

Styrelsen och verkställande direktören för  
**Solnaberg Property AB (publ)**  
Org.nr 559042-2464

avger härmed

## **årsredovisning**

För räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31  
och

## **koncernredovisning**

för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

# Förvaltningsberättelse

## Om Solnaberg Property

Solnaberg Property AB (publ) är ett svenskt fastighetsbolag som genom dotterbolaget Solnaberg Bladet 3 PropCo AB äger och hyr ut fastigheten Bladet 3 i Solna. Moderbolaget tillhandahåller förvaltningstjänster till dotterbolaget.

## Verksamhet

Fastigheten Bladet 3, är belägen i Bergshamra i östra Solna, ca 5 kilometer norr om centrala Stockholm, och har en total uthyrningsbar area om ca 31 300 kvadratmeter. Fastigheten har ett strategiskt läge vid korsningen av två stora trafikleder, E18 och Norrtäljevägen, samt med utmärkt tillgång till T-bana och bussförbindelser. Fastigheten består i huvudsak av moderna kontorslokaler där If Skadeförsäkring är den största hyresgästen. Inom fastigheten finns även vårdlokaler, lager, garage och parkeringar som innefattar totalt 419 parkeringsplatser.

Fastigheten är ytmässigt uthyrd till 98 % enligt hyresavtal med en löptid fram till 2032. Kontrakt med kortare löptid avser parkeringsytor och dylikt. Vakanta ytor avser några mindre lokaler i källarplan. If Skadeförsäkring representerar 78% av hyresintäkterna (per 31 december 2024). Övriga större hyresgäster är Aktiv Ortopedteknik i Sverige AB, Urogyn AB och LM Layer & Mesh AB. Totalt uppgick hyresintäkterna 2024 till 81 mkr, vilka är fullt ut länkade till KPI.

If Sakförsäkring ingår i den finska försäkringskoncernen Sampo abp. Sampos aktie är marknadsnoterad på NASDAQ OMX Helsinki och Stockholm. Ytterligare information om If koncernen finns på [www.if.se](http://www.if.se)

De investeringar som gjorts i fastigheten de senaste åren innebär att den har uppgraderats till moderna kontors- och vårdlokaler.

Fastigheten är miljöcertifierad av Sweden Green Buidling Council som miljöbyggnad 3.0 Silver.

RIBA AB sköter den tekniska förvaltningen och Wilfast Förvaltning AB sköter den ekonomiska och administrativa förvaltningen. Bolaget har en anställd VD, Anna Reuterskiöld.

Företagets säte är Stockholm.

## Ägarförhållanden

| Ägare                                    | Antal aktier     | Andel av kapital<br>och röster i% |
|------------------------------------------|------------------|-----------------------------------|
| Futur Pension                            | 434 948          | 11,6                              |
| Familjen Kamprads Stiftelse              | 385 000          | 10,2                              |
| LMK                                      | 333 954          | 8,9                               |
| EOJ 1933 AB                              | 237 031          | 6,3                               |
| Roskutan AB                              | 100 000          | 2,7                               |
| Bengt Johansson                          | 99 064           | 2,6                               |
| Avanza Pension                           | 95 958           | 2,6                               |
| SIX SIS AG                               | 91 101           | 2,4                               |
| Mathias Ståhlgren                        | 80 570           | 2,1                               |
| Sveriges Socialdemokratiska Arbetarparti | 75 000           | 2,0                               |
| <b>Summa 10 största aktieägarna</b>      | <b>1 932 626</b> | <b>51,4</b>                       |
| Övriga aktieägare                        | 1 827 374        | 48,6                              |
| <b>Totalt</b>                            | <b>3 760 000</b> | <b>100,0</b>                      |

Solnaberg Property AB:s aktier handlas på Nasdaq Stockholm First North Growth Market med FNCA Sweden AB som Certified Adviser

## Verksamhetsåret 2024

Hysesintäkterna 2024 har ökat med 7% jämfört med 2023 och uppgick till totalt 81 mkr. Ökningen beror framförallt på att alla hyror indexerats upp. Fastighetskostnaderna har ökat med drygt 3 mkr jämfört med 2023 vilket beror på att bolaget valt att genomföra mer planerat underhåll än tidigare år.

Solnabergs räntekostnader ökade kraftigt under 2023, men har under 2024 legat mer stabilt mot föregående år och uppgick till 26,1 mkr jämfört med 25 mkr 2023.

Per den 31 december 2024 har fastigheten marknadsvärderats till 1 273 mkr ( 1 260 mkr).

På årsstämman den 16 maj 2024 fastställdes utdelningen till 6,0 kr per aktie fördelat på fyra avstämningsdagar, 1,50 kr (24-07-09), 1,50 kr (24-10-08), 1,50 kr (25-01-07) och 1,50 kr (25-04-08).

Tack vare att marknadsräntorna sjunkit samt fortsatt förutsägbara kostnader och intäkter i Solnaberg föreslår styrelsen att utdelningen ökar från 6 kronor till 8 kronor per aktie fördelat på fyra avstämningsdagar.

Koncernen har under året övergått till IFRS redovisningsstandarder vilket har påverkat nyckeltal och resultat- och balansräkningar.

## Utveckling av koncernens resultat och ställning

|                                                        | 2024      | 2023      | 2022*     | 2021*     |
|--------------------------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Hysesintäkter inkl tillägg, tkr                        | 80 966    | 75 558    | 64 278    | 64 200    |
| Driftsöverskott, tkr                                   | 61 637    | 59 531    | 45 252    | 51 895    |
| Överskottsgrad, % <sup>(1)</sup>                       | 76,1      | 78,8      | 70,4      | 80,8      |
| Förvaltningsresultat inkl tillägg, tkr                 | 31 972    | 30 597    | 31 192    | 42 049    |
| Kassaflödet, löpande verksamheten, tkr                 | 31 972    | 31 038    | 31 633    | 42 348    |
| Fastighetens marknadsvärde, tkr <sup>(2)</sup>         | 1 273 000 | 1 260 000 | 1 290 000 | 1 300 000 |
| Belåningsgrad, %                                       | 44        | 44        | 43        | 42        |
| Resultat per aktie, kr                                 | 8,34      | -0,79     | *         | *         |
| Eget kapital per aktie, kr                             | 158,8     | 156,5     | *         | *         |
| Långsiktigt substansvärde per aktie, kr <sup>(3)</sup> | 191,4     | 186,2     | 191,4     | 205,3     |
| Antal utestående aktier                                | 3 760 000 | 3 760 000 | 3 760 000 | 3 760 000 |

<sup>(1)</sup> Driftsnetto/hysesintäkter

<sup>(2)</sup> Skulder till kreditinstitut/värdet av förvaltningsfastigheter

<sup>(3)</sup> Eget Kapital justerat för fastighetens marknadsvärde samt med återläggning av uppskjuten skatt enligt balansräkningen fördelat på totalt antal aktier.

\*Har ej räknats om till IFRS

## Finansiering och likviditet

Koncernens eget kapital uppgick vid periodens slut till 597 149 tkr (588 355) och soliditeten uppgick till 45,8% (45,9). Belåningsgraden uppgick vid periodens slut till 44%.

Koncernens räntebärande skulder uppgick till 555 000 000 kr per den 31 december 2024.

Lånen har en återstående löptid om 3,97 år. Lånet har en lånekostnad om 1,15% marignal på Stibor 90 dgr.

Tillgänglig likviditet per den 31 december 2024 uppgick till 29 608 tkr (18 915).

## Aktien och aktiekapital

Aktierna i Solnaberg består av 3 760 000 aktier och är noterade på Nasdaq Stockholm First North Growth Market . Det registrerade aktiekapital uppgår till 3 760 000 kr, vilket motsvarar ett kvorvärde per aktie om 1kr.

## Anställda

Bolaget har utöver den Verkställande direktören inte haft några anställda. Ersättning har utgått för styrelsearvode till ordförande och två ledamöter.

## Väsentliga risker och osäkerheter i verksamheten

Solnaberg Property AB (publ) är genom sin verksamhet exponerat för risker och osäkerhetsfaktorer.

Moderbolagets risk är förknippad med investeringen i dotterbolaget.

Koncernen är genom sin verksamhet exponerat för risker och osäkerhetsfaktorer.

### Hyresgästrisk

Koncernens primära motpartsrisk är att fastighetens största hyresgäst inte kan fullgöra sina betalningar enligt hyresavtalet, vilket skulle leda till en finansiell förlust. 78 procent av fastigheten hyrs ut till If. If har varit ursprunglig hyresgäst i fastigheten sedan 1986 och nuvarande hyresavtal löper till 2031-12-31. Hyresgästens ekonomiska styrka, och förmåga att betala hyra, är kritisk för koncernen. Bolaget följer noga Ifs verksamhet och ekonomiska utveckling. Om hyresgästen i framtiden säger upp och frånträder fastigheten är det sannolikt att lokalerna behöver renoveras och ändras för att tillgodose flera hyresgäster istället för en. Sådana investeringar skulle, åtminstone kortsiktigt, kunna påverka koncernens ekonomiska situation negativt.

### Ränterisk

Ränterisk definieras som risken att förändringar i ränteläget påverkar koncernens finansieringskostnad. Koncernen har ett lån som löper till december 2028, och med en rörlig ränta uppgående till 1,15% marginal på Stibor 90 dagar.

### Fastighetsvärderisk

Bolaget är exponerat för värdeförändringar på den fastigheten som koncernen äger. Marknadsvärdet på fastigheter varierar beroende på marknad, marknadsränta, avkastningskrav, avtalslängd, hyresgäst mm.

Bolaget kommer att utföra en extern fastighetsvärdering 2 ggr per år och upplysa om marknadsvärdet i årsredovisningen. Värderingarna sker enligt gällande marknadsstandard och grundas på kassaflödesmetoder där löpande avkastning slutvärde diskonteras till ett nuvärde.

### Refinansieringsrisk

När koncernens lån förfaller till betalning kommer koncernen att refinansiera sitt lån.

Koncernens möjlighet att framgångsrikt refinansiera sitt lån är beroende av de allmänna förutsättningarna på finansmarknaden vid den aktuella tidpunkten. Kapitalbindning på koncernens nuvarande lån löper till december 2028.

### Miljörisk

I DD-processen när fastigheten förvärvades 2016 gjordes bedömningen att det inte fanns några väsentliga miljöbelastningar på fastigheten. Även om inga miljöfrågor, såvitt bolaget vet, har påtalats till dags dato, kan det inte garanteras att koncernen inte kommer att bli föremål för krav från myndigheter eller tredje man på grund av miljöskador eller andra skador relaterade till marken och fastigheten.

## Händelser efter årets utgång

Inga väsentliga händelser har inträffat efter årets utgång.

## Framtidsutsikter

Bolagets verksamhet består i att äga och förvalta fastigheten Bladet 3. Samtliga stora hyresavtal i fastigheten har en lång återstående löptid, fram till 2032, vilket gör att bolaget har stabila framtidsutsikter. Även de fastighetsrelaterade kostnaderna är relativt förutsägbara, varför bolagets mest variabla kostnad är räntekostnader, vilka flukturerar med Stibor 90.

## Styrelsens arbeten och företagets styrning

Under 2024 har styrelsen hållit fyra protokollförda möten

## Ersättning till ledande befattningshavare

Ersättning till Verksällande direktör består av fast lön enligt gällande anställningsavtal.

**Miljöpåverkan och hållbarhetsarbete**

Bolagets främsta miljöpåverkan är den energi som förbrukas i fastigheten. Bolaget följer löpande upp fastighetens energiförbrukning och arbetar med energieffektiviserande åtgärder och underhåll. Nyligen har solpaneler installerats i fastigheten och fastigheten är idag klassificerad enligt Miljöbyggnad Silver.

Förslag till vinstdisposition

**Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel, kr:**

|                                        |                    |
|----------------------------------------|--------------------|
| Balanserat resultat inkl. överkursfond | 188 140 745        |
| Årets resultat                         | -3 223 600         |
| <b>Summa</b>                           | <b>184 917 145</b> |

**Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande, kr:**

|                           |                    |
|---------------------------|--------------------|
| Utdelning till aktieägare | 30 080 000         |
| Balanseras i ny räkning   | 154 837 145        |
| <b>Summa</b>              | <b>184 917 145</b> |

# Rapport över totalresultat, koncern

| Belopp i tkr                                                                              | Not  | 2024-01-01 -<br>2024-12-31 | 2023-01-01 -<br>2023-12-31 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|------|----------------------------|----------------------------|
| Hyresintäkter                                                                             | 3    | 80 966                     | 75 673                     |
| Övriga Intäkter                                                                           |      | 359                        | 201                        |
| Drift- och underhållskostnader                                                            | 4, 6 | -19 688                    | -16 343                    |
| <b>Driftnetto</b>                                                                         |      | <b>61 637</b>              | <b>59 531</b>              |
| Administrationskostnader                                                                  | 4, 6 | -3 168                     | -3 253                     |
| Finansiella intäkter                                                                      | 7    | 503                        | 180                        |
| Finansiella kostnader                                                                     | 7    | -27 000                    | -25 861                    |
| <b>Resultat före värdeförändringar och skatt</b>                                          |      | <b>31 972</b>              | <b>30 597</b>              |
| Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter                                    | 5    | 10 155                     | -31 722                    |
| <b>Resultat före skatt</b>                                                                |      | <b>42 127</b>              | <b>-1 125</b>              |
| Skatt                                                                                     | 8    | -10 773                    | -1 846                     |
| <b>Årets resultat</b>                                                                     |      | <b>31 354</b>              | <b>-2 971</b>              |
| <b>Övrigt totalresultat</b>                                                               |      |                            |                            |
| Övrigt totalresultat                                                                      |      | 0                          | 0                          |
| <b>Summa totalresultat för året</b>                                                       |      | <b>31 354</b>              | <b>-2 971</b>              |
| <b>Årets resultat hänförligt till</b>                                                     |      |                            |                            |
| Moderföretagets aktieägare                                                                |      | 31 354                     | -2 971                     |
| <b>Summa</b>                                                                              |      | <b>31 354</b>              | <b>-2 971</b>              |
| <b>Data per aktie (Utspädningseffekt finns ej, då inga potentiella aktier förekommer)</b> |      |                            |                            |
| Resultat per aktie, kr                                                                    |      | 8,34                       | -0,79                      |
| <b>Summa</b>                                                                              |      | <b>31 354</b>              | <b>-2 971</b>              |
| <b>Genomsnittligt antal aktier</b>                                                        |      | <b>3 760 000</b>           | <b>3 760 000</b>           |
| <b>Antal aktier vid periodens utgång</b>                                                  |      | <b>3 760 000</b>           | <b>3 760 000</b>           |

# Rapport över finansiell ställning, koncern

| Belopp i tkr                                 | Not   | 2024-12-31       | 2023-12-31       | 2023-01-01       |
|----------------------------------------------|-------|------------------|------------------|------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                            |       |                  |                  |                  |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |       |                  |                  |                  |
| Förvaltningsfastigheter                      | 9, 10 | 1 273 000        | 1 260 000        | 1 290 000        |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           |       | <b>1 273 000</b> | <b>1 260 000</b> | <b>1 290 000</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |       |                  |                  |                  |
| Hyresfordringar                              | 11.3  | 0                | 144              | -                |
| Övriga fordringar                            | 11.4  | 799              | 473              | 3 990            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 11.6  | 276              | 324              | 184              |
| Likvida medel                                | 11.2  | 29 608           | 18 915           | 25 250           |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           |       | <b>30 683</b>    | <b>19 855</b>    | <b>29 425</b>    |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      |       | <b>1 303 683</b> | <b>1 279 855</b> | <b>1 319 425</b> |

# Rapport över finansiell ställning, koncern

| Belopp i tkr                                                        | Not  | 2024-12-31       | 2023-12-31       | 2023-01-01       |
|---------------------------------------------------------------------|------|------------------|------------------|------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                                     |      |                  |                  |                  |
| <b>Eget kapital hänförligt till aktieägare i moderföretag</b>       | 13   |                  |                  |                  |
| Aktiekapital                                                        |      | 3 760            | 3 760            | 3 760            |
| Övrigt tillskjutet kapital                                          |      | 365 953          | 365 953          | 365 953          |
| Balanserat resultat                                                 |      | 196 082          | 221 613          | 242 401          |
| Årets resultat                                                      |      | 31 354           | -2 971           | -1 988           |
| <b>Summa eget kapital hänförligt till aktieägare i moderföretag</b> |      | <b>597 149</b>   | <b>588 355</b>   | <b>610 127</b>   |
| Innehav utan bestämmande inflytande                                 |      | -                | -                | -                |
| <b>Summa totalt eget kapital</b>                                    |      | <b>597 149</b>   | <b>588 355</b>   | <b>610 127</b>   |
| <b>Långfristiga skulder</b>                                         |      |                  |                  |                  |
| Uppskjutna skatteskulder                                            | 8    | 122 539          | 111 767          | 109 480          |
| Skulder till kreditinstitut                                         | 11.1 | 552 799          | 549 132          | 548 692          |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>                                   |      | <b>675 338</b>   | <b>660 899</b>   | <b>658 172</b>   |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                                         |      |                  |                  |                  |
| Kortfristiga skulder till kreditinstitut                            | 11.1 | -                | -                | -                |
| Leverantörsskulder                                                  |      | 1 900            | 1 592            | 14 098           |
| Aktuell skatteskuld                                                 |      | 174              | 118              | 185              |
| Övriga kortfristiga skulder                                         | 11.7 | 11 290           | 9 570            | 18 810           |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter                        | 12   | 17 832           | 19 321           | 18 033           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>                                   |      | <b>31 196</b>    | <b>30 601</b>    | <b>51 126</b>    |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                               |      | <b>1 303 683</b> | <b>1 279 855</b> | <b>1 319 425</b> |

Ställda säkerheter och eventalförpliktelser specificeras i not 11.5

# Rapport över kassaflöden, koncern

| Belopp i tkr                                                                            | Not  | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Löpande verksamhet</b>                                                               |      |                          |                          |
| Driftsnetto                                                                             |      | 61 637                   | 59 531                   |
| Administrationskostnader                                                                |      | -3 168                   | -3 253                   |
| Betalda räntor                                                                          |      | -27 000                  | -25 420                  |
| Erhållna räntor                                                                         |      | 503                      | 180                      |
| Betalda inkomstskatter                                                                  |      | -                        | -                        |
| <b>Nettokassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b> |      | <b>31 972</b>            | <b>31 038</b>            |
| <b>Justeringar av rörelsekapital</b>                                                    |      |                          |                          |
| Förändring av hyresfordringar och övriga kortfristiga fordringar                        |      | -1 467                   | 3 675                    |
| Förändring av leverantörsskulder och övriga kortfristiga skulder                        |      | -1 287                   | -11 125                  |
| <b>Nettokassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                    |      | <b>-2 754</b>            | <b>7 450</b>             |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                         |      |                          |                          |
| Förvärv och investering i fastigheter                                                   | 9    | -2 845                   | -1 722                   |
| Försäljning av fastigheter                                                              | 9    | -                        | -                        |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                         |      | <b>-2 845</b>            | <b>-1 722</b>            |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                        |      |                          |                          |
| Upptagna lån från kreditinstitut                                                        | 11.1 | 5 000                    | -                        |
| Amortering lån från kreditinstitut                                                      | 11.1 | -                        | -                        |
| Utdelning                                                                               |      | -20 680                  | -28 200                  |
| Nyemission                                                                              |      | -                        | -                        |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                        |      | <b>-15 680</b>           | <b>-28 200</b>           |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                                 |      | <b>10 693</b>            | <b>-6 335</b>            |
| Likvida medel i början av året                                                          |      | 18 915                   | -6 335                   |
| Förändring likvida medel                                                                |      | 10 693                   | 25 250                   |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                                     | 11.2 | <b>29 608</b>            | <b>18 915</b>            |

# Rapport över förändring i eget kapital, koncern

| Belopp i tkr                              | Aktiekapital | Övrigt<br>tillskjutet<br>kapital | Balanserat<br>resultat inkl.<br>årets resultat | Summa eget<br>kapital |
|-------------------------------------------|--------------|----------------------------------|------------------------------------------------|-----------------------|
| <b>Eget kapital 2023-01-01, se not 17</b> | <b>3 760</b> | <b>365 953</b>                   | <b>240 413</b>                                 | <b>610 126</b>        |
| Utdelning                                 |              |                                  | -18 800                                        | <b>-18 800</b>        |
| <i>Summa transaktioner med aktieägare</i> |              |                                  | -18 800                                        | <b>-18 800</b>        |
| Årets resultat                            |              |                                  | -2 971                                         |                       |
| <b>Eget kapital 2023-12-31</b>            | <b>3 760</b> | <b>365 953</b>                   | <b>218 642</b>                                 | <b>588 355</b>        |
| Utdelning                                 |              |                                  | -22 560                                        | <b>-22 560</b>        |
| <i>Summa transaktioner med aktieägare</i> |              |                                  | -22 560                                        | <b>-22 560</b>        |
| Årets resultat                            |              |                                  | 31 354                                         |                       |
| <b>Eget kapital 2024-12-31</b>            | <b>3 760</b> | <b>365 953</b>                   | <b>227 436</b>                                 | <b>597 149</b>        |

## Not 1

## Företagsinformation

Koncernen utgörs av moderbolaget Solnaberg Property AB (publ), org nr 559042-2464 och dess dotterbolag Solnaberg Bladet 3 PropCo AB. Moderbolaget är ett aktiebolag med säte i Stockholm, Sverige. Solnaberg Property AB (publ) ska förvalta fastigheter och aktier i fastighetsbolag samt bedriva därmed förenlig verksamhet. De finansiella rapporterna avser Solnaberg Property AB (publ) och har godkänts av styrelsen för offentliggörande och kommer att läggas fram för antagande vid årsstämman 2025.

Moderbolagets aktie är upptagen för handel på Nasdaq First North Growth Market.

Koncernredovisningen för år 2024 består av moderföretaget och dotterbolaget Solnaberg Bladet 3 PropCo AB.

## Not 2.1

## Grundläggande redovisningsprinciper

### Tillämpade regelverk

Koncernredovisningen för Koncernen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS), och tolkningar som utfärdats av International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) såsom de fastställts av Europeiska unionen (EU). Vidare har årsredovisningslagen och RFR 1 "Kompletterande redovisningsregler för koncerner" tillämpats samt tillämpliga uttalanden (UFR).

Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som Koncernen utom i de fall som anges i not 1 i moderbolagets noter.

### Rapporteringsvaluta

Koncernens rapporteringsvaluta är SEK, vilken är moderföretagets funktionella valuta. Om inget annat anges redovisas alla siffror i tusentals SEK (tkr). Verksamheten inom Solnaberg Property är per den 31 december 2024 koncentrerad till Sverige innebärande att transaktioner sker främst i SEK.

### Grunder för upprättandet av redovisningen

Koncernredovisningen har upprättats utifrån antagandet om fortlevnad (going concern). Tillgångar och skulder är värderade till sina historiska anskaffningsvärden med undantag för derivatinstrument och förvaltningsfastigheter som är värderade till verkliga värden. Koncernredovisningen är upprättad i enlighet med förvärvsmetoden och samtliga dotterföretag, i vilka bestämmande inflytande innehas, konsolideras från och med det datum detta inflytande erhöles.

Att upprätta rapporter i överensstämmelse med IFRS kräver att flera uppskattningar görs av ledningen för redovisningsändamål. De områden som innefattar en hög grad av bedömning, som är komplexa eller sådana områden där antaganden och uppskattningar är av väsentlig betydelse för koncernredovisningen anges i not 2.4. Dessa bedömningar och antaganden baseras på historiska erfarenheter samt andra faktorer som bedöms vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan skilja sig från gjorda bedömningar om gjorda bedömningar ändras eller andra förutsättningar föreligger.

Bruttoredovisning tillämpas genomgående avseende redovisning av tillgångar och skulder förutom i de fall där både en fordran och en skuld existerar gentemot samma motpart och dessa på legala grunder är kvittningsbara och avsikten är att göra detta. Bruttoredovisning tillämpas också avseende intäkter och kostnader om inget annat anges.

### Klassificering av tillgångar och skulder

Anläggningstillgångar och långfristiga skulder förväntas återvinnas eller förfalla till betalning senare än tolv månader efter balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder förväntas återvinnas eller förfalla till betalning inom mindre än tolv månader efter balansdagen.

## Not 2.2

## Förändringar i redovisningsprinciperna

Detta är Solnaberg Property ABs första Årsredovisning som har upprättats i enlighet med de av EU godkända International Financial Reporting Standards (IFRS). Tidigare tillämpade koncernen Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning ("K3"). Övergångsdatum till IFRS har fastställts till den 1 januari 2022 vilket innebär att jämförelsesiffrorna för räkenskapsåret 2023 är omräknade enligt IFRS. Beskrivning och kvantifiering av övergångseffekter finns i not 16.

**Koncernredovisning**

Dotterföretag är alla de företag (inklusive företag för särskilt ändamål) där koncernen har rätten att utforma finansiella och operativa strategier på ett sätt som vanligen följer av ett aktieinnehav uppgående till mer än hälften av rösträtterna. Förekomsten och effekten av potentiella rösträtter som för närvarande är möjliga att utnyttja eller konvertera beaktas vid bedömningen av huruvida koncernen utövar bestämmande inflytande över ett annat företag. Dotterföretag konsolideras från och med den dag då bestämmande inflytandet uppnås och konsolidering upphör från och med den dag då det bestämmande inflytandet upphör.

Förvärv klassificeras antingen som tillgångsförvärv eller rörelseförvärv. Det är en individuell bedömning som görs för varje enskilt förvärv. Om i allt väsentligt hela det verkliga värdet av de bruttotillgångar som förvärvats är koncentrerade till en enskild identifierbar tillgång, t.ex. en fastighet, eller grupp av likartade identifierbara tillgångar utgör förvärvet ett tillgångsförvärv. I annat fall anses förvärvet som rörelseförvärv. Bolagets hittills enda genomförda förvärv har klassificerats som ett tillgångsförvärv. Bolaget har under året inte genomfört några förvärv. Vid tillgångsförvärv redovisas ingen uppskjuten skatt hänförlig till fastighetsförvärvet. Eventuellt avdrag på köpeskillingen hänförlig till uppskjuten skatt minskar fastigheternas anskaffningsvärde, vilket medför att värdeförändringarna vid efterföljande värdering påverkas av avdraget.

Koncerninterna transaktioner och balansposter samt orealiserade vinster och förluster på transaktioner mellan koncernföretag elimineras. Redovisningsprinciperna för dotterföretag har i förekommande fall ändrats för att garantera en konsekvent tillämpning av koncernens principer.

**Förvaltningsfastigheter**

Förvaltningsfastigheter innehas i syfte att erhålla hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa.

Förvaltningsfastigheter redovisas vid förvärvstillfället till anskaffningsvärde inklusive utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet. Efter förvärvstillfället redovisas förvaltningsfastigheter till verkliga värden. Se not 9 för beskrivning av värderingsmodell och antaganden som ligger till grund för värderingen.

Orealiserade och realiserade värdeförändringar redovisas i resultaträkningen på separata rader, Orealiserade Värdeförändringar förvaltningsfastigheter respektive Realiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter. Den orealiserade värdeförändringen beräknas utifrån värderingen vid periodens slut jämfört med värderingen vid periodens början, alternativt skillnaden mellan anskaffningsvärdet och värderingen om fastigheten förvärvats under perioden, med tillägg för de under perioden aktiverade tillkommande utgifterna.

Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att tillfalla företaget. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. 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 ny komponent skapats läggs utgiften till det redovisade värdet.

Reparationer och underhållsåtgärder kostnadsförs i samband med att utgiften uppkommer. I större projekt aktiveras i förekommande fall räntekostnaden under produktionstiden.

**Intäkter**

Intäkter redovisas då det är troligt att ekonomiska fördelar kommer koncernen tillgodo och att intäkterna kan fastställas på ett tillförlitligt sätt. Intäkterna redovisas exklusive mervärdesskatt och med avdrag för eventuella rabatter. Koncernens intäkter utgör i all väsentlighet hyresintäkter.

*Hyresintäkter*

Hyresavtalen klassificeras i sin helhet som operationella leasingavtal. Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter intäktsredovisas i resultaträkningen linjärt över hyresperioden, om det inte finns skäl att redovisa intäkterna annorlunda, till exempel vid successiv inflyttning. Hyresintäkter aviseras i förskott men endast den del av hyrorna som avser den aktuella perioden redovisas som intäkter.

I hyresavtalen ingår ofta tillägg (t.ex. el, värme, fastighetsskatt). Efter en analys enligt IFRS 15 och IFRS 16 har koncernen bedömt att dessa tillägg antingen inte är tillräckligt väsentliga eller utgör icke-avskiljbara delar av hyresavtalet, och därmed redovisas de inte separat enligt IFRS 15. Istället redovisas tilläggen enligt IFRS 16 tillsammans med hyran, vilket innebär att de periodiseras linjärt över hyresperioden. Koncernen bedömer att detta inte ger upphov till väsentliga skillnader i vare sig belopp eller tidpunkt jämfört med om tilläggen hade redovisats enligt IFRS 15.

#### *Intäkter från fastighetsförsäljning*

Intäkter från fastighetsförsäljning redovisas i samband med att risker och förmåner övergått till köparen från säljaren, vilket motsvarar tillträdesdagen såvida inte särskilda villkor i köpekontraktet anger annat.

Resultatet vid försäljning av fastighet utgör en realiserad värdeförändring som beräknas enligt nedan:

- + Erhållen försäljningslikvid (eller verkligt värde på överförda tillgångar om det inte är en kontantaffär)
- Fastighetens verkliga värde vid periodens början
- Försäljningskostnader
- Aktiverade investeringar i fastigheten under perioden fram till försäljningstidpunkten

#### *Finansiella intäkter*

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

### **Finansiella instrument**

Finansiella instrument är varje form av avtal som ger upphov till en finansiell tillgång i ett företag och en finansiell skuld i ett annat företag. Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar på tillgångssidan likvida medel, kundfordringar, övriga fordringar och upplupna intäkter. Bland skulder återfinns leverantörsskulder, låneskulder, övriga skulder och upplupna skulder. Redovisningen beror på hur de finansiella instrumenten har klassificerats.

### **Redovisning och borttagande - finansiella instrument**

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Kundfordringar tas upp i balansräkningen när faktura har skickats och Bolaget har presterat enligt överenskommelse. Skuld tas upp när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om fakturan ännu inte mottagits. Leverantörsskulder tas upp när fakturan har mottagits. En finansiell tillgång och finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller när bolaget förlorar kontrollen över dem. Detsamma gäller för del av en finansiell tillgång. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. Detsamma gäller för del av en finansiell skuld. Vid varje rapporttillfälle utvärderar företaget om det finns objektiva indikationer på att en finansiell tillgång eller grupp av finansiella tillgångar är i behov av nedskrivning. Vinster och förluster från borttagandet ur balansräkning samt modifiering redovisas i resultatet.

### **Klassificering och värdering finansiella instrument**

#### **Finansiella tillgångar**

Klassificeringen av finansiella tillgångar baseras på koncernens affärsmodell för förvaltning av tillgången och karaktären på tillgångens avtalsenliga kassaflöden. Instrumenten klassificeras till upplupet anskaffningsvärde, verkligt värde via övrigt totalresultat, eller verkligt värde via resultatet. Finansiella tillgångar som är klassificerade till upplupet anskaffningsvärde värderas initialt till verkligt värde med tillägg av transaktionskostnader. Hyresfordringar redovisas initialt till det fakturerade värdet. Efter första redovisningstillfället värderas tillgångarna enligt effektivräntemetoden. Tillgångar klassificerade till upplupet anskaffningsvärde innehåller enligt affärsmodellen för att inkassera avtalsenliga kassaflöden som endast är betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet. Tillgångar omfattas av en förlustreservering för förväntade kreditförluster. Bolaget omfattas inte av finansiella tillgångar som värderas till verkligt värde via resultaträkningen eller övrigt totalresultat.

## Finansiella skulder

Finansiella skulder klassificeras till upplupet anskaffningsvärde med undantag av derivat. Finansiella skulder redovisade till upplupet anskaffningsvärde värderas initialt till verkligt värde inklusive transaktionskostnader. Efter det första redovisningstillfället värderas de till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden. Koncernen tillämpar ej säkringsredovisning.

## Nedskrivning av finansiella tillgångar

För koncernens fordringar utom likvida medel används den förenklade modellen för kreditreserveringar. Det görs löpande bedömning av kreditreserveringar baserat på historik samt nuvarande och framåtblickande faktorer. På grund av fordringarnas korta löptid uppgår reserverna till oväsentliga belopp. Koncernen definierar fallissemang som fordringar som är förfallna med mer än 90 dagar och i de fallen görs en individuell bedömning och reservering. För likvida medel bedöms reserven baserat på bankernas sannolikhet för fallissemang och framåtblickande faktorer. På grund av kort löptid och hög kreditvärdighet uppgår reserveringarna till oväsentliga belopp.

## Låneutgifter

Låneutgifter utgörs av ränta och andra kostnader som uppstår när ett företag lånar pengar. Låneutgifter som är hänförliga till finansiering av en tillgång, som tar en betydande tid i anspråk att färdigställa för avsedd användning eller försäljning, aktiveras som en del av tillgångens anskaffningsvärde. Uppläggningskostnader och andra transaktionsutgifter som är direkt hänförliga till upptagandet av lån nettoredovisas mot låneskulden i balansräkningen vid anskaffningstillfället, i enlighet med IFRS 9 Finansiella instrument. Dessa kostnader periodiseras därefter över lånets löptid som en finansiell kostnad i resultaträkningen, vanligtvis med hjälp av den effektiva räntemetoden (EIR). På så sätt fördelas den verkliga kostnaden för lånet över den period då finansieringen används.

Bolaget har inte aktiverat några räntor, då inga låneutgifter är hänförliga till tillgångar som kräver en betydande tid för att färdigställas för avsedd användning eller försäljning. Eventuella räntor som uppstår på övriga lån redovisas som kostnad i den period de uppkommer.

## Leasingavtal

När ett avtal ingås bedömer koncernen om avtalet är, eller innehåller, ett leasingavtal. Ett avtal är, eller innehåller, ett leasingavtal om avtalet överlåter rätten att under en viss period bestämma över användningen av en identifierad tillgång i utbyte mot ersättning.

## Koncernen som leasinggivare

Hyresavtal där koncernen är leasinggivare genom uthyrning av förvaltningsfastigheter klassificeras i sin helhet som operationella leasingavtal. Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter intäktsredovisas i resultaträkningen linjärt över hyresperioden. Redovisningsprinciper för redovisning av hyresintäkter framgår av stycket Intäkter ovan.

## Inkomstskatt

Periodens skattekostnad omfattar aktuell och uppskjuten skatt. Skatt redovisas i resultaträkningen, utom när skatten avser poster som redovisas i övrigt totalresultat eller direkt i eget kapital. I sådana fall redovisas även skatten i övrigt totalresultat respektive eget kapital.

### Aktuell inkomstskatt

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

### Uppskjuten inkomstskatt

Uppskjuten skatt redovisas på balansdagen i enlighet med balansräkningsmetoden för temporära skillnader mellan tillgångars och skulders skattemässiga och redovisningsmässiga värden. De skattesatser och skattelagar som tillämpas för att beräkna beloppet är de som är antagna eller anvisade på balansdagen.

Vid förvärv av ett bolag görs en bedömning huruvida förvärvet avser förvärv av rörelse eller förvärv av tillgång (fastighet). Förvärv av rörelse innebär att förvärvet avser köp av ett bolag med fastigheter inklusive övertagande av personal och processer. Vid förvärv av rörelse inklusive fastighet redovisas uppskjuten skatt till nominellt belopp på temporära skillnader. I de fall förvärv av tillgång (fastighet) genomförs, redovisas ingen uppskjuten skatt vid förvärvstillfället.

Uppskjutna skattefordringar och uppskjutna skatteskulder kvittas om det finns en legal rätt att kvitta kortfristiga skattefordringar mot kortfristiga skatteskulder och den uppskjutna skatten är hänförlig till samma enhet i koncernen och samma skattemyndighet.

### **Redovisning av kassaflöde**

Likvida medel utgörs av tillgänglig kassa, banktillgodohavanden till förfogande hos banken och andra likvida investeringar med en ursprunglig förfallodag på mindre än tre månader som är utsatta för obetydlig värdefluktuation. Bankkrediter i form av kortfristiga lån inkluderas i likvida medel. In- och utbetalningar redovisas i kassaflödesanalysen. Kassaflöde från den löpande verksamheten redovisas i enlighet med den indirekta metoden.

### **Finansiella intäkter och kostnader**

Finansiella intäkter inkluderar främst ränteintäkter från bankkonton och kortfristiga placeringar. Finansiella kostnader består huvudsakligen av räntekostnader, uppläggningsavgifter för lån och andra utgifter hänförliga till bolagets finansiering. Samtliga poster redovisas i resultaträkningen när de uppkommer, vanligtvis enligt effektivräntemetoden.

### **Förvaltningsresultat**

I IAS 1 föreskrivs vilken information som ska redovisas i rapporten över resultat och i bilaga beskrivs hur densamma kan ställas upp. Emellertid är vare sig det som föreskrivs eller det som beskrivs uttömmande eller inriktat på hur ett fastighetsförvaltande företag i Sverige har utvecklats. Med hänsyn till detta redovisas en rad för förvaltningsresultat som visar resultatet av verksamheten före värdeförändringar på fastigheter samt skatter

### **Segmentsredovisning**

Koncernen har identifierat att den högste verkställande beslutsfattaren endast följer och analyserar verksamhetens rörelseresultat på koncernnivå. Mot bakgrund av att koncernen enbart äger och förvaltar en fastighet, är det naturligt att endast ett verksamhetssegment redovisas. Därför sker ingen ytterligare uppdelning av resultat eller tillgångar i olika segment.

### **Ersättningar till anställda**

Koncernens ersättningar till anställda omfattar i huvudsak löner och sociala avgifter. Dessa ersättningar redovisas som en kostnad i den period då de anställda utför tjänsterna. Det finns inga pensionsplaner eller aktiebaserade ersättningar i koncernen.

### **Ny IFRS redovisningsstandard**

Från och med den 1 januari 2027 träder IFRS 18 Presentation and disclosure in financial statements i kraft. Den nya standarden kommer ersätta IAS 1 Utformning av finansiella rapporter och syftar på att förbättra hur företag presenterar sina finansiella rapporter med fokus på resultaträkningen och kassaflödesanalysen. Den nya standarden innehåller även upplysningskrav av företagsledningens definierade resultatmått och kostnaders karaktär mm. IFRS 18 är ännu inte antagen av EU. Inga andra nya och ändrade redovisningsstandarder och tolkningar som har publicerats och träder i kraft 2025 och senare bedöms ha en väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapporter.

### **Händelser efter balansdagen**

Händelser efter balansdagen, och som bekräftar de villkor som gällde vid balansdagen, beaktas vid värdering av tillgångar och skulder.

## Not 2.4 Betydelsefulla redovisningsbedömningar, uppskattningar och antaganden

När styrelsen upprättar finansiella rapporter i enlighet med tillämpade redovisningsprinciper måste vissa uppskattningar och antaganden göras som påverkar det redovisade värdet av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. De områden där uppskattningar och antaganden är av stor betydelse för koncernen och som kan komma att påverka resultat- och balansräkning om de ändras beskrivs nedan:

### Värdering förvaltningsfastigheter

Vid värdering av förvaltningsfastigheter kan bedömningar och antaganden påverka koncernens resultat och finansiella ställning. Värderingen kräver bedömning av och antaganden om det framtida kassaflödet samt fastställelse av diskonteringsfaktor (avkastningskrav). Beskrivningar om värderingsprinciper och väsentliga antaganden beskrivs i not 9.

### Uppskjutna skattefordringar

En uppskjuten skattefordran redovisas endast i den utsträckning det är sannolikt att framtida skattepliktiga resultat kommer att finnas, mot vilka de temporära skillnaderna eller underskottsavdragen kan utnyttjas. Det finns en risk att dessa framtida skattepliktiga resultat inte uppstår i tillräcklig omfattning, eller att skattereglerna förändras på ett sätt som förhindrar utnyttjande av de avdragsgilla underskotten. Vid varje balansdag omprövas därför värdet av redovisade uppskjutna skattefordringar för att säkerställa att de fortsatt bedöms motiverade utifrån framtida förväntade vinster.

### Bedömningar vid tillämpning av redovisningsprinciper

När företagsledningen tillämpar koncernens redovisningsprinciper görs olika bedömningar, förutom sådana som innefattar uppskattningar, som kan ge en betydande inverkan på de belopp som koncernen redovisar i de finansiella rapporterna.

#### Klassificering av förvärv

En bedömning måste göras huruvida det rör sig om ett rörelseförvärv eller tillgångsförvärv. En rörelse består av resurser och processer som kan resultera i produktion.

När förvärv av dotterföretag innebär förvärv av tillgångar som inte utgör rörelse fördelas anskaffningskostnaden på de enskilda tillgångarna och skulderna baserat på deras relativa verkliga värden vid förvärvstidpunkten. Om istället bedömningen skulle ha resulterat i klassificering som rörelseförvärv, skulle detta ha medfört att det initialt redovisade fastighetsvärdet skulle varit högre liksom uppskjuten skatteskuld och också goodwill. Solnaberg Property AB förvärvade sin fastighet 2016 vilken klassificerades som ett tillgångsförvärv.

## Not 3 Fördelning av hyresintäkter och övriga intäkter

|                                          | 2024-01-01    | 2023-01-01    |
|------------------------------------------|---------------|---------------|
|                                          | 2024-12-31    | 2023-12-31    |
| Hyresintäkter fördelade utifrån kategori |               |               |
| Vårdlokaler                              | 13 589        | 13 389        |
| Kontor                                   | 59 834        | 55 719        |
| Parkering och garage                     | 2 138         | 1 119         |
| Driftstillägg                            | 5 343         | 5 258         |
| Övrigt                                   | 62            | 188           |
| <b>Summa totala hyresintäkter</b>        | <b>80 966</b> | <b>75 673</b> |

Hyres- och serviceintäkterna grundar sig på hyresavtal som är att betrakta som operationella leasingavtal där koncernen är leasegivare. De framtida icke uppsägningsbara betalningarna avseende hyresintäkter fördelade på förfallotid är som följer:

|                   | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|-------------------|----------------|----------------|
| Inom ett år       | 75 541         | 70 346         |
| Mellan 1 och 5 år | 298 670        | 278 125        |
| senare än 5 år    | 159 306        | 188 593        |
| <b>Summa</b>      | <b>533 517</b> | <b>537 064</b> |

**Not 4****Kostnader fördelade på kostnadsslag**

|                                              | 2024-01-01    | 2023-01-01    |
|----------------------------------------------|---------------|---------------|
|                                              | 2024-12-31    | 2023-12-31    |
| <b>Drift- och underhållskostnader</b>        |               |               |
| Taxebundna kostnader                         | 3 181         | 3 142         |
| Drift och underhåll                          | 11 269        | 7 908         |
| Fastighetsskatt                              | 4 620         | 4 620         |
| Övrigt                                       | 618           | 672           |
| <b>Summa drifts- och underhållskostnader</b> | <b>19 688</b> | <b>16 342</b> |
|                                              |               |               |
|                                              | 2024-01-01    | 2023-01-01    |
|                                              | 2024-12-31    | 2023-12-31    |
| <b>Administrationskostnader</b>              |               |               |
| Styrelsearvode                               | 562           | 562           |
| Konsultkostnader                             | 130           | 100           |
| Revisionsuppdrag                             | 330           | 155           |
| Fastighetsvärdering                          | 35            | 35            |
| Advokatkostnader                             | 154           | 340           |
| Löner och andra ersättningar till personal   | 986           | 1 113         |
| Övrigt                                       | 971           | 948           |
| <b>Summa administrationskostnader</b>        | <b>3 168</b>  | <b>3 253</b>  |
|                                              |               |               |
|                                              | 2024          | 2023          |
| <b>Ersättning till revisorer</b>             |               |               |
| Revisionsuppdrag, Mazars                     | 205           | 155           |
| Övriga tjänster                              | 125           | -             |
| <b>Summa ersättning till revisorer</b>       | <b>330</b>    | <b>155</b>    |

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, samt rådgivning och annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana arbetsuppgifter. Med revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget avses olika typer av kvalitetssäkringstjänster som skall utmynna i rapport eller intyg etc. Med skatterådgivning avses rådgivning relaterad till skatter och moms. Allt annat är övriga tjänster.

**Not 5****Värdeförändringar förvaltningsfastigheter**

|                                | 2024-01-01    | 2023-01-01     |
|--------------------------------|---------------|----------------|
|                                | 2024-12-31    | 2023-12-31     |
| Orealiserad värdeförändring    | 10 155        | -31 722        |
| Realiserad värdeförändring     | -             | -              |
| <b>Summa värdeförändringar</b> | <b>10 155</b> | <b>-31 722</b> |

Värderingsmetodik för förvaltningsfastigheter framgår av not 9 nedan.

## Not 6

## Information om personal och styrelse

Anställd VD är Anna Reuterskiöld. RIBA AB sköter den tekniska förvaltningen och Wilfast Förvaltning AB sköter den ekonomiska förvaltningen.

| Fördelning av män och kvinnor inom styrelsen    | 2024-01-01   | 2023-01-01   |
|-------------------------------------------------|--------------|--------------|
|                                                 | 2024-12-31   | 2023-12-31   |
| Kvinnor                                         | -            | -            |
| Män                                             | 3            | 3            |
|                                                 | <b>3</b>     | <b>3</b>     |
|                                                 |              |              |
| Löner, andra ersättningar och sociala kostnader | 2024-01-01   | 2023-01-01   |
|                                                 | 2024-12-31   | 2023-12-31   |
| <b>Grundlön</b>                                 |              |              |
| Johan Ericsson, VD                              | -            | 265          |
| Anna Reuterskiöld, VD                           | 750          | 625          |
| Pontus Kågerman, Ordförande                     | 200          | 200          |
| Magnus Ryd, ledamot                             | 130          | 130          |
| Christian Krüeger, ledamot                      | 130          | 130          |
| Övriga anställda                                | -            | -            |
| <b>Summa</b>                                    | <b>1 210</b> | <b>1 350</b> |
|                                                 |              |              |
| Pensionskostnader, VD                           | -            | -            |
| Övriga sociala kostnader, styrelse              | 102          | 102          |
| Övriga sociala kostnader, VD                    | 236          | 259          |
| <b>Summa</b>                                    | <b>338</b>   | <b>361</b>   |

## Not 7

## Finansiella intäkter och kostnader

| Finansiella intäkter               | 2024-01-01    | 2023-01-01    |
|------------------------------------|---------------|---------------|
|                                    | 2024-12-31    | 2023-12-31    |
| Ränteintäkter                      | 503           | 180           |
| <b>Summa finansiella intäkter</b>  | <b>503</b>    | <b>180</b>    |
|                                    |               |               |
| Finansiella kostnader              | 2024-01-01    | 2023-01-01    |
|                                    | 2024-12-31    | 2023-12-31    |
| Räntekostnader                     | 26 114        | 25 421        |
| Övriga finansiella kostnader       | 886           | 440           |
| <b>Summa finansiella kostnader</b> | <b>27 000</b> | <b>25 861</b> |

## Not 8

## Skatter

De huvudsakliga komponenterna gällande koncernens skattekostnader är följande:

|                                                           | 2024-01-01     | 2023-01-01    |
|-----------------------------------------------------------|----------------|---------------|
|                                                           | 2024-12-31     | 2023-12-31    |
| <b>Resultaträkning koncernen</b>                          |                |               |
| Aktuell skatt på årets resultat                           | -              | -             |
| Förändring av uppskjuten skatt på temporära skillnader    | -10 773        | -1 839        |
| Justering avseende tidigare år                            | -              | 7             |
| <b>Skattekostnader som redovisats i resultaträkningen</b> | <b>-10 773</b> | <b>-1 846</b> |
|                                                           |                |               |
|                                                           | 2024-01-01     | 2023-01-01    |
|                                                           | 2024-12-31     | 2023-12-31    |
| <b>Avstämning av effektiv skattesats</b>                  |                |               |
| Resultat före skatt                                       | 42 127         | -1 125        |
| Skatt enligt gällande skattesats i Sverige, 20,6 %        | -8 678         | -232          |
| Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter                | 2              | -             |
| Skatteeffekt av ränteavdragsbegränsning                   | -2 097         | -2 438        |
| Omräkning uppskjuten skatt till framtida skattesats       | -              | 36            |
| Justering avseende tidigare år                            | -              | 7             |
| Övrigt                                                    | -              | 548           |
| <b>Skattekostnader som redovisats i resultaträkningen</b> | <b>-10 773</b> | <b>-1 845</b> |
|                                                           |                |               |
| <i>Effektiv skatt</i>                                     | <i>25,57%</i>  | <i>164%</i>   |

Under 2024 har ingen skatt redovisats i övrigt totalresultat eller direkt i eget kapital.

|                                                        | 2024-12-31     | Förändring    | 2023-12-31     |
|--------------------------------------------------------|----------------|---------------|----------------|
| <b>Uppskjuten skatt</b>                                |                |               |                |
| <i>Hänförligt till</i>                                 |                |               |                |
| Förvaltningsfastigheter                                | 129 859        | 8 118         | 121 742        |
| Obeskattade reserver                                   | -              | -             | -              |
| Underskott                                             | -7 320         | 2 655         | -9 975         |
| Övrigt                                                 | -              | -             | -              |
| <b>Nettoskuld uppskjuten skatt totalt</b>              | <b>122 539</b> | <b>10 773</b> | <b>111 767</b> |
|                                                        |                |               |                |
| <i>Årets förändring av nettoskuld uppskjuten skatt</i> | <i>10 772</i>  | <i>-</i>      |                |
| Värdeförändring förvaltningsfastigheter                | 8 118          | -             |                |
| Uppskjuten skatt, skattemässigt underskott             | 2 655          | -             |                |
| <b>Uppskjuten skatt redovisad i årets resultat</b>     | <b>10 773</b>  | <b>-</b>      |                |

Bolaget äger en (1) fastighet, Solna Bladet 3, belägen i Solna kommun. Fastigheten består huvudsakligen av kommersiella lokaler, varav en del för närvarande är outhyrd (vakant). Vid balansdagen uppgår vakansen till 661 kvm.

|                                        | 2024-12-31       | 2023-12-31       |
|----------------------------------------|------------------|------------------|
| Ingående värde                         | 1 260 000        | 1 290 000        |
| Förvärv och investering i fastigheter  | 2 845            | 1 722            |
| Orealiserad värdeförändring            | 10 155           | -31 722          |
| <b>Redovisat värde per 31 december</b> | <b>1 273 000</b> | <b>1 260 000</b> |

Värderingsmetod

Värderingen baseras på en kombination av:

1. Ortprismetoden (marknadsjämförelse) – där transaktionspriser för jämförbara fastigheter med liknande läge, standard och hyresgäststruktur studeras. Hänsyn tas till eventuella justeringar för skillnader i yta, skick, driftnetto samt tidpunkten för försäljning.
2. Avkastningsmetoden (nuvärdesberäkning) – där fastighetens framtida betalningsströmmar och förväntat restvärde diskonterats till nutid med hjälp av en kalkylränta (direktavkastningskrav). För denna metod görs en kassaflödesanalys baserad på bedömningar kring bland annat hyresnivåer, drift- och underhållskostnader samt vakansgrad. De faktiska uppgifterna används i den mån de återspeglar en marknadsmässig nivå; i övriga fall görs antaganden i linje med rådande marknadsförhållanden och framtidsprognoser.

Väsentliga antaganden i värderingen

Hyresnivåer och vakans

Bolaget utgår från de aktuella hyror som är avtalade för uthyrda ytor samt bedömd marknadshyra för vakanta ytor (f.n. 661 kvm). Antagandet om hur lång tid det tar att hyra ut de vakanta ytorna påverkar värderingen.  
 Drift- och underhållskostnader: Baserade på historiska utfall och jämförelser med liknande fastigheter i området.  
 Direktavkastningskrav/kalkylränta: Sätts utifrån rådande marknadsläge för motsvarande fastighetstyp i Solna, baserat på ortsprismodellen och aktuella transaktioner.  
 Inflation och framtida tillväxt: Justeras enligt försiktiga prognoser för att spegla förväntad hyresutveckling och kostnadsökning.

| Viktiga värderingsparametrar | Intervall |
|------------------------------|-----------|
| Inflationsantagande %        | 2         |
| Initial direktavkastning %   | 5,2       |
| Kalkylränta %                | 7         |
| Långsiktig vakansgrad %      | 4,9       |
| Hyresvärde kr per kvm        | 2 448     |

Värderingsprocess

Solnaberg Property AB anlitar fastighetskonsulter och värderingsinstitut att utföra värderingar av fastigheterna. Per den 31 december 2024 har bolagets fastighet värderats externt. Fastigheten skall under en tolv månadersperiod vara värderade externt vid två tillfällen. För verksamhetsåret har Svefa AB anlitats som värderare.  
 För förvaltningsfastigheten som värderas till verkligt värde antas maximal och bästa användning.

### Känslighetsanalys

Fastighetsvärderingar är beräkningar gjorda enligt vedertagna principer utifrån vissa antaganden. Vid fastighetsvärderingar anges ofta ett värderingsintervall som återspeglar den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och beräkningar. I de förvaltningsfastigheter som värderas enligt nivå 3 i värderingshierarkin finns det ett antal icke observerbara data där

I nedanstående tabeller beskrivs påverkan på värderingen vid förändringar i vissa viktiga värderingsparametrar. Om ingående data modifieras skulle fastigheternas värde påverkas på nedanstående sätt:

|                                                | Värdepåverkan Mkr |             |
|------------------------------------------------|-------------------|-------------|
|                                                | Parameter +       | Parameter - |
| Kalkylräntan +/- 0,5 procentenheter            | -47               | 47          |
| Direktavkastningskravet +/- 0,5 procentenheter | -72               | 72          |
| Hyresintäkter +/- 5 procentenheter             | 75                | -75         |
| Drift och underhåll +/- 10 procent             | -22               | 22          |

Per den 31 december 2024 innehas fastigheter för uthyrning vilka klassificeras som operationella leasingavtal. Hyran är vanligen indexreglerad. Som tillägg till bashyran utgår tillägg för fastighetsskatt baserat på faktisk kostnad som hyresvärden haft i normalfallet.

### Not 11

### Finansiella instrument och finansiell riskhantering

Koncernen är genom sin verksamhet exponerad mot olika slags finansiella risker; ränterisk, kreditrisk samt likviditetsrisk. Solnaberg Property's övergripande riskhantering fokuserar på oförutsägbarheten på de finansiella marknaderna och eftersträvar att minimera potentiella ogynnsamma effekter på koncernens finansiella resultat.

Tabellen nedan visar koncernens finansiella tillgångar och skulder som är föremål för finansiell riskhantering.

| 2023-12-31                              | Tillgångar värderade till<br>upplupet<br>anskaffningsvärde | Tillgångar värderade till<br>verkligt värde via årets<br>resultat | Summa         | Verkligt<br>värde |
|-----------------------------------------|------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|---------------|-------------------|
| <b>Tillgångar i balansräkningen</b>     |                                                            |                                                                   |               |                   |
| Hyresfordringar                         | 144                                                        | -                                                                 | 144           | 144               |
| Upplupna intäkter och övriga fordringar | 797                                                        | -                                                                 | 797           | 797               |
| Likvida medel                           | 18 915                                                     | -                                                                 | 18 915        | 18 915            |
| <b>Summa</b>                            | <b>19 856</b>                                              | <b>-</b>                                                          | <b>19 856</b> | <b>19 856</b>     |

| 2024-12-31                              | Tillgångar värderade till<br>upplupet<br>anskaffningsvärde | Tillgångar värderade till<br>verkligt värde via årets<br>resultat | Summa         | Verkligt<br>värde |
|-----------------------------------------|------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|---------------|-------------------|
| <b>Tillgångar i balansräkningen</b>     |                                                            |                                                                   |               |                   |
| Hyresfordringar                         | -                                                          | -                                                                 | -             | -                 |
| Upplupna intäkter och övriga fordringar | 1 075                                                      | -                                                                 | 1 075         | 1 075             |
| Likvida medel                           | 29 608                                                     | -                                                                 | 29 608        | 29 608            |
| <b>Summa</b>                            | <b>30 683</b>                                              | <b>-</b>                                                          | <b>30 683</b> | <b>30 683</b>     |

| 2023-12-31                            | Övriga finansiella skulder<br>värderade till upplupet<br>anskaffningsvärde | Skulder värderade till<br>verkligt värde via årets<br>resultat | Summa          | Verkligt<br>värde |
|---------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|----------------|-------------------|
| <b>Skulder i balansräkningen</b>      |                                                                            |                                                                |                |                   |
| Räntebärande skulder *                | 549 132                                                                    | -                                                              | 549 132        | 549 132           |
| Upplupna kostnader och övriga skulder | 28 891                                                                     | -                                                              | 28 891         | 28 891            |
| Leverantörsskulder                    | 1 592                                                                      | -                                                              | 1 592          | 1 592             |
| <b>Summa</b>                          | <b>579 615</b>                                                             | <b>-</b>                                                       | <b>579 615</b> | <b>579 615</b>    |

\* Lånen innehas till rörlig ränta och verkligt värde och bokfört värde är därför detsamma.

| 2024-12-31                            | Övriga finansiella skulder<br>värderade till upplupet<br>anskaffningsvärde | Skulder värderade till<br>verkligt värde via årets<br>resultat | Summa          | Verkligt<br>värde |
|---------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|----------------|-------------------|
| <b>Skulder i balansräkningen</b>      |                                                                            |                                                                |                |                   |
| Räntebärande skulder                  | 552 799                                                                    | -                                                              | 552 799        | 552 799           |
| Upplupna kostnader och övriga skulder | 29 296                                                                     | -                                                              | 29 296         | 29 296            |
| Leverantörsskulder                    | 1 900                                                                      | -                                                              | 1 900          | 1 900             |
| <b>Summa</b>                          | <b>583 995</b>                                                             | <b>-</b>                                                       | <b>583 995</b> | <b>583 995</b>    |

### Verkligt värde

Finansiella tillgångar och skulder som redovisas till verkligt värde eller där verkligt värde upplyses om ska klassificeras enligt en värderingshierarki. De olika nivåerna definieras enligt följande:

- Noterade priser (ojusterade) på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder (nivå 1)
- Andra observerbara indata för tillgången eller skulder än noterade priser inkluderade i nivå 1, antingen direkt (dvs. som prisnoteringar) eller indirekt (dvs. härledda från prisnoteringar) (nivå 2)
- Indata för tillgången eller skulden som inte baseras på observerbara marknadsdata (dvs. icke observerbara indata) (nivå 3)

### Räntebärande skulder

Verkligt värde av skulder beräknas med hjälp av diskonterade kassaflöden. Verkligt värde av skulder beräknas per 31 december 2024 till 555 000 mkr.

### Övriga finansiella tillgångar och skulder

För samtliga övriga finansiella tillgångar och skulder, som likvida medel, hyresfordringar, övriga fordringar, leverantörsskulder och övriga skulder, anses det redovisade värdet vara en rimlig uppskattning av det verkliga värdet.

### Ränterisk

Räntekostnaderna är Koncernens största löpande kostnad. Ränterisk definieras som risken att förändringar i ränteläget påverkar koncernens finansieringskostnad. Ränterisken är hänförlig till utvecklingen av aktuella räntenivåer. Förutsättningarna på räntemarknaden och i sin tur på ränteläget kan förändras. Riksbankens penningpolitik, förväntningar om ekonomisk utveckling såväl internationellt som nationellt, samt oväntade händelser påverkar marknadsräntorna.

En förändring av marknadsräntan med en procentenhet skulle innebära en ökning/minskning av räntekostnaden med ca 5,6 (5,6) mkr.

Den räntebärande nettoskuldpositionen för Koncernen som helhet, inbegripet kassa och banktillgodohavanden uppgick till omkring 523,2 (530,2) mkr. Den genomsnittliga räntebindningsperioden för koncernens räntebärande nettoskulder, men exklusive kassa och banktillgodohavanden, uppgick per den 31 december 2024 till 3 månader.

### Kreditrisk

Koncernen är exponerad mot kreditrisk i sin fastighetsuthyrningsverksamhet. Denna kreditrisk hanteras främst genom att hyresgäster betalar i förskott. Dessutom görs kreditprovningar av hyresgäster innan hyresavtal ingås. Utestående hyresfordringar bevakas löpande. Analyser av förfallna hyresfordringar framgår av not 11.3. Kreditförlusterna uppgår till ringa belopp i förhållande till koncernens totala intäkter.

Kreditrisk föreligger även för banktillgodohavanden och räntederivat i de fall dessa har ett positivt värde. Koncernen ingår enbart avtal med banker med kreditrating A+ för att minimera denna risk. Den maximala exponeringen för kreditrisker är de redovisade värdena per balansdagen för varje typ av finansiell tillgång.

**Likviditet och refinansieringsrisk**

Med likviditets- och refinansieringsrisk menas risken att finansieringsmöjligheterna är begränsade när lån ska omsättas, samt att betalningsförpliktelser inte kan uppfyllas som en följd av otillräcklig likviditet.

Likviditets- och refinansieringsrisken begränsas genom spridning av kreditförfall och kreditgivare. Solnabergs kreditgivare utgörs av Handelsbanken.

I tabellen nedan sammanfattas framtida avtalade odiskonterade betalningsflöden avseende räntor och återbetalningar på finansiella skulder per balansdagen 31 december 2024. Finansiella skulder med rörlig ränta har beräknats med den räntemarginal som förelåg vid balansdagen och marknadens swapränta. Skulder har inkluderats i den period när återbetalning tidigast kan krävas av motparten.

| Förfallostruktur per 2023-12-31 | Räntebärande skulder | Leverantörs-skulder | Övriga skulder | Totalt  |
|---------------------------------|----------------------|---------------------|----------------|---------|
| 0-6 månader                     | -                    | 1 592               | 9 570          | 11 162  |
| 6-12 månader                    | 549 132              | -                   | -              | 549 132 |
| 1-2 år                          | -                    | -                   | -              | -       |
| 2-3 år                          | -                    | -                   | -              | -       |
| 3-5 år                          | -                    | -                   | -              | -       |
| >5 år                           | -                    | -                   | -              | -       |
| Summa                           | 549 132              | 1 592               | 9 570          | 560 294 |

| Förfallostruktur per 2024-12-31 | Räntebärande skulder | Leverantörs-skulder | Övriga skulder | Totalt  |
|---------------------------------|----------------------|---------------------|----------------|---------|
| 0-6 månader                     | -                    | 1 900               | 11 290         | 13 190  |
| 6-12 månader                    | -                    | -                   | -              | -       |
| 1-2 år                          | -                    | -                   | -              | -       |
| 2-3 år                          | -                    | -                   | -              | -       |
| 3-5 år                          | 552 799              | -                   | -              | 552 799 |
| >5 år                           | -                    | -                   | -              | -       |
| Summa                           | 552 799              | 1 900               | 11 290         | 565 989 |

Bolag inom koncernen har genom låneavtal med banker förbundit sig att uppfylla och inte överskrida vissa nyckeltal. De väsentligaste nyckeltalen är räntetäckningsgrad och belåningsgrad. Solnaberg Property uppfyllde alla bankkrav den 31 december 2024. Bolaget rapporterar covenantar till banken med följande intervall var 3:e månad.

**Riskhantering av kapital**

Koncernens kapitalstruktur ska hållas på en nivå som säkerställer möjligheten att driva verksamheten vidare för att skapa avkastning till aktieägarna och fördelar för andra intressenter, samtidigt som en optimal struktur upprätthålls för att minska kapitalkostnaderna.

För att upprätthålla eller anpassa kapitalstrukturen kan Koncernen, efter aktieägarnas godkännande, när så är lämpligt variera utdelningen till aktieägarna. Koncernen analyserar löpande förhållande mellan skuldsättning och redovisat eget kapital och förhållandet mellan skuldsättning och eget kapital inklusive lån från aktieägarna utifrån uppsatta mål.

Nedanstående tabell visar hur Solnaberg Property finansieras per den 31 december 2024.

|                                                                      | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| Aktiekapital                                                         | 3760       | 3 760      |
| Övrigt tillskjutet kapital, balanserat resultat inkl. årets resultat | 593 389    | 584 595    |
| Innehav utan bestämmande inflytande                                  | -          | -          |
| Externa lån                                                          | 552 799    | 549 132    |
| Summa finansiering                                                   | 1 149 947  | 1 137 488  |

**Not 11.1****Räntebärande krediter och lån**

| Koncernens räntebärande krediter och lån                       | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|----------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <i>Långfristiga:</i>                                           |                |                |
| Banklån (fast ränta)                                           | -              | -              |
| Banklån (rörlig ränta)                                         | 552 799        | 549 132        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>                              | <b>552 799</b> | <b>549 132</b> |
| Kortfristig skuld kreditinstitut och övriga externa långgivare | -              | -              |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>                              | <b>-</b>       | <b>-</b>       |
| <b>Summa räntebärande krediter och lån</b>                     | <b>552 799</b> | <b>549 132</b> |

Koncernens exponering, avseende lån, före ränteförändringar och kontraktensliga datum när det gäller omförhandlingar av räntor är följande:

| 2024-12-31 | Högst 6<br>månader | 6-12<br>månader | 1-5 år  | Mer än 5 år | Summa |
|------------|--------------------|-----------------|---------|-------------|-------|
| Lånebelopp | -                  | -               | 555 000 | -           | -     |

Den viktade genomsnittliga räntesatsen på externa krediter och lån, inbegripet marginaler, uppgick till 2024 till 5,2%. Av de externa lånen har samtliga upptagits i SEK.

I tabellen nedan sammanfattas återbetalningsplanen för långfristiga skulder.

| <b>Förfallotider för långfristiga låneskulder är enligt följande:</b> | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|-----------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Mellan 1 och 2 år                                                     | -              | 549 132        |
| Mellan 2 och 3 år                                                     | -              | -              |
| Mellan 3 och 4 år                                                     | 552 799        | -              |
| Mellan 4 och 5 år                                                     | -              | -              |
| > 5 år                                                                | -              | -              |
| <b>Summa</b>                                                          | <b>552 799</b> | <b>549 132</b> |

*Icke  
kassaflödespåverkande förändringar*

|                                                                     | 2024-01-01     | Kassaflöden | Omklassificering | Förvärvade<br>lån | 2024-12-31     |
|---------------------------------------------------------------------|----------------|-------------|------------------|-------------------|----------------|
| Långfristiga lån                                                    | 549 132        | -           | -                | 3 667             | 552 799        |
| Kortfristiga lån                                                    | -              | -           | -                | -                 | -              |
| Övriga långfristiga skulder                                         | -              | -           | -                | -                 | -              |
| <b>Summa skulder härrörande från<br/>finansierings-verksamheten</b> | <b>549 132</b> | <b>-</b>    | <b>-</b>         | <b>3 667</b>      | <b>552 799</b> |

**Not 11.2****Kassa och banktillgodohavanden**

|                                     | 2024-12-31    | 2023-12-31    |
|-------------------------------------|---------------|---------------|
| Banktillgodohavanden och kassamedel | 29 608        | 18 915        |
| Spärrade medel                      | -             | -             |
| <b>Summa</b>                        | <b>29 608</b> | <b>18 915</b> |

**Not 11.3****Hyresfordringar**

|                 | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|-----------------|------------|------------|
| Hyresfordringar | -          | 144        |
| <b>Summa</b>    | <b>-</b>   | <b>144</b> |

**Åldersanalys av hyresfordringar och andra fordringar den 31 dec 2023**

|                                    | Förfallna fordringar | Förfallna fordringar – avsättningar gjorda | Förfallna fordringar – inga avsättningar gjorda |
|------------------------------------|----------------------|--------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| Förfallna sedan mindre än 30 dagar | 144                  | -                                          | -                                               |
| Förfallna sedan 31–60 dagar        | -                    | -                                          | -                                               |
| Förfallna sedan 61–90 dagar        | -                    | -                                          | -                                               |
| Förfallna sedan 91–180 dagar       | -                    | -                                          | -                                               |
| Förfallna sedan mer än 180 dagar   | -                    | -                                          | -                                               |
| <b>Summa förfallna fordringar</b>  | <b>144</b>           | <b>-</b>                                   | <b>-</b>                                        |
| Ej förfallna fordringar            | -                    | -                                          | -                                               |
| <b>Summa</b>                       | <b>144</b>           | <b>-</b>                                   | <b>-</b>                                        |

**Åldersanalys av hyresfordringar och andra fordringar den 31 dec 2024**

|                                    | Förfallna fordringar | Förfallna fordringar – avsättningar gjorda | Förfallna fordringar – inga avsättningar gjorda |
|------------------------------------|----------------------|--------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| Förfallna sedan mindre än 30 dagar | -                    | -                                          | -                                               |
| Förfallna sedan 31–60 dagar        | -                    | -                                          | -                                               |
| Förfallna sedan 61–90 dagar        | -                    | -                                          | -                                               |
| Förfallna sedan 91–180 dagar       | -                    | -                                          | -                                               |
| Förfallna sedan mer än 180 dagar   | -                    | -                                          | -                                               |
| <b>Summa förfallna fordringar</b>  | <b>-</b>             | <b>-</b>                                   | <b>-</b>                                        |
| Ej förfallna fordringar            | -                    | -                                          | -                                               |
| <b>Summa</b>                       | <b>-</b>             | <b>-</b>                                   | <b>-</b>                                        |

**Not 11.4****Övriga kortfristiga fordringar**

|                   | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|-------------------|------------|------------|
| Övriga fordringar | 327        | -          |
| Momsfordran       | 472        | 473        |
| <b>Summa</b>      | <b>799</b> | <b>473</b> |

**Not 11.5****Ställda säkerheter för egna skulder**

| För skulder till kreditinstitut: | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| Pantsatta aktier i dotterföretag | 408 470        | 377 654        |
| Fastighetsinteckningar           | 560 000        | 560 000        |
| Spärrade medel                   | -              | -              |
| <b>Summa</b>                     | <b>968 470</b> | <b>794 734</b> |

Beräkning av pantsatta aktier är beräknade till koncernmässigt värde

Tillgångarna som anges i noten kan tas i anspråk vid överträdelse av villkor enligt facilitetsavtal med banker.

**Not 11.6****Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|                                 | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---------------------------------|------------|------------|
| Driftkostnader                  | 22         | 225        |
| Avräkning media hyresgäster     | 154        | -          |
| Förutbetalda försäkringspremier | 51         | 51         |
| Övrigt                          | 49         | 48         |
| <b>Summa</b>                    | <b>276</b> | <b>324</b> |

**Not 11.7****Övriga kortfristiga skulder**

|                  | 2024-12-31    | 2023-12-31   |
|------------------|---------------|--------------|
| Moms             | -             | -            |
| Skuld aktieägare | 11 280        | 9 400        |
| Övrigt           | 10            | 170          |
| <b>Summa</b>     | <b>11 290</b> | <b>9 570</b> |

**Not 12****Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                    | 2024-12-31    | 2024-12-31    |
|--------------------|---------------|---------------|
| Förutbetalda hyror | 16 529        | 17 741        |
| Ränta              | 456           | 686           |
| Övrigt             | 847           | 894           |
| <b>Summa</b>       | <b>17 832</b> | <b>19 321</b> |

**Not 13****Aktier och aktiekapital**

|                       | Antal Aktier | Aktiekapital |
|-----------------------|--------------|--------------|
| Per 16 december 2015  | 500 000      | 500 000      |
| Per 30 september 2016 | 3 760 000    | 3 760 000    |
| Per 31 december 2024  | 3 760 000    | 3 760 000    |

Per den 31 december 2024 uppgår det registrerade aktiekapitalet till 3 760 000 kronor och fördelar sig på 3 760 000 stamaktier.

Rätt till vinstutdelning regleras i sin helhet genom den fastställda bolagsordningen.

**Not 14****Upplysningar om transaktioner med närstående**

Inga närståendetransaktioner har skett under perioden.

**Not 15****Händelser efter rapportperiodens utgång**

Inga väsentliga händelser har inträffat efter rapportperiodens utgång.

Solnaberg Property AB (pub) har tidigare tillämpat Årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning ("K3"). Från och med 1 Januari 2024 upprättar Solnaberg Property AB (publ) sin års- och koncernredovisning enligt EU godkända International Financial Reporting Standards (IFRS) samt tolkningar från IFRS interpretations Committee

Övergångsdatum till IFRS har fastställts till den 1 januari 2023. Övergången till IFRS redovisas i enlighet med IFRS 1 Första gången International Financial Reporting Standards tillämpas. Huvudregeln i IFRS 1 är att ett företag tillämpar samtliga råd retroaktivt vid fastställande av ingångsbalansen. Dock finns vissa tvingande och frivilliga undantag från den retroaktiva tillämpningen. Koncernen har valt att tillämpa följande undantag:

- IFRS 3 har inte tillämpats på förvärvsanalyser som upprättats innan övergångsdatumet

I följande tabeller presenteras och kvantifieras de av företagsledningen bedömda effekterna på koncernens rapport över totalresultatet och finansiella ställning vid övergången till IFRS för koncernen.

Det som främst påverkat redovisningen är:

- Tillämpning av IAS 40 Förvaltningsfastigheter
- Tillämpning av IFRS 13 Värdering till verkligt värde

I samband med övergången till IFRS har bolaget beslutat att övergå till en funktionsindeldad resultaträkning. Effekterna av detta framgår av tabellerna nedan.

## Förändring av moderbolagets eget kapital

|                                            | Belopp i tkr | Aktie<br>Kapital | Pågående<br>nyemission | Överkurs<br>fond | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Summa eget<br>kapital |
|--------------------------------------------|--------------|------------------|------------------------|------------------|------------------------|-------------------|-----------------------|
| <b>Eget kapital 2023-01-01</b>             |              | <b>3 760</b>     | <b>-</b>               | <b>-</b>         | <b>193 332</b>         | <b>38 116</b>     | <b>231 449</b>        |
| Disposition enl. beslut av årets årsstämma |              | -                | -                      | -                | 38 116                 | -38 116           | -                     |
| Årets resultat                             |              | -                | -                      | -                | -                      | -1 948            | <b>-1 948</b>         |
| <b>Eget kapital 2023-12-31</b>             |              | <b>3 760</b>     | <b>-</b>               | <b>-</b>         | <b>212 649</b>         | <b>-1 948</b>     | <b>210 701</b>        |
| Disposition enl. beslut av årets årsstämma |              | -                | -                      | -                | -1 948                 | 1 948             | -                     |
| Utdelning                                  |              | -                | -                      | -                | -22 560                | -                 | <b>-22 560</b>        |
| Årets resultat                             |              | -                | -                      | -                | -                      | -3 224            | <b>-3 224</b>         |
| <b>Eget kapital 2024-12-31</b>             |              | <b>3 760</b>     | <b>0</b>               | <b>0</b>         | <b>188 141</b>         | <b>-3 224</b>     | <b>188 677</b>        |

## Rapport över finansiell ställning, koncern

| Belopp i tkr                                 | Not | 2022-12-31<br>K3 | Effekt vid<br>övergång<br>IFRS | Omklassificer<br>ingar | 2023-01-01<br>IFRS |
|----------------------------------------------|-----|------------------|--------------------------------|------------------------|--------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                            |     |                  |                                |                        |                    |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |     |                  |                                |                        |                    |
| Byggnader och mark                           |     | 658 497          | -                              | 658 497                | -                  |
| Byggnadsinventarier                          |     | 64 952           | -                              | 64 952                 | -                  |
| Pågående nyanläggning                        |     | 40 271           | -                              | 40 271                 | -                  |
| Förvaltningsfastigheter                      | A   | 0                | 526 281                        | 763 720                | 1 290 000          |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           |     | <b>763 719</b>   | <b>526 281</b>                 | <b>0</b>               | <b>1 290 000</b>   |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |     |                  |                                |                        |                    |
| Hysesfordringar                              |     | -                |                                |                        | -                  |
| Övriga fordringar                            |     | 3 990            |                                |                        | 3 990              |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter |     | 1 492            | -1 308                         |                        | 184                |
| Likvida medel                                |     | 25 250           |                                |                        | 25 250             |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           |     | <b>30 372</b>    | <b>-1 308</b>                  |                        | <b>25 583</b>      |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      |     | <b>794 451</b>   | <b>524 973</b>                 |                        | <b>1 319 425</b>   |

## Rapport över finansiell ställning, koncern

| Belopp i tkr                                                        | Not | 2022-12-31<br>K3 | Effekt vid<br>övergång<br>IFRS | Omklassificer<br>ignar | 2023-01-01<br>IFRS |
|---------------------------------------------------------------------|-----|------------------|--------------------------------|------------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                                     |     |                  |                                |                        |                    |
| <b>Eget kapital hänförligt till aktieägare i moderföretag</b>       |     |                  |                                |                        |                    |
| Aktiekapital                                                        |     | 3 760            | -                              |                        | 3 760              |
| Övrigt tillskjutet kapital                                          |     | 365 953          | -                              |                        | 365 953            |
| Balanserat resultat                                                 |     | -191 720         | 434 121                        |                        | 242 401            |
| Årets resultat                                                      |     | -1 988           | -                              |                        | -1 988             |
| <b>Summa eget kapital hänförligt till aktieägare i moderföretag</b> |     | <b>176 005</b>   | <b>434 121</b>                 |                        | <b>610 127</b>     |
| Innehav utan bestämmande inflytande                                 |     |                  | -                              |                        | -                  |
| <b>Summa totalt eget kapital</b>                                    |     | <b>176 005</b>   | <b>434 121</b>                 |                        | <b>610 127</b>     |
| <b>Avsättningar</b>                                                 |     |                  |                                |                        |                    |
| Uppskjuten skatteskuld                                              |     | 17 230           | -                              | 17 230                 | -                  |
| <b>Långfristiga skulder</b>                                         |     |                  |                                |                        |                    |
| Uppskjutna skatteskulder                                            | A   | -                | 92 160                         | 17 320                 | 109 480            |
| Skulder till kreditinstitut                                         |     | 550 000          | -1 308                         |                        | 548 692            |
| Övriga långfristiga skulder                                         |     | -                | -                              |                        | -                  |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>                                   |     | <b>567 320</b>   | <b>90 852</b>                  | <b>17 320</b>          | <b>658 172</b>     |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                                         |     |                  |                                |                        |                    |
| Leverantörsskulder                                                  |     | 14 098           | -                              |                        | 14 098             |
| Aktuell skatteskuld                                                 |     | 185              | -                              |                        | 185                |
| Övriga kortfristiga skulder                                         |     | 18 810           | -                              |                        | 18 810             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter                        |     | 18 033           | -                              |                        | 18 033             |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>                                   |     | <b>51 126</b>    |                                |                        | <b>51 126</b>      |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                               |     | <b>794 451</b>   | <b>524 973</b>                 | <b>0</b>               | <b>1 319 424</b>   |

## Rapport över finansiell ställning, koncern

| Belopp i tkr                                 | Not | 2023-12-31<br>K3 | Effekt vid<br>övergång<br>IFRS | Omklassificer<br>ingar | 2023-12-31<br>IFRS |
|----------------------------------------------|-----|------------------|--------------------------------|------------------------|--------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                            |     |                  |                                |                        |                    |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |     |                  |                                |                        |                    |
| Byggnader och mark                           |     | 670 387          |                                | -670 387               | -                  |
| Byggnadsinventarier                          |     | 58 649           |                                | -58 649                | -                  |
| Pågående nyanläggningar                      |     | 1 346            |                                | -1 346                 | -                  |
| Förvaltningsfastigheter                      | A   | -                | 529 618                        | 730 382                | 1 260 000          |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           |     | <b>730 382</b>   | <b>529 618</b>                 | <b>-</b>               | <b>1 260 000</b>   |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |     |                  |                                |                        |                    |
| Hysesfordringar                              |     | 144              |                                |                        | 144                |
| Övriga fordringar                            |     | 473              |                                |                        | 473                |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter |     | 1 191            | -868                           |                        | 324                |
| Likvida medel                                |     | 18 915           |                                |                        | 18 915             |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           |     | <b>20 723</b>    | <b>-868</b>                    |                        | <b>19 855</b>      |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      |     | <b>751 106</b>   | <b>528 750</b>                 |                        | <b>1 279 855</b>   |

## Rapport över finansiell ställning, koncern

| Belopp i tkr                                                        | Not | 2023-12-31<br>K3 | Effekt vid<br>övergång<br>IFRS | Omklassificer<br>ingar | 2023-12-31<br>IFRS |
|---------------------------------------------------------------------|-----|------------------|--------------------------------|------------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                                     |     |                  |                                |                        |                    |
| <b>Eget kapital hänförligt till aktieägare i moderföretag</b>       |     |                  |                                |                        |                    |
| Aktiekapital                                                        |     | 3 760            |                                |                        | 3 760              |
| Övrigt tillskjutet kapital                                          |     | 365 953          |                                |                        | 365 593            |
| Balanserat resultat                                                 |     | -212 508         | 434 121                        |                        | 221 613            |
| Årets resultat                                                      |     | -6 027           | 3 056                          |                        | -2 971             |
| <b>Summa eget kapital hänförligt till aktieägare i moderföretag</b> |     | <b>151 178</b>   | <b>437 177</b>                 |                        | <b>588 355</b>     |
| Innehav utan bestämmande inflytande                                 |     | -                |                                |                        | -                  |
| <b>Summa totalt eget kapital</b>                                    |     |                  |                                |                        | <b>588 355</b>     |
| <b>Avsättningar</b>                                                 |     |                  |                                |                        |                    |
| Uppskjuten skatteskuld                                              |     | 19 326           |                                | - 19 326               | -                  |
| <b>Långfristiga skulder</b>                                         |     |                  |                                |                        |                    |
| Uppskjutna skatteskulder                                            | A   | -                | 92 441                         | 19 326                 | 111 767            |
| Skulder till kreditinstitut                                         |     | 550 000          | -868                           |                        | 549 132            |
| Övriga långfristiga skulder                                         |     | -                |                                |                        | -                  |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>                                   |     | <b>569 326</b>   | <b>91 573</b>                  | <b>-</b>               | <b>660 899</b>     |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                                         |     |                  |                                |                        |                    |
| Kortfristiga skulder till kreditinstitut                            |     | -                |                                |                        | -                  |
| Leverantörsskulder                                                  |     | 1 592            |                                |                        | 1 592              |
| Aktuell skatteskuld                                                 |     | 118              |                                |                        | 118                |
| Övriga kortfristiga skulder                                         |     | 9 570            |                                |                        | 9 570              |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter                        |     | 19 321           |                                |                        | 19 321             |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>                                   |     | <b>30 601</b>    |                                |                        | <b>30 601</b>      |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                               |     | <b>751 106</b>   | <b>528 750</b>                 | <b>-</b>               | <b>1 279 855</b>   |

| Belopp i tkr                                           | Not | 2023-01-01 -<br>2023-12-31<br>K3 | Effekt vid<br>övergång till<br>IFRS | Effekt av<br>övergång till<br>funktionsind<br>elad<br>resultaträkni<br>ng | 2023-01-01 -<br>2023-12-31<br>IFRS |
|--------------------------------------------------------|-----|----------------------------------|-------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|
| Nettoomsättning                                        |     | 75 558                           | -                                   | 75 558                                                                    | -                                  |
| Hysesintäkter                                          |     | -                                |                                     | 75 558                                                                    | 75 558                             |
| Övriga Intäkter                                        |     | 316                              | -                                   |                                                                           | 316                                |
| Drift- och underhållskostnader                         |     | 75 874                           | -                                   | 16 343                                                                    | <b>-16 343</b>                     |
| <b>Driftnetto</b>                                      |     | <b>-</b>                         | <b>-</b>                            | <b>16 343</b>                                                             | <b>59 531</b>                      |
| Administrationskostnader                               |     |                                  | -                                   | 3 253                                                                     | -3253                              |
| Fastighetsrelaterade kostnader                         |     | -16 343                          |                                     | 16 343                                                                    | -                                  |
| Övriga externa kostnader                               |     | -2 140                           |                                     | 2 140                                                                     | -                                  |
| Personalkostnader                                      |     | -1 113                           |                                     | 1 113                                                                     | -                                  |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar      | A   | -35 059                          | 35 059                              |                                                                           | -                                  |
| Finansiella intäkter                                   |     | 180                              |                                     |                                                                           | 180                                |
| Finansiella kostnader                                  |     | -25 861                          |                                     |                                                                           | -25 861                            |
| <b>Rörelseresultat</b>                                 |     | <b>-4 462</b>                    | <b>35 059</b>                       | <b>-</b>                                                                  | <b>35 059</b>                      |
| <b>Förvaltningsresultat</b>                            |     | <b>-</b>                         | <b>-</b>                            | <b>35 059</b>                                                             | <b>30 597</b>                      |
| Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter | A   | -                                | -31 722                             |                                                                           | -31 722                            |
| <b>Resultat före skatt</b>                             |     | <b>-4 462</b>                    | <b>-31 722</b>                      | <b>35 059</b>                                                             | <b>-1 125</b>                      |
| Skatt                                                  |     | -1 565                           | -281                                |                                                                           | -1 846                             |
| <b>Årets resultat</b>                                  |     | <b>-6 027</b>                    | <b>3 056</b>                        | <b>-</b>                                                                  | <b>-2 971</b>                      |
| <b>Övrigt totalresultat</b>                            |     |                                  |                                     |                                                                           |                                    |
| Övrigt totalresultat                                   |     | -                                |                                     |                                                                           | -                                  |
| <b>Summa totalresultat för året</b>                    |     | <b>-</b>                         |                                     |                                                                           |                                    |
| <b>Årets resultat hänförligt till</b>                  |     |                                  |                                     |                                                                           |                                    |
| Moderföretagets aktieägare                             |     | -6 027                           |                                     |                                                                           | -2 971                             |
| <b>Summa</b>                                           |     | <b>-5 033</b>                    |                                     |                                                                           | <b>-2 971</b>                      |
| <b>Resultat per aktie, kr</b>                          |     | <b>-1,60</b>                     |                                     | <b>-</b>                                                                  | <b>0,79</b>                        |

# Rapport över kassaflöden, koncern

| Belopp i tkr                                                                            | Not  | 2023-01-01       | Omklassificer<br>ing till följd<br>av IFRS | 2023-01-01         |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|------|------------------|--------------------------------------------|--------------------|
|                                                                                         |      | 2023-12-31<br>K3 |                                            | 2023-12-31<br>IFRS |
| <b>Löpande verksamhet</b>                                                               |      |                  |                                            |                    |
| Rörelseresultat                                                                         |      | 21 219           | -21 219                                    | -                  |
| Avskrivningar materiella anläggningstillgångar                                          |      | 35 059           | -35 059                                    | -                  |
| Driftsnetto                                                                             |      | -                | 59 531                                     | 59 531             |
| Administrationskostnader                                                                |      | -                | -3 253                                     | -3 253             |
| Betalda räntor                                                                          |      | -25 420          |                                            | -25 420            |
| Erhållna räntor                                                                         |      | 180              |                                            | 180                |
| Betalda inkomstskatter                                                                  |      | -                |                                            | -                  |
| <b>Nettokassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b> |      | <b>31 038</b>    | <b>0</b>                                   | <b>31 038</b>      |
| <b>Justeringar av rörelsekapital</b>                                                    |      |                  |                                            |                    |
| Förändring av hyresfordringar och övriga kortfristiga fordringar                        |      | 3 675            |                                            | 3 675              |
| Förändring av leverantörsskulder och övriga kortfristiga skulder                        |      | -11 125          |                                            | -11 125            |
| <b>Nettokassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                    |      | <b>-7 450</b>    |                                            | <b>7 450</b>       |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                         |      |                  |                                            |                    |
| Förvärv och investering i fastigheter                                                   | 9    | -1 772           |                                            | -1 722             |
| Försäljning av fastigheter                                                              | 9    | -                |                                            | -                  |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                         |      | <b>-1 772</b>    |                                            | <b>-1 722</b>      |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                        |      |                  |                                            |                    |
| Upptagna lån från kreditinstitut                                                        | 11.1 | -                |                                            | -                  |
| Amortering lån från kreditinstitut                                                      | 11.1 | -                |                                            | -                  |
| Utdelning                                                                               |      | -28 200          |                                            | -28 200            |
| Nyemission                                                                              |      | -                |                                            | -                  |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                        |      | <b>-28 200</b>   |                                            | <b>-28 200</b>     |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                                 |      | <b>-6 384</b>    |                                            | <b>-6 335</b>      |
| Likvida medel i början av året                                                          |      | -6 335           |                                            | -6 335             |
| Förändring likvida medel                                                                |      | -6 384           |                                            | 25 250             |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                                     | 11.2 | <b>18 915</b>    |                                            | <b>18 915</b>      |

## Justeringar i eget kapital

| Belopp i tkr                                      | 2023-12-31     | 2023-01-01     |
|---------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Verkligt värde förvaltningsfastighet              | 526 561        | 526 281        |
| Uppskjuten skatt orealiserade värdeförändringar   | -92 440        | -92 159        |
| <b>Summa justeringar i eget kapital</b>           | <b>437 177</b> | <b>434 121</b> |
| <b>Hänförligt till moderföretagets aktieägare</b> | <b>437 177</b> | <b>434 121</b> |

### A. Förvaltningsfastigheter

Kommentar till justeringarna i resultatet för perioden 2023-01-01 - 2023 -12-31

Omklassificering har skett från Byggnader och Mark till att benämnas Förvaltningsfastigheter. Förvaltningsfastigheter skrivs enligt IAS 40 Förvaltningsfastigheter inte av, utan redovisas löpande till dess verkliga värde. Återläggning har skett avseende avskrivningar på förvaltningsfastigheter med ett belopp om 35 059 TSEK . Värdering till verkligt värde avseende förvaltningsfastigheterna har skett, för vilken en justering gjorts till resultatet om -31 722 TSEK. Skatteeffekten på ovan gjorda justeringar uppgår till en kostnad om -281 TSEK. Netto har ovan gjorda iusteringar påverkat eget kapital med 437 177 TSEK.

|                                            | 2023-12-31   |
|--------------------------------------------|--------------|
| <b>Justeringar förvaltningsfastigheter</b> |              |
| Återläggning avskrivningar                 | 35 059       |
| Verkligt värdejustering                    | -31 722      |
| Uppskjuten Skattekostnad                   | -281         |
| <b>Påverkan på periodens resultat</b>      | <b>3 057</b> |

|                                                             |                  |
|-------------------------------------------------------------|------------------|
| Redovisat värde enligt tidigare tillämpade principer        | 730 382          |
| Justeringar 2023-12-31, IFRS                                | 529 618          |
| <b>Summa redovisat värde förvaltningsfastigheter (IFRS)</b> | <b>1 260 000</b> |
| Uppskjuten skatt redovisas på separat rad                   | -92 440          |
| <b>Påverkan på eget kapital, netto efter skatt</b>          | <b>437 177</b>   |

## Moderbolagets resultaträkning

| Belopp i tkr                                     | Not | 2024-01-01-<br>2024-12-31 | 2023-01-01-<br>2023-12-31 |
|--------------------------------------------------|-----|---------------------------|---------------------------|
| Nettoomsättning                                  | 2   | 643                       | 604                       |
| <b>Rörelsens kostnader</b>                       |     |                           |                           |
| Övriga externa kostnade                          | 3   | -2 045                    | -1693                     |
| Personalkostnader                                | 11  | -986                      | -1113                     |
| <b>Rörelseresultat</b>                           |     | <b>-2 388</b>             | <b>-2 202</b>             |
| <i>Resultat från finansiella poster</i>          |     |                           |                           |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter |     | 5                         | 5                         |
| Räntekostnader och liknande resultatposter       | 5   | -1 333                    | -212                      |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>         |     | <b>-3 716</b>             | <b>-2 409</b>             |
| <b>Resultat före skatt</b>                       |     | <b>-3 716</b>             | <b>-2 409</b>             |
| Skatt på årets resultat                          | 6   | 492                       | 461                       |
| <b>Årets resultat</b>                            |     | <b>-3 224</b>             | <b>-1 948</b>             |

Rapport över totalresultat har inte upprättats då moderföretaget saknar transaktioner som ska redovisas i övrigt totalresultat.

# Moderbolagets balansräkning

| Belopp i tkr                                   | Not | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|------------------------------------------------|-----|----------------|----------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |     |                |                |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>       |     |                |                |
| Aktier i dotterföretag                         | 7   | 234 734        | 234 734        |
| Uppskjuten skattefordran                       |     | 4 094          | 3 603          |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> |     | <b>238 828</b> | <b>238 336</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |     |                |                |
| Kortfristiga fordringar hos koncernföretag     |     | -              | -              |
| Aktuell skattefordran                          |     |                | 176            |
| Övriga fordringar                              |     | 377            | 18             |
| Förutbetalda kostnader                         | 9   | 4 551          | 5 882          |
| Kassa och bank                                 |     | 412            | 1 141          |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |     | <b>5 339</b>   | <b>7 217</b>   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        |     | <b>244 167</b> | <b>245 553</b> |

| Belopp i tkr                                 | Not | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|----------------------------------------------|-----|----------------|----------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |     |                |                |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |     |                |                |
| Aktiekapital                                 | 8   | 3 760          | 3 760          |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |     |                |                |
| Balanserat resultat                          |     | 188 141        | 212 649        |
| Årets resultat                               |     | -3 224         | -1 948         |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |     | <b>188 677</b> | <b>210 701</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |     |                |                |
| Leverantörsskulder                           |     | 139            | 45             |
| Skulder till koncernföretag                  |     | 43 295         | 20 995         |
| Skulder till aktieägare                      |     | 11 280         | 9 400          |
| Övriga kortfristiga skulder                  |     |                | -              |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 10  | 775            | 652            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |     | <b>55 489</b>  | <b>31 092</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | <b>244 166</b> | <b>245 553</b> |

Ställda säkerheter och eventalförpliktelser specificeras i not 13

# Moderbolagets kassaflödesanalys

| tkr                                                                                     | Not | 2024           | 2023           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|-----|----------------|----------------|
| <b>Löpande verksamhet</b>                                                               |     |                |                |
| Rörelseresultat                                                                         |     | -2 388         | -2 201         |
| Erhållna räntor                                                                         |     | 5              | 5              |
| Betalda räntor                                                                          |     | -1 333         | -212           |
| Betalda inkomstskatter                                                                  |     | -              | -              |
| <b>Nettokassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b> |     | <b>-3 716</b>  | <b>-2 409</b>  |
| <b>Justeringar av rörelsekapital</b>                                                    |     |                |                |
| Förändring av kundfordringar och övriga kortfristiga fordringar                         |     | 1 148          | 8 329          |
| Förändring av leverantörsskulder och övriga kortfristiga skulder                        |     | 22 519         | 20 946         |
| <b>Nettokassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                    |     | <b>19 951</b>  | <b>26 867</b>  |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamhet</b>                                           |     |                |                |
| Aktieägartillskott till dotterföretag                                                   | 7   | -              | -              |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                         |     | <b>-</b>       | <b>-</b>       |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                        |     |                |                |
| Nyemission                                                                              |     | -              | -              |
| Utdelning                                                                               |     | -20 680        | -28 200        |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                        |     | <b>-20 680</b> | <b>-28 200</b> |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                                 |     | <b>-729</b>    | <b>-1 333</b>  |
| Kassa och banktillgodohavanden i början av året                                         |     | 1 141          | 2 475          |
| <b>Kassa och banktillgodohavanden vid årets slut</b>                                    |     | <b>412</b>     | <b>1 141</b>   |

# Noter till moderbolagets årsredovisning

## Not 1

## Grunder för årsredovisningens upprättande

### Tillämpade regler och bestämmelser

Moderbolagets redovisning har utarbetats i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) samt RFR 2 utgiven av Rådet för finansiell rapportering. Avvikelser från principer mellan moderbolaget och koncernen beror på begränsningar att tillämpa IFRS i moderbolaget till fullo på grund av årsredovisningslagen.

Detta är den första Årsredovisning som upprättats i enlighet med RFR 2 Redovisning för juridiska personer och Årsredovisningslagen. Tidigare har moderföretaget tillämpat Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning ("K3") och Årsredovisningslagen. Övergångsdatum har fastställts till den 1 Januari 2023 vilket innebär att jämförelsesiffrorna för räkenskapsåret 2023 är omräknade enligt RFR 2. Övergången till RFR 2 har inte inneburit några väsentliga effekter på moderföretagets finansiella ställning, resultat eller kassaflöde.

### Finansiella instrument

Moderbolaget tillämpar inte IFRS 9 Finansiella instrument i juridisk person. Detta innebär att samtliga finansiella tillgångar och skulder redovisas med utgångspunkt i anskaffningsvärdet.

Moderbolaget redovisar en finansiell tillgång eller en finansiell skuld när det blir part i det finansiella instrumentets avtalsmässiga

Vid första redovisningstillfället redovisas finansiella instrument till anskaffningsvärde, med vilket avses det belopp som motsvarar utgifterna för tillgångens förvärv med tillägg för transaktionsutgifter som är direkt hänförligt till förvärvet.

Moderbolaget redovisar en förlustreserv för förväntade kreditförluster på finansiella tillgångar som redovisas som anläggningstillgångar och värderas till upplupet anskaffningsvärde. Per varje balansdag redovisar moderbolaget förändringen i förväntade kreditförluster sedan det första redovisningstillfället i resultatet.

Vid beräkning av nettoförsäljningsvärdet på finansiella tillgångar som redovisas som omsättningstillgångar ska principerna för nedskrivningsprövning och förlustriskreservering i IFRS 9 tillämpas.

En finansiell tillgång respektive finansiell skuld bokas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången har upphört eller reglerats respektive när den avtalade förpliktelsen fullgjorts eller upphört.

### Aktier i dotterbolag

Aktier i dotterbolag redovisas enligt anskaffningsmetoden. Detta innebär att transaktionsutgifter inkluderas i det redovisade värdet för innehav i dotterbolag. Om det redovisade värdet på andelarna överstiger dess verkliga värde sker en nedskrivning av värdet till det verkliga värdet. Nedskrivningen redovisas i resultaträkningen. I de fall nedskrivningen inte längre är erforderlig återförs nedskrivningen över resultaträkningen.

### Redovisning av koncernbidrag och aktieägartillskott

Lämnade respektive erhållna koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition.

Lämnade aktieägartillskott redovisas som ökning av andelens värde.

### Klassificering och uppställningsformer

Moderbolagets resultat- och balansräkning är uppställda enligt Årsredovisningslagens scheman. Skillnaden mot IAS 1 Utformning av finansiella rapporter som tillämpas vid utformningen av koncernens finansiella rapporter är främst redovisning av finansiella intäkter och kostnader, anläggningstillgångar, eget kapital samt förekomsten av avsättningar som egen rubrik.

## Not 2

## Nettoomsättning

Bolagets intäkter består i sin helhet av försäljning av förvaltningstjänster till Koncernens dotterbolag.

**Not 3****Kostnader fördelade på kostnadsslag**

|                                               | 2024-01-01 –<br>2024-12-31 | 2023-01-01 –<br>2023-12-31 |
|-----------------------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Styrelsearvode inklusive sociala avgifter     | 562                        | 562                        |
| Ersättning till VD inklusive sociala avgifter | 986                        | 1 170                      |
| Noteringskostnader                            | 452                        | 399                        |
| Övrigt                                        | 1031                       | 674                        |
| <b>Summa administrationskostnader</b>         | <b>3031</b>                | <b>2 805</b>               |

**Not 4****Ersättning till revisorer**

| <b>Mazars</b>                               | 2024-01-01 –<br>2024-12-31 | 2023-01-01 –<br>2023-12-31 |
|---------------------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Revisionsuppdrag                            | 112                        | 95                         |
| Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag | -                          | -                          |
| <b>Summa ersättning till revisorer</b>      | <b>112</b>                 | <b>95</b>                  |

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, samt rådgivning och annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana arbetsuppgifter. Med revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget avses olika typer av kvalitetssäkringstjänster som skall utmyнна i rapport eller intyg etc. Med skatterådgivning avses rådgivning relaterad till skatter och moms. Allt annat är övriga tjänster.

**Not 5****Finansiella intäkter och kostnader**

|                                   | 2024-01-01 –<br>2024-12-31 | 2023-01-01 –<br>2023-12-31 |
|-----------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Ränteintäkter från koncernföretag | -                          | -                          |
| Övriga räntekostnader             | -                          | -                          |
| Övriga ränteintäkter              | 5                          | 5                          |
| <b>Summa</b>                      | <b>5</b>                   | <b>5</b>                   |

| <b>Finansiella kostnader</b>      | 2024-01-01 –<br>2024-12-31 | 2023-01-01 –<br>2023-12-31 |
|-----------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Räntekostnader till dotterföretag | 1 333                      | 212                        |
| Övriga finansiella kostnader      | -                          | -                          |
| Övriga räntekostnader             | -                          | -                          |
| <b>Summa</b>                      | <b>1 333</b>               | <b>-212</b>                |

**Not 6****Skatter**

De huvudsakliga komponenterna i redovisade skattekostnader är följande:

| <b>Redovisad skatt i årets resultat</b>                   | <b>2024-01-01 –<br/>2024-12-31</b> | <b>2023-01-01 –<br/>2023-12-31</b> |
|-----------------------------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| Aktuell skatt på årets resultat                           | -                                  | -                                  |
| Förändring av uppskjuten skatt                            | 492                                | 461                                |
| <b>Skattekostnader som redovisats i resultaträkningen</b> | <b>492</b>                         | <b>461</b>                         |

  

| <b>Avstämning av effektiv skattesats</b>    | <b>2024</b> | <b>2023</b> |
|---------------------------------------------|-------------|-------------|
| Resultat före skatt                         | -3 716      | -2 409      |
| Skatt enligt gällande skattesats 20,6 %     | 766         | 496         |
| Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader   | -           | -           |
| Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter  | -           | 1           |
| Skatteeffekt av ej avdragsgilla räntor      | -274        | -43         |
| Ej beaktade underskottsavdrag               | -           | -           |
| Nyttjande av tidigare års underskottsavdrag | -           | -           |
| Övrigt                                      | -           | 7           |
| <b>Redovisad skattekostnad</b>              | <b>492</b>  | <b>461</b>  |

**Not 7****Aktier i dotterföretag**

Solnaberg Property AB (publ): s direktägda dotterbolag förtecknas i tabellen nedan.

| <b>Dotterföretag</b>         | <b>Org nr</b> | <b>Säte</b> | <b>Andel, %</b> | <b>Bokfört värde</b> | <b>Eget kapital</b> |
|------------------------------|---------------|-------------|-----------------|----------------------|---------------------|
| Solnaberg Bladet 3 PropCo AB | 556755-1337   | Stockholm   | 100             | 24 734               | 16 366              |
| <b>Totalt</b>                |               |             |                 | <b>24 734</b>        | <b>16 366</b>       |

  

|                                         |               |
|-----------------------------------------|---------------|
| <b>Ingående anskaffningsvärde</b>       | 24 734        |
| Förvärvat bolag                         | -             |
| Lämnade/återbetalade aktieägartillskott | -             |
| <b>Utgående anskaffningsvärde</b>       | <b>24 734</b> |

**Not 8****Aktier och aktiekapital**

|                              | <b>Antal Aktier</b> | <b>Kvotvärde</b> |
|------------------------------|---------------------|------------------|
| <b>Per 16 december 2015</b>  | <b>500 000</b>      | <b>1</b>         |
| <b>Per 30 september 2016</b> | <b>3 760 000</b>    | <b>1</b>         |

Koncernens not 13 beskriver aktier och aktiekapital

**Not 9****Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|                        | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Övrigt                 | 49                | 48                |
| Upplupna ränteintäkter | 4 502             | 5 834             |
| <b>Summa</b>           | <b>4 551</b>      | <b>5 882</b>      |

**Not 10****Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|              | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--------------|------------|------------|
| Övrigt       | 775        | 652        |
| <b>Summa</b> | <b>775</b> | <b>652</b> |

**Not 11****Information om personal och styrelse**

Anställd VD är Anna Reuterskiöld. RIBA AB sköter den tekniska förvaltningen och Wilfast Förvaltning AB sköter den ekonomiska förvaltningen.

| <b>Fördelning av män och kvinnor inom styrelsen</b> | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-----------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Kvinnor                                             | -                        | -                        |
| Män                                                 | 3                        | 3                        |
|                                                     | <b>3</b>                 | <b>3</b>                 |

**Löner, andra ersättningar och sociala kostnader**

|                                            | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|--------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Grundlön</b>                            |                          |                          |
| Johan Ericsson, VD                         | -                        | 265                      |
| Anna Reuterskiöld, VD                      | 750                      | 625                      |
| Pontus Kågerman, Ordförande                | 200                      | 200                      |
| Magnus Ryd, ledamot                        | 130                      | 130                      |
| Christian Krüeger, ledamot                 | 130                      | 130                      |
| Övriga anställda                           | -                        | -                        |
| <b>Summa</b>                               | <b>1 210</b>             | <b>1 350</b>             |
| Pensionskostnader, VD                      | -                        | -                        |
| Pensionskostnader, styrelse                | 102                      | 102                      |
| Övriga sociala kostnader, VD               | 236                      | 223                      |
| Övriga sociala kostnader, övriga anställda | -                        | -                        |
| <b>Summa</b>                               | <b>338</b>               | <b>325</b>               |

Styrelsearvoden redovisas under övriga externa kostnader.

Moderbolagets risker är förenliga med koncernens risker och därför hänvisas till koncernens not 11 för moderbolagets beskrivning av riskhantering.

Tabellen nedan visar koncernens finansiella tillgångar och skulder som är föremål för finansiell riskhantering.

| 2023-12-31                          | Tillgångar värderade till<br>upplupet<br>anskaffningsvärde | Tillgångar värderade till<br>verkligt värde via årets<br>resultat | Summa          | Verkligt<br>värde |
|-------------------------------------|------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|----------------|-------------------|
| <b>Tillgångar i balansräkningen</b> |                                                            |                                                                   |                |                   |
| Aktier i dotterföretag              | 234 734                                                    | -                                                                 | 234 734        | 234 734           |
| Uppskjuten skattefordran            | 3 603                                                      | -                                                                 | 3 603          | 3 603             |
| Aktuell skattefordran               | 176                                                        | -                                                                 | 176            | 176               |
| Övriga fordringar                   | 18                                                         | -                                                                 | 18             | 18                |
| Förutbetalda kostnader              | 5 881                                                      | -                                                                 | 5 881          | 5 881             |
| Kassa och Bank                      | 1 141                                                      | -                                                                 | 1 141          | 1 141             |
| <b>Summa</b>                        | <b>245 553</b>                                             | <b>-</b>                                                          | <b>245 553</b> | <b>245 553</b>    |

| 2024-12-31                          | Tillgångar värderade till<br>upplupet<br>anskaffningsvärde | Tillgångar värderade till<br>verkligt värde via årets<br>resultat | Summa          | Verkligt<br>värde |
|-------------------------------------|------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|----------------|-------------------|
| <b>Tillgångar i balansräkningen</b> |                                                            |                                                                   |                |                   |
| Aktier i dotterföretag              | 234 734                                                    | -                                                                 | 234 734        | 234 734           |
| Uppskjuten skattefordran            | 4 094                                                      | -                                                                 | 4 094          | 4 094             |
| Aktuell skattefordran               | -                                                          | -                                                                 | -              | -                 |
| Övriga fordringar                   | 377                                                        | -                                                                 | 377            | 377               |
| Förutbetalda kostnader              | 4 550                                                      | -                                                                 | 4 550          | 4 550             |
| Kassa och Bank                      | 412                                                        | -                                                                 | 412            | 412               |
| <b>Summa</b>                        | <b>244 167</b>                                             | <b>-</b>                                                          | <b>244 167</b> | <b>244 167</b>    |

| 2023-12-31                                   | Övriga finansiella skulder<br>värderade till upplupet<br>anskaffningsvärde | Skulder värderade till<br>verkligt värde via årets<br>resultat | Summa         | Verkligt<br>värde |
|----------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|---------------|-------------------|
| <b>Skulder i balansräkningen</b>             |                                                                            |                                                                |               |                   |
| Leverantörsskulder                           | 45                                                                         | -                                                              | 45            | 45                |
| Skulder till koncernföretag                  | 20 995                                                                     | -                                                              | 20 995        | 20 995            |
| Skulder till aktieägare                      | 9 400                                                                      | -                                                              | 9 400         | 9 400             |
| Övriga kortfristiga skulder                  | -                                                                          | -                                                              | -             | -                 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 652                                                                        | -                                                              | 652           | 652               |
| <b>Summa</b>                                 | <b>31 092</b>                                                              | <b>-</b>                                                       | <b>31 092</b> | <b>31 092</b>     |

| 2024-12-31                                      | Övriga finansiella skulder<br>värderade till upplupet<br>anskaffningsvärde | Skulder värderade till<br>verkligt värde via årets<br>resultat | Summa         | Verkligt<br>värde |
|-------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|---------------|-------------------|
| <b>Skulder i balansräkningen</b>                |                                                                            |                                                                |               |                   |
| Leverantörsskulder                              | 139                                                                        | -                                                              | 139           | 139               |
| Skulder till koncernföretag                     | 43 295                                                                     | -                                                              | 43 295        | 43 295            |
| Skulder till aktieägare                         | 11 280                                                                     | -                                                              | 11 280        | 11 280            |
| Övriga kortfristiga skulder                     | -                                                                          | -                                                              | -             | -                 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda<br>intäkter | 775                                                                        | -                                                              | 775           | 775               |
| <b>Summa</b>                                    | <b>55 489</b>                                                              | <b>-</b>                                                       | <b>55 489</b> | <b>55 489</b>     |

## Not 13

### Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

| Ställda säkerheter för skulder till<br>kreditinstitut:                | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|-----------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Pantsatta aktier i dotterföretag                                      | 234 734           | 234 734           |
| <b>Summa</b>                                                          | <b>234 734</b>    | <b>234 734</b>    |
| <b>Eventalförpliktelser avseende skulder till<br/>kreditinstitut:</b> | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
| Borgen för lån i dotterbolag                                          | 560 000           | 560 000           |
| <b>Summa</b>                                                          | <b>560 000</b>    | <b>560 000</b>    |

## Not 14

### Vinstdisposition

#### Förslag till vinstdisposition

|                                          |                   |
|------------------------------------------|-------------------|
| Till årsstämman förfogande står följande | <b>2024-12-31</b> |
| Balanserat resultat inkl. överkursfond   | 188 141           |
| Årets resultat                           | -3 224            |
| <b>Summa</b>                             | <b>184 917</b>    |

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande, kr:

|                           |                |
|---------------------------|----------------|
| Utdelning till aktieägare | 30 080         |
| Balanseras i ny räkning   | 154 837        |
| <b>Summa</b>              | <b>184 917</b> |

## Not 15

### Händelser efter rapportperiodens utgång

Inga väsentliga händelser har inträffat efter rapportperiodens utgång.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

---

Pontus Kågerman  
*Styrelsens ordförande*

---

Christian Krüeger  
*Styrelseledamot*

---

Magnus Ryd  
*Styrelseledamot*

---

Anna Reuterskiöld  
*VD*

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats dag som framgår av min elektroniska signatur

Forvis Mazars AB

---

David Johansson  
*Auktoriserad revisor*

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## CHRISTIAN KRÜEGER

Styrelseledamot

På uppdrag av: Mazars

Serienummer: ee0f8cf83c6746[...]21d301b7ca3c9

IP: 178.174.xxx.xxx

2025-04-14 20:07:10 UTC



## Magnus Ryd

Styrelseledamot

På uppdrag av: Mazars

Serienummer: 19d53408f99fb0[...]28df4a4ff085e

IP: 31.216.xxx.xxx

2025-04-15 07:09:50 UTC



## Jan Krister Pontus Kågerman

Styrelseledamot

På uppdrag av: Mazars

Serienummer: ebbf2b0f97e9c1[...]dcc3e6e967ea3

IP: 195.178.xxx.xxx

2025-04-15 08:28:07 UTC



## Anna Emelie Louise Reuterskiöld

VD

På uppdrag av: Mazars

Serienummer: 61aa7b6b28f591[...]19c50e32c1937

IP: 62.181.xxx.xxx

2025-04-15 13:26:54 UTC



## DAVID LENNART JOHANSSON

Revisor

Serienummer: bb2d80d69d4374[...]f5f94def54602

IP: 95.193.xxx.xxx

2025-04-15 15:21:44 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

### Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Solnaberg Property AB (publ)  
Org. nr 559042-2464

### Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Solnaberg Property AB (publ) för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 2024-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 2024-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

#### 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 moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

#### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på 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 och koncernredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för

revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- planerar och utför vi koncernrevisionen för att inhämta tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för företag eller affärsenheter inom koncernen som grund för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och genomgång av det revisionsarbete som utförts för koncernrevisionens syfte. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Solnaberg Property AB (publ) 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 och verkställande direktören 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 moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen 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 och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens 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 och koncernens 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. Den

verkställande

direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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

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

Forvis Mazars AB

David Johansson  
Auktoriserad revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

**DAVID LENNART JOHANSSON**

Revisor

Serienummer: bb2d80d69d4374[...]f5f94def54602

IP: 95.193.xxx.xxx

2025-04-15 15:21:44 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

## Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.