

# Årsredovisning

## Fastighets AB G-mästaren

Organisationsnummer: 556605-2170  
Räkenskapsår: 2024-01-01 - 2024-12-31

Styrelsen och verkställande direktören avger följande årsredovisning.

| Innehåll               | Sida |
|------------------------|------|
| Förvaltningsberättelse | 2    |
| Resultaträkning        | 4    |
| Balansräkning          | 5    |
| Kassaflödesanalys      | 7    |
| Noter                  | 8    |

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

Företagets säte: Stockholm

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Viktiga förhållanden och väsentliga händelser

##### *Verksamhetens art och inriktning*

Fastighets AB G-mästaren äger och förvaltar fastigheter samt bedriver därmed förenlig verksamhet. Bolaget äger fastigheten Gjutmästaren 6 och innehar tomträtten till Gjutmästaren 9 i Stockholms kommun. Fastigheten är ett f d bryggeri, som omvandlats från industri till handelsplats med en uthyrningsbar yta om ca 93 000 kvm. Avsikten med förvärvet var att förvärva mark för och främja framtida stadsutveckling. I avvaktan på detta hyrs fastigheterna ut till handel, kontor, lager och logistik etc.

Den 14 december 2017 godkände Stadsbyggnadsnämnden en startpromemoria för planläggning av Bällstahamn. Bolagets fastigheter Gjutmästaren 6 och 9 utgör den första etappen i planarbetet. Planeringen syftar till att tillvarata byggnadernas höga kulturhistoriska värden och utveckla platsen utifrån dess specifika förutsättningar till en central mötesplats i området med inriktning på bl. a idrott, handel och kultur. Den nya detaljplanen antogs under hösten 2023. Bolaget har påbörjat fastighetsutveckling kring en ny inriktning i linje med framtagna detaljplan där delar av bryggeribyggnaden ska byggas om till ett idrottscentrum mm.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos S:t Erik Försäkring AB.

Bolaget har ingen anställd personal. Löner och andra ersättningar har inte utgått. Ekonomisk och teknisk förvaltning har handlagts av Newsec Property Asset Management Sweden AB.

##### *Viktiga externa faktorer som påverkat företagets ställning och resultat*

Bolaget har inte påverkats nämnvärt av stundande krig, energikris eller osäkerheten på räntemarknaden.

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

Fastighets AB G-mästaren, organisationsnummer 556605-2170, förvärvades av S:t Erik Markutveckling AB den 31 december 2004. Moderbolaget S:t Erik Markutveckling AB, org. nr 556064-5813, är ett helägt dotterbolag till Stockholms Stadshus AB, som i sin tur ägs av Stockholms stad.

### Flerårsöversikt

|   | 2024-01-01<br>-2024-12-31 | 2023-01-01<br>-2023-12-31 | 2022-01-01<br>-2022-12-31 | 2021-01-01<br>-2021-12-31 |
|---|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Nettoomsättning (tkr)                   | 52 462                    | 98 269                    | 133 647                   | 123 055                   |
| Resultat efter finansiella poster (tkr) | -48 340                   | 23 592                    | 56 279                    | 50 036                    |
| Balansomslutning (tkr)                  | 822 833                   | 515 346                   | 448 114                   | 452 772                   |
| Soliditet (%)                           | 14,1                      | 15,9                      | 17,7                      | 18,7                      |
| Totalt eget kapital (tkr)               | 115 976                   | 79 548                    | 79 104                    | 81 813                    |

## 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-<br>kapital | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Summa          |
|--------------------------------|-------------------|------------------------|-------------------|----------------|
| <b>Belopp vid årets ingång</b> | <b>79 100</b>     | <b>4</b>               | <b>444</b>        | <b>79 548</b>  |
| Balanseras i ny räkning        |                   | 444                    | -444              | 0              |
| Årets resultat                 |                   |                        | 36 428            | <b>36 428</b>  |
| <b>Belopp vid årets utgång</b> | <b>79 100</b>     | <b>448</b>             | <b>36 428</b>     | <b>115 976</b> |

## Resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står följande medel (kr):

|                     |                   |
|---------------------|-------------------|
| Balanserat resultat | 449 148           |
| Årets resultat      | 36 427 692        |
| <b>Summa</b>        | <b>36 876 840</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande (kr):

|                         |                   |
|-------------------------|-------------------|
| Balanseras i ny räkning | 36 876 840        |
| <b>Summa</b>            | <b>36 876 840</b> |

## Resultaträkning

|   | Not | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|---|-----|--------------------------|--------------------------|
|   | 1   |                          |                          |
| <i>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</i>                              |     |                          |                          |
| Nettoomsättning   | 2   | 52 462                   | 98 269                   |
| <b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>                        |     | <b>52 462</b>            | <b>98 269</b>            |
| <i>Rörelsekostnader</i>   | 3   |                          |                          |
| Övriga externa kostnader  | 4 5 | -55 753                  | -47 935                  |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar |     | -20 946                  | -19 792                  |
| Övriga rörelsekostnader   |     | -10 705                  | 0                        |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>   |     | <b>-87 404</b>           | <b>-67 727</b>           |
| <b>Rörelseresultat</b>  |     | <b>-34 942</b>           | <b>30 542</b>            |
| <i>Resultat från finansiella poster</i>                                     |     |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            |     | 14                       | 8                        |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  |     | -13 412                  | -6 958                   |
| <b>Summa resultat från finansiella poster</b>                               |     | <b>-13 398</b>           | <b>-6 950</b>            |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |     | <b>-48 340</b>           | <b>23 592</b>            |
| <i>Bokslutsdispositioner</i>  |     |                          |                          |
| Erhållna koncernbidrag  |     | 78 239                   | 0                        |
| Lämnade koncernbidrag   |     | 0                        | -20 000                  |
| Förändring av periodiseringsfonder  |     | 2 923                    | -2 923                   |
| <b>Summa bokslutsdispositioner</b>  |     | <b>81 162</b>            | <b>-22 923</b>           |
| <b>Resultat före skatt</b>  |     | <b>32 822</b>            | <b>669</b>               |
| Skatt på årets resultat   | 6   | 3 606                    | -225                     |
| <b>Årets resultat</b>   |     | <b>36 428</b>            | <b>444</b>               |

## Balansräkning

|  | Not | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|--|-----|----------------|----------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>  | 1   |                |                |
| <b>Anläggningstillgångar</b>   |     |                |                |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>  |     |                |                |
| Byggnader och mark   | 7   | 366 941        | 342 940        |
| Inventarier, verktyg och installationer  | 8   | 166            | 0              |
| Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar | 9   | 329 389        | 143 047        |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>                                  |     | <b>696 496</b> | <b>485 987</b> |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>                                       |     |                |                |
| Uppskjuten skattefordran   | 10  | 12 085         | 8 478          |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>                                 |     | <b>12 085</b>  | <b>8 478</b>   |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>   |     | <b>708 581</b> | <b>494 465</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>   |     |                |                |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>   |     |                |                |
| Kundfordringar   |     | 1 253          | 771            |
| Fordringar hos koncernföretag  |     | 79 278         | 593            |
| Aktuell skattefordran  |     | 583            | 0              |
| Övriga fordringar  |     | 31 060         | 16 860         |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter                                   | 11  | 2 078          | 2 657          |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>   |     | <b>114 252</b> | <b>20 881</b>  |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>   |     | <b>114 252</b> | <b>20 881</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>  |     | <b>822 833</b> | <b>515 346</b> |

## Balansräkning

|  | Not      | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|--|----------|----------------|----------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              | <b>1</b> |                |                |
| <b>Eget kapital</b>                          |          |                |                |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |          |                |                |
| Aktiekapital                                 | 12       | 79 100         | 79 100         |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |          | <b>79 100</b>  | <b>79 100</b>  |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |          |                |                |
| Balanserat resultat                          |          | 448            | 4              |
| Årets resultat                               |          | 36 428         | 444            |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |          | <b>36 876</b>  | <b>448</b>     |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |          | <b>115 976</b> | <b>79 548</b>  |
| <b>Obeskattade reserver</b>                  |          |                |                |
| Periodiseringsfonder                         |          | 0              | 2 923          |
| <b>Summa obeskattade reserver</b>            |          | <b>0</b>       | <b>2 923</b>   |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |          |                |                |
| Leverantörsskulder                           |          | 38 475         | 8 113          |
| Skulder till koncernföretag                  |          | 637 960        | 406 567        |
| Aktuella skatteskulder                       |          | 0              | 3 189          |
| Övriga skulder                               |          | 13             | 152            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 13       | 30 409         | 14 854         |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |          | <b>706 857</b> | <b>432 875</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |          | <b>822 833</b> | <b>515 346</b> |

## Kassaflödesanalys

|   | Not | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|---|-----|--------------------------|--------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>   |     |                          |                          |
| Rörelseresultat   |     | -34 944                  | 30 543                   |
| Justering för poster som inte ingår i kassaflödet                                   |     | 99 185                   | -208                     |
| Erhållen ränta  |     | 14                       | 8                        |
| Erlagd ränta  |     | -13 412                  | -6 958                   |
| Betald inkomstskatt   |     | 0                        | -1 807                   |
| Justering för utrangering av anläggningstillgång                                    |     | 10 705                   | 678                      |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> |     | <b>61 548</b>            | <b>22 256</b>            |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                                |     |                          |                          |
| Ökning/minskning av rörelsefordringar   |     | -482                     | -14 351                  |
| Ökning /minskning kundfordringar  |     | -92 889                  | 4 269                    |
| Ökning/minskning av rörelseskulder  |     | 243 620                  | 58 266                   |
| Ökning /minskning leverantörsskulder  |     | 30 362                   | 5 599                    |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     |     | <b>242 159</b>           | <b>76 039</b>            |
| <b>Investeringsverksamheten</b>   |     |                          |                          |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar   |     | -242 159                 | -76 039                  |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                     |     | <b>-242 159</b>          | <b>-76 039</b>           |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>  |     |                          |                          |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    |     | <b>0</b>                 | <b>0</b>                 |
| <b>Årets kassaflöde</b>   |     | <b>0</b>                 | <b>0</b>                 |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>   |     | <b>0</b>                 | <b>0</b>                 |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>   |     | <b>0</b>                 | <b>0</b>                 |

## Noter

### Not 1. Redovisnings- och värderingsprinciper

#### *Redovisnings- och värderingsprinciper*

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1

Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### *Intäkter*

##### Intäktsredovisning

Intäkter redovisas då det är troligt att ekonomiska fördelar kommer företaget tillgodo och att intäkterna kan fastställas på ett tillförlitligt sätt. Företagets intäkter utgörs i allt väsentligt av hyresintäkter.

##### Hyresintäkter

Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter intäktsredovisas i resultaträkningen linjärt över hyresperioden. Förskottsbetalda hyror redovisas som förutbetalda intäkter.

#### *Skatter*

##### Inkomstskatter

Periodens skattekostnad omfattar aktuell 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.

##### Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt beräknas utifrån balansräkningsansatsen för alla temporära skillnader mellan det redovisade värdet på tillgångar och skulder i de finansiella rapporterna och deras skattemässiga värden. Förändring av uppskjuten skatt redovisas i resultaträkningen. Värdering av uppskjuten skatt beräknas baserade på hur de temporära skillnaderna förväntas bli realiserade eller reglerade och med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen. Ingen nuvärdesberäkning sker vid värdering av uppskjutna skatter. Uppskjutna skatteskulder uppkommer framförallt på grund av skillnader mellan bokföringsmässiga avskrivningar och skattemässiga avskrivningar på förvaltningsfastigheter. Uppskjutna skattefordringar i avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att medföra lägre skattebetalningar i framtiden. Värderingen omprövas varje balansdag. Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder kvittas när det finns en legal kvittningsrätt för aktuella skattefordringar och skatteskulder och när de uppskjutna skattefordringarna och skatteskulderna hänförs till skatt debiterade av samma skattemyndighet där det finns en avsikt att reglera saldona genom nettobetalningar.



### *Leasing*

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 leasingtagaren. Övriga leasingavtal klassificeras som operationella leasingavtal. Samtliga leasingavtal redovisas enligt reglerna för operationell leasing.

### *Leasetagare*

Leasingavgifter vid operationella leasingavtal kostnadsförs linjärt över leasingperioden, såvida inte annat systematiskt sätt bättre återspeglar användarens ekonomiska nytta över tiden.

### *Leasegivare*

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

### *Redovisningsprinciper materiella anläggningstillgångar*

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och värde. Avgörande för bedömningen när en tillkommande utgift läggs till det redovisade värdet är om utgiften avser utbyten av identifierade komponenter, eller delar därav, varvid sådana utgifter aktiveras. Även i de fall en ny komponent skapats läggs utgiften till det redovisade värdet.

### *- Redovisningsprinciper för avskrivningar materiella anläggningstillgångar*

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, eventuellt minskat med beräknat restvärde vid nyttjandeperiodens slut, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. Avskrivning påbörjas när den materiella anläggningstillgången kan tas i bruk. I samband med övergången till BFNAR 2012:1 (K3) har fastighetsbeståndet delats upp i nedan angivna komponenter.

### *- Tillämpade avskrivningstider:*

|   |         |
|---|---------|
| Markanläggning                          | 20 år   |
| Övriga materiella anläggningstillgångar | 25 år   |
| El                                      | 50 år   |
| Tak                                     | 40 år   |
| Fasad                                   | 40 år   |
| Fönster                                 | 50 år   |
| Rör /Vs                                 | 50 år   |
| Vent /Styr                              | 30 år   |
| Stomme                                  | 100 år  |
| Hyresgästanpassningar                   | 1-20 år |

Avskrivningar görs linjärt. Hyresgästanpassningar skrivs av över kontraktstiden .

Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Då företaget ändrar bedömning av nyttjandeperioder, omprövas även tillgångens eventuella restvärde. Effekten av dessa ändringar redovisas framåtriktat.

*Andelar i koncernföretag, intresseföretag, gemensamt styrda företag och företag som det finns ägarintresse i*

Bolaget ingår i en koncern i vilken S:t Erik Markutveckling AB, 556064-5813, Stockholm, är moderföretag. S:t Erik Markutveckling AB ingår i sin tur i en koncern i vilken Stockholms Stadshus AB, 556415-1727, Stockholm, är moderföretag. Koncernredovisningen upprättas i Stockholms Stadshus AB.

*Koncernbidrag och aktieägartillskott*

Koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition i resultaträkningen.

*Eventualtillgångar och eventualförpliktelser*

Bolaget har inga eventualförpliktelser.

*Kassaflödesanalys*

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar. Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten.

**Not 2. Nettoomsättningens fördelning**

Nettoomsättning per verksamhetsgren

|                       | 2024-01-01    | 2023-01-01    |
|-----------------------|---------------|---------------|
|                       | 2024-12-31    | 2023-12-31    |
| Hysesintäkter lokaler | 49 523        | 95 129        |
| Övriga hyresintäkter  | 1 037         | 1 539         |
| Övriga intäkter       | 1 902         | 1 601         |
| <b>Summa</b>          | <b>52 462</b> | <b>98 269</b> |

Nettoomsättning per geografisk marknad

|              | 2024-01-01    | 2023-01-01    |
|--------------|---------------|---------------|
|              | 2024-12-31    | 2023-12-31    |
| Sverige      | 52 462        | 98 269        |
| <b>Summa</b> | <b>52 462</b> | <b>98 269</b> |

**Not 3. Inköp och försäljning mellan koncernföretag**

|                                       | 2024-01-01 | 2023-01-01 |
|---------------------------------------|------------|------------|
|                                       | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
| Årets försäljning till koncernföretag | 41 596     | 36 783     |
| Årets inköp från koncernföretag       | 34 103     | 5 346      |

Av årets ränteintäkter avser 0 tkr (0 tkr) från andra koncernbolag.

Av årets räntekostnader avser 12 796 tkr (6920tkr) räntor till andra koncernföretag.

#### Not 4. Arvode till revisorer

|                  | 2024-01-01 | 2023-01-01 |
|------------------|------------|------------|
|                  | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
| <i>EY</i>        |            |            |
| Revisionsuppdrag | -34        | -32        |
| <b>Delsumma</b>  | <b>-34</b> | <b>-32</b> |
| <b>Summa</b>     | <b>-34</b> | <b>-32</b> |

#### Not 5. Leasingavtal

|  | 2024-01-01   | 2023-01-01    |
|--|--------------|---------------|
|  | 2024-12-31   | 2023-12-31    |
| <i>Operationell leasing - leasegivare</i>                              |              |               |
| Variabla avgifter som ingår i räkenskapsårets resultat för leasegivare | 65           | 15            |
| Framtida minimileaseavgifter - Inom ett år                             | 5 822        | 5 624         |
| Framtida minimileaseavgifter - Senare än ett år men inom fem år        | 3 030        | 5 890         |
| <b>Summa</b>   | <b>8 852</b> | <b>11 514</b> |

Företaget är leasegivare genom operationella leasingavtal avseende lokaler som hyrs ut till kunder.  
Framtida minileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal förfaller enligt ovan.

#### Not 6. Skatt på årets resultat

|  | 2024-01-01        | 2023-01-01        |
|--|-------------------|-------------------|
|  | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
| Aktuell skatt  | 0                 | 1 807             |
| Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader                                 | -3 606            | -1 582            |
| <b>Summa</b>   | <b>-3 606</b>     | <b>225</b>        |
|  | <b>2024-01-01</b> | <b>2023-01-01</b> |
|  | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
| <i>Avstämning av effektiv skattesats</i>   |                   |                   |
| Resultat före skatt  | 32 822            | 669               |
| Gällande skattesats (%)  | 20,6              | 20,6              |
| Skatt enligt gällande skattesats   | 6 761             | 138               |
| <i>Väsentlig post som har påverkat sambandet mellan räkenskapsårets skattekostnad/intäkt</i> |                   |                   |
| Ej avdragsgilla kostnader  | -3 915            | 87                |
| Effekt av generell ränteavdragsbegränsning (+/-)   | 2 644             | 0                 |
| Schablonintäkt periodiseringsfonder  | 52                | 0                 |
| Effekt av fastighetsförsäljning och utrangeringar (+/-)                                      | -9 148            | 0                 |
| <b>Redovisad effektiv skatt</b>  | <b>-3 606</b>     | <b>225</b>        |
| Redovisad effektiv skatt i procent (%)   | 20,6              | 20,6              |

#### Not 7. Byggnader och mark

|                                    | 2024-12-31      | 2023-12-31      |
|------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Ingående anskaffningsvärden        | 562 100         | 563 199         |
| Inköp                              | 55 633          | 0               |
| Försäljningar/utrangeringar        | -45 219         | -1 099          |
| <b>Utgående anskaffningsvärden</b> | <b>572 514</b>  | <b>562 100</b>  |
| Ingående avskrivningar             | -219 160        | -199 789        |
| Försäljningar/utrangeringar        | 34 514          | 421             |
| Årets avskrivningar                | -20 927         | -19 792         |
| <b>Utgående avskrivningar</b>      | <b>-205 573</b> | <b>-219 160</b> |
| <b>Redovisat värde</b>             | <b>366 941</b>  | <b>342 940</b>  |
| <b>Förvaltningsfastigheter</b>     |                 |                 |
| Redovisat värde                    | 366 941         | 342 940         |
| Verkligt värde                     | 922 000         | 777 000         |

Bolagets fastigheter har per bokslutsdagen externvärderats. Marknadsvärdet bedöms med en marknadsanpassad flerårig avkastningsanalys, dvs. en analys av förväntade framtida betalningsströmmar där alla indata (hyror, vakans/hyresrisk, drift- och underhållskostnader, fastighetsskatt etc, direktavkastningskrav, kalkylränta mm) ges värden som överensstämmer med de bedömningar marknaden kan antas göra under rådande marknadssituation. Som grund för bedömningarna om marknadens direktavkastningskrav mm ligger ortsprisanalyser av gjorda jämförbara fastighetsköp.

#### Not 8. Inventarier, verktyg och installationer

|                                    | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|------------------------------------|------------|------------|
| Inköp                              | 184        | 0          |
| <b>Utgående anskaffningsvärden</b> | <b>184</b> | <b>0</b>   |
| Årets avskrivningar                | -18        | 0          |
| <b>Utgående avskrivningar</b>      | <b>-18</b> | <b>0</b>   |
| <b>Redovisat värde</b>             | <b>166</b> | <b>0</b>   |

#### Not 9. Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

|                                    | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Ingående anskaffningsvärden        | 143 047        | 67 008         |
| Nedlagda utgifter                  | 242 159        | 76 039         |
| Omklassificeringar                 | -55 817        | 0              |
| <b>Utgående anskaffningsvärden</b> | <b>329 389</b> | <b>143 047</b> |
| <b>Redovisat värde</b>             | <b>329 389</b> | <b>143 047</b> |

**Not 10. Uppskjuten skattefordran**

|   | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| <i>Specifikation uppskjuten skattefordran</i>       |                   |                   |
| 0   |                   |                   |
| Temporär skillnad                                   | 58 664            | 41 158            |
| Skattefordran                                       | 12 085            | 8 478             |
| <b>Summa specifikation uppskjuten skattefordran</b> | <b>12 085</b>     | <b>8 478</b>      |

**Not 11. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|                                 | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Förutbetalda försäkringspremier | 230               | 00                |
| Tomträttsavgäld                 | 275               | 0                 |
| Upplupna hyresrabatter          | 254               | 403               |
| Fasta avtal, leverantörer       | 1 319             | 2 254             |
| <b>Summa</b>                    | <b>2 078</b>      | <b>2 657</b>      |

**Not 12. Upplysningar om aktiekapital m.m.**

|                         | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
|-------------------------|-------------------|-------------------|
| 0                       |                   |                   |
| Kvotvärde per aktieslag | 1 000,00          | 1 000,00          |
| Antal aktier            | 79 100            | 79 100            |

**Not 13. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                            | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
|----------------------------|-------------------|-------------------|
| Upplupna räntekostnader    | 59                | 0                 |
| Förutbetalda hyresintäkter | 1 023             | 3 152             |
| Fjärrvärme                 | 541               | 747               |
| Fastighetsel               | 657               | 650               |
| Övriga poster              | 28 129            | 10 305            |
| <b>Summa</b>               | <b>30 409</b>     | <b>14 854</b>     |

Anette Scheibe Lorentzi  
Styrelseordförande

Daniel Roos  
Verkställande direktör

Thomas Andersson  
Ledamot

Johanna Magnusson  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats .

Fredric Hävrén  
Auktoriserad revisor