovisas till upplupet anskaffningsvärde tillämpas nedskrivningsregler enligt IFRS 9.

Inga förväntade kreditförluster anses föreligga, eller har reserverats, på koncerninterna fordringar då övervärden finns på fastighet som ägs av motparten och där även bestämmande inflytande föreligger, dvs full realisationsmöjlighet föreligger.

Fordringar

Fordringar med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen redovisas som anläggningstillgångar, övriga som omsättningstillgångar. Fordringar redovisas till upplupet anskaffningsvärde och har efter individuell bedömning av reserveringsbehov upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta vilket innebär att de redovisas till anskaffningsvärde med reservering för förväntade förluster.

För bolagets fordringar används den förenklade modellen för kreditreserveringar. Det görs löpande bedömningar för kreditreserveringar baserat på historik samt nuvarande och framåtblickande faktorer. Bolaget gör en bedömning om reservering för fordringar som är förfallna med mer än 90 dagar. Fordringar på dotterbolag redovisas till anskaffningsvärde och bedöms löpande för eventuella reserveringar. Fordringar utan säkerhet i fastigheter uppgår till ett oväsentligt belopp.

Övriga avsättningar

En avsättning är en skuld som är oviss vad gäller förfallotid och/eller belopp. En avsättning redovisas i balansräkningen när det uppstår en befintlig förpliktelse som följd av en inträffad händelse och det är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen samt att en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. En förpliktelse kan vara både formell och informell. Om dessa villkor inte är uppfyllda redovisas ingen avsättning i balansräkningen, i stället uppstår en eventalförpliktelse om kriterierna är uppfyllda för en sådan. Avsättningar omprövas vid varje bokslutstillfälle. Avsättningen tas i anspråk endast för de utgifter som avsättningen ursprungligen var avsedd för.

Skulder

Skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde, med tillämpning av effektivräntemetoden.

Redovisning av koncernbidrag

Koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition.

Personal

Under året har bolaget ej haft någon anställd personal och ej heller utbetalt några löner eller andra ersättningar.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

Eget kapital och obeskattade reserver (med avdrag för uppskjuten skatt) i förhållande till balansomslutningen.

Not 2 Väsentliga uppskattningar och bedömningar

Upprättande av de finansiella rapporterna och tillämpning av olika redovisningsstandarder baseras på styrelsens uppskattningar och bedömningar. Dessa grundar sig dels på historisk erfarenhet dels på andra faktorer, inklusive förväntningar på framtida händelser. Styrelsen utvärderar löpande gjorda uppskattningar och bedömningar. Verkligt utfall kan avvika från gjorda uppskattningar och bedömningar. Det område där uppskattningar och bedömningar anses ha störst inverkan på resultatet och/eller tillgångar och skulder för bolaget är förvaltningsfastigheter. I not 1 beskrivs redovisnings- och värderingsprinciper och principer för nedskrivning avseende materiella anläggningstillgångar. I not 6 Förvaltningsfastigheter lämnas upplysning om verkligt värde samt beskrivs grunderna för värdering till verkligt värde inklusive de värderingsantaganden som legat till grund vid denna värdering.

Not 3 Finansiell riskhantering

Finansiell riskhantering

Solna Kasernen 8 Fastighets AB är exponerat för ett antal finansiella risker. Det övergripande målet är att ha en kostnadseffektiv finansiering inom företaget. Företagets främsta finansiella skulder utgörs av interna lån. Därutöver har bolaget kundfordringar och leverantörsskulder som utgör finansiella instrument.

Ränterisk

Solna Kasernen 8 Fastighets AB finansieras enbart av koncerninterna lån och bedöms därmed inte exponeras för refinansieringsrisker. Bolaget har ej ingått några swapavtal eller liknande derivatinstrument för att säkra sig mot fluktuationer i räntor.

Kundkreditrisk

Kreditrisk är risken att en motpart inte kan uppfylla ett åtagande under ett finansiellt instrument eller kundavtal, och leder till en finansiell förlust. Kreditrisk hanteras främst genom förskottsbetalningar och bankgarantier. Styrelsen anser att det inte existerar någon betydande koncentration av kreditrisk med någon enskild kund, motpart eller geografisk region för Solna Kasernen 8 Fastighets AB.

De finansiella tillgångarnas kreditkvalitet

Kreditrisk för finansiella tillgångar som varken förfallit till betalning eller är i behov av nedskrivning är högst begränsad eftersom kunderna erlägger hyrorna i förskott.

Likviditet och refinansieringsrisk

Finansieringsrisker avser risk för svårigheter att erhålla finansiering för verksamhet vid en given tidpunkt.

Not 4 Operationella leasingavtal

Företaget har ingått operationella hyresavtal med hyresgäster. De kommersiella leasingkontrakten har oftast hyresvillkor om mellan 3 och 15 år med fast hyra samt avtalad indexuppräknings.

Minsta framtida hyresintäkter avseende icke uppsägningsbara operationella hyresavtal per den 31 december är enligt följande:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Mindre än 1 år	33 017 274	31 420 159
1-5 år	132 069 096	125 680 636
Mer än 5 år	82 543 185	149 245 755
Framtida hyresbetalningar	247 629 555	306 346 550

Not 5 Direkta fastighetskostnader

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Driftskostnader	4 043 987	3 269 347
Underhållskostnader	741 203	1 295 413
Summa direkta fastighetskostnader	4 785 190	4 564 760
Fastighetskostnader avseende förvaltningsfastigheter som genererat hyresintäkter	4 785 190	4 564 760
Summa direkta fastighetskostnader	4 785 190	4 564 760

2025032815538

Not 6 Förvaltningsfastigheter

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Byggnad		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	273 407 535	273 407 535
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	273 407 535	273 407 535
Ingående ackumulerade avskrivningar	-46 094 848	-41 345 404
Årets avskrivningar	-4 749 444	-4 749 444
Utgående ackumulerade avskrivningar	-50 844 292	-46 094 848
Utgående redovisat värde Byggnad	222 563 243	227 312 687
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	11 720 605	11 720 605
Utgående redovisat värde Mark	11 720 605	11 720 605
Markanläggningar		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	62 865 571	62 865 571
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	62 865 571	62 865 571
Ingående ackumulerade avskrivningar	-18 122 854	-15 637 150
Årets avskrivning	-2 485 704	-2 485 704
Utgående ackumulerade avskrivningar	-20 608 558	-18 122 854
Utgående redovisat värde Markanläggningar	42 257 013	44 742 717



	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Byggnadsinventarier		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	16 335 830	16 335 830
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 335 830	16 335 830
Ingående ackumulerade avskrivningar	-14 800 656	-14 288 940
Årets avskrivning	-511 716	-511 716
Utgående ackumulerade avskrivningar	-15 312 372	-14 800 656
Utgående redovisat värde Byggnadsinventarier	1 023 458	1 535 174
Summa Förvaltningsfastigheter	277 564 319	285 311 183

Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

Det verkliga värdet på förvaltningsfastigheten uppgår till 690 MSEK (693 MSEK). Samtliga värderingar kategoriseras som nivå 3 i den så kallade verkligt värdehierarkin i IFRS 13 vilket innebär att värderingen bygger på icke observerbar indata. Samtliga av bolagets fastigheter har värderats av en oberoende extern part.

Hysesantagande baseras på befintlig hyra och marknadshyra och antagande och drifts- och underhållskostnader är individuellt anpassade utifrån utfall för respektive fastighet och värderingsinstitutets erfarenhet av likartade objekt. Kalkylperiod uppgår till 10 år. Det är bolagets bedömning att fastigheten för närvarande används på dess maximala och bästa sätt.

Trög återhämnning i svensk ekonomi

Riksbanken har successivt lättat på penningpolitiken till följd av en sjunkande inflation och ett fortsatt svagt konjunkturläge i Sverige. Trots 125-punkters lägre styrränta och guidning om ytterligare räntesänkningar under 2025 har svensk ekonomi ännu inte uppvisat en tydlig återhämnning. Den urholkning av köpkraften som präglat de senaste åren har möjligtvis påverkat svenska hushåll, vars konsumtion förblivit återhållsam. Fortsatta räntesänkningar kombinerat med stigande reallöner och finanspolitiska stimulanser förväntas dock stödja efterfrågan bland hushållen under 2025.

Investeringsmarknaden: Återhämnning inledd

Efter tre inledande kvartal av stigande fastighetsaktier, starka noteringar i obligationsmarknaden och lägre marknadsräntor har nu även den något laggande direktmarknaden visat än tydligare tecken på att en ny cykel är inledd. I det normalt sett affärsintensiva fjärde kvartalet har antalet kommunicerade affärer duggat tätt och transaktionsvolymen för 2024 har sedan en tid tillbaka överstigit den svaga noteringen 2023. Antalet köpare aktiva på marknaden har stigit, den finansiella oron i sektorn har sjunkit och i takt med att affärer noterats över olika segment har även prisbildningen klarnat under året. Även om riskviljan inte är tillbaka på nivån som rådde under åren 2020 och 2022 har förutsättningarna för fastighetsmarknaden förbättrats under 2024. Samtidigt som den finansiella stressen i marknaden minskat under året har ett allt större fokus skiftat till det operativa. Vakansgrader på kontorsmarknaden har trendat uppåt och nått decenniehöga nivåer, detaljhandeln känner fortsatt av lågkonjunkturen, och kalkylen för bostadsutvecklare är fortfarande långt från vad den tidigare var. Även om svensk ekonomi förväntas uppvisa en god tillväxt under 2025 är det inte säkert att den sencykliska svaghet som idag noteras på fastighetsmarknaden lika snabbt kommer att vända till det positiva. Trenden av att kvalitet premieras på investerarmarknaden kan därmed tänkas fortgå ett tag till. Att en historiskt stor andel av transaktionsvolymen under året lokaliserats till landets storstäder samt att det förefallit en viss avsaknad av större portföljaffärer indikerar att investerarmarknaden fortsatt karaktäriseras av en viss grad riskaversion. De två senaste åren har still stor del präglats av ett fokus på att anpassa kapitalstrukturer vilka var ämnade för en lågräntemiljö. Även om det fortfarande återfinns stressade bolag i sektorn har många aktörer framgångsrikt arbetat med avyttringar, kapitalanskaffningar och att stärka underliggande kassaflöden. Med stabilare balansräkningar och ljusare framtidsutsikter växlar fastighetssektorn återigen över till ett fokus på tillväxt.

Not 7 Ersättning till revisorer

Revisionskostnader för år 2024 (2023) har belastat koncernbolaget Alecta Fastigheter AB.

Not 8 Övriga rörelseintäkter

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Vidarefakturerade kostnader	33 826	121 484
Erhållna statliga stöd	0	127 836
	<hr/>	<hr/>
Summa övriga rörelseintäkter	33 826	249 320

Not 9 Rränteintäkter och liknande resultatposter

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Rränteintäkter, koncernföretag	1 464 827	1 435 394
Rränteintäkter, skattefria	14 309	26 076
Summa rränteintäkter och liknande resultatposter	1 479 136	1 461 470

Not 10 Rräntekostnader och liknande resultatposter

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Rräntekostnader, koncernföretag	15 617 022	14 974 904
Rräntekostnader, ej avdragsgilla	0	3 708
Summa rräntekostnader och liknande resultatposter	15 617 022	14 978 612

Not 11 Inkomstskatt

De huvudsakliga komponenterna när det gäller skattekostnader för rräkenskapsåret med avslut den 31 december 2024 är följande:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Redovisad skatt i resultaträkning		
Aktuell skatt	0	0
Justeringar avseende tidigare år	0	1
Förändring av uppskjuten skatt på temporära skillnader	84	84
Summa redovisad skatt	84	85
Avstämning av effektiv skattesats		
<i>Redovisat resultat före skatt</i>	-11 257 754	-10 391 648
Skatt beräknad enligt gällande skattesats, 20,6% (20,6%)	2 319 097	2 140 679
Ej skattepliktiga intäkter	2 948	5 372
Ej avdragsgilla kostnader	-45 163	-1 021
Effekt av korrigerings av skatt från tidigare år	0	1
Effekt av generell rränteavdragsbegränsning	-2 276 798	-2 144 946
Summa redovisad skatt	84	85

Den genomsnittliga effektiva skattesatsen är 0,0 % (0,0 %).

2025032815540

Uppskjuten inkomstskatt är hänförlig till:

	Uppskjuten skattefordran <u>2024-12-31</u>	Uppskjuten skatteskuld <u>2024-12-31</u>	Uppskjuten skattefordran <u>2023-12-31</u>	Uppskjuten skatteskuld <u>2023-12-31</u>
Temporär skillnad på anläggningstillgångar	133 911	0	133 827	0
Aktiverade underskottsavdrag	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Uppskjutna skatter brutto	133 911	0	133 827	0
			<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Avstämning uppskjutna skatter netto				
Ingående balans			133 827	133 743
Skattekostnad redovisad i resultaträkningen			0	0
Skatteintäkt redovisad i resultaträkningen			<u>84</u>	<u>84</u>
Utgående balans			133 911	133 827

Uppskjutna skattefordringar redovisas för skattemässiga underskott i den utsträckning som det är sannolikt att de kan tillgodogöras genom framtida beskattningsbara vinster.

Not 12 Pågående arbeten avseende materiella anläggningstillgångar

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
Inköp	276 483	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	276 483	0



Not 13 Hyres- och kundfordringar

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Kundfordringar	6 805	6 614
Summa hyres- och kundfordringar	6 805	6 614

För ovanstående fordringar har bolaget inga säkerheter.

<u>Åldersanalys av hyres- och kundfordringar 31 dec. 2024</u>	<u>Fordringar</u>	<u>Avsättningar</u>	
		<u>gjorda</u>	<u>avsättningar gjorda</u>
Förfallna sedan mindre än 30 dagar	0	0	0
Förfallna sedan 31–60 dagar	0	0	0
Förfallna sedan 61–90 dagar	0	0	0
Förfallna sedan 91–180 dagar	0	0	0
Förfallna sedan mer än 180 dagar	0	0	0
Summa förfallna fordringar	0	0	0
Ej förfallna fordringar	6 805	0	6 805
Summa	6 805	0	6 805

Not 14 Fordringar hos koncernföretag

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Alecta Tjänstepension Ömsesidigt	43 966 150	35 349 763
Övriga koncernföretag	0	0
Summa fordringar hos koncernföretag	43 966 150	35 349 763

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Periodiserade hyresrabatter	16 403 258	18 590 362
Förutbetalda försäkringar	37 795	32 681
Övrigt	91 715	139 883
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16 532 768	18 762 926

Not 16 Aktiekapital

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Antal aktier		
Vid årets början	10 000	10 000
Vid årets slut	10 000	10 000
Kvotvärde	100	100

Not 17 Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående resultatmedel

Balanserat resultat	14 505 288
Årets resultat	-11 257 670
Totalt	3 247 618

disponeras så att i ny räkning överföres	3 247 618
Totalt	3 247 618

Not 18 Räntebärande lån och förfallotid långfristiga lån

Tabellen nedan visar företagets räntebärande lån.

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
<i>Långfristiga:</i>		
Koncerninternt lån (rörlig ränta)	307 274 000	307 274 000
Summa långfristiga skulder	307 274 000	307 274 000
Lånebelopp	307 274 000	307 274 000

Ränta på kortfristiga koncerninterna lån trädde i kraft under år 2022.

2024-12-31

2023-12-31

I tabellen nedan sammanfattas återbetalningsplanen för långfristiga skulder

Förfallotider för långfristiga lån är enligt följande:

Mellan 1 och 2 år	0	0
Mellan 2 och 5 år	0	0
Senare än 5 år	307 274 000	307 274 000
Summa	307 274 000	307 274 000

Företagets lån har följande ränteförfallostruktur:

<u>31 december 2024</u>	<u>0-1 mån</u>	<u>2-12 mån</u>	<u>1 till 5 år</u>	<u>Mer än 5 år</u>	<u>Summa</u>
Lånebelopp	0	307 274 000	0	0	307 274 000

Bolaget väljer att inte redovisa odiskonterade flöden dels på grund av att de korta lånen hänför sig till ett koncernkonto hos Alecta Tjänstepension Ömsesidigt samt att långa lån löper på tills vidare, dvs har ingen förfallotid. Räntekänslighetsanalys för de långa lånen presenteras nedan.

Räntekänslighet

Känslighetsanalysen nedan baseras på Koncernens exponering för förändringar i marknadsräntenivåer och utvisar effekten på Koncernens räntekostnader till följd av sådana förändringar.

<u>Räntekänslighet</u>	<u>Förändring av</u>		
2024-12-31	<u>marknadsränta</u>	<u>2025</u>	<u>2026</u>
Aktieägarlån	+1%	3 072 740	3 072 740
Aktieägarlån	-1%	-3 072 740	-3 072 740
Aktieägarlån	+5%	15 363 700	15 363 700
Aktieägarlån	-5%	-15 363 700	-15 363 700

<u>Räntekänslighet</u>	<u>Förändring av marknadsränta</u>	<u>2024</u>	<u>2025</u>
2023-12-31			
Aktieägarlån	+1%	3 072 740	3 072 740
Aktieägarlån	-1%	-3 072 740	-3 072 740
Aktieägarlån	+5%	15 363 700	15 363 700
Aktieägarlån	-5%	-15 363 700	-15 363 700

Känslighetsanalysen grundar sig på ett räntescenario som styrelsen anser rimligt möjligt under de kommande 12 månaderna samt att alla andra faktorer förblir oförändrade.

Not 19 Skulder till koncernföretag

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Alecta Tjänstepension Ömsesidigt	0	0
Övriga koncernföretag	322 750 301	321 518 917
Summa skulder till koncernföretag	322 750 301	321 518 917

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Förutbetalda hyresintäkter	8 357 049	0
Upplupna kostnader	2 704 233	264 318
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11 061 282	264 318

Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

Stockholm, dag för undertecknande (se verifikat)

Lena Boberg
Styrelsens ordförande

Lena Rönnbäck
Styrelseledamot

Jenny Lindholm
Styrelseledamot

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

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Helena Ehrenborg
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557541825498

Dokument

10408 Solna Kasernen 8 Fastighets AB 556162-0393 2024
Huvuddokument
24 sidor
Startades 2025-03-18 08:40:23 CET (+0100) av Malin
Karlsson (MK)
Färdigställt 2025-03-19 14:53:29 CET (+0100)

Initierare

Malin Karlsson (MK)
Alecta Tjänstepension Ömsesidigt
malin.karlsson@newsec.se
+46766432055

Signerare

Lena Boberg (LB)
Personnummer 700511-0221
lena.boberg@alecta.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"LENA BOBERG"
Signerade 2025-03-18 08:55:37 CET (+0100)

Jenny Lindholm (JL)
Personnummer 780706-7108
jenny.lindholm@alecta.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JENNY MARGARETA LINDHOLM"
Signerade 2025-03-18 10:39:22 CET (+0100)

Lena Rönnbäck (LR)
Personnummer 770914-8964
lena.ronnback@alecta.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Lena Rönnbäck"
Signerade 2025-03-18 17:24:48 CET (+0100)

Helena Ehrenborg (HE)
Personnummer 651210-1061
helena.ehrenborg@pwc.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Helena Sigrid Elisabet Ehrenborg"
Signerade 2025-03-19 14:53:29 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557541825498

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Solna Kasernen 8 Fastighets AB, org.nr 556162-0393

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Solna Kasernen 8 Fastighets AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Solna Kasernen 8 Fastighets ABs 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 Solna Kasernen 8 Fastighets AB.

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 Solna Kasernen 8 Fastighets AB 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 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 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.

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 Solna Kasernen 8 Fastighets AB 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Solna Kasernen 8 Fastighets AB 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.

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

2025-03-19 13:52:50 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Helena Sigrid Elisabet
Ehrenborg

Helena Ehrenborg
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

2025032815545