

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

avger härmed

årsredovisning

För räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31

och

koncernredovisning

för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

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 dyligt. Vakanta ytor avser några mindre lokaler i källarplan. If Skadeförsäkring representerar 78% av hyresintäkterna (per 31 december 2025). Övriga större hyresgäster är Aktiv Ortopedteknik i Sverige AB, Urogyn AB och LM Layer & Mesh AB. Totalt uppgick hyresintäkterna 2025 till 83,3 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

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 Building Council som miljöbyggnad 3.0 Silver.

RIBA AB sköter den tekniska förvaltningen och Swiss Life Asset Managers Sweden AB sköter den ekonomiska och administrativa förvaltningen. Bolaget har en anställd VD, Anna Reuterskiöld.

Företagets säte är Stockholm.

Ägarförhållanden per 31 december 2025

Ägare	Antal aktier	Andel av kapital och röster i%
Futur Pension	418 652	11,1
Familjen Kamprads Stiftelse	385 000	10,2
LMK	278 954	7,4
Mathias Ståhlgren	236 000	6,3
RFSU	195 000	5,2
Avanza Pension	146 913	3,9
Roskutan AB	100 000	2,7
Nordnet Pensionsförsäkring	84 297	2,2
Sveriges Socialdemokratiska Arbetarparti	75 000	2,0
SIX SIS AG	68 000	1,8
Summa 10 största aktieägarna	1 987 816	52,9
Övriga aktieägare	1 772 184	47,1
Totalt	3 760 000	100,0

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

Verksamhetsåret 2025

Hysesintäkterna 2025 har ökat med 2,9% jämfört med 2024 och uppgick till totalt 83,3 mkr. Ökningen beror framförallt på att alla hyror indexerats upp. Även fastighetskostnaderna har varit stabila och ökat med 2,7%, vilket lett till ett driftöverskott om 63,1 mkr, vilket kan jämföras med 61,6 mkr 2024.

Förvaltningsresultatet har däremot ökat med 26% och uppgick 2025 till 40,3 mkr jämfört med 32,0 mkr 2024. Ökningen beror på minskade räntekostnader.

Per den 31 december 2025 har fastigheten marknadsvärderats till 1 300 mkr (1 273 mkr).

På årsstämman den 16 maj 2025 fastställdes utdelningen till 8,0 kr per aktie fördelat på fyra avstämningsdagar, 2,0 kr (25-07-08), 2,0 kr (25-10-07), 2,0 kr (26-01-07) och 2,0 kr (26-04-07).

Då både intäkter och kostnader ligger stabilt i förhållande till föregående år föreslår styrelsen i Solnaberg en oförändrad utdelning om 8 kronor per aktie fördelat på fyra avstämningsdagar

Utveckling av koncernens resultat och ställning

	2025	2024	2023	2022*
Hysesintäkter inkl tillägg, tkr	83 325	80 966	75 558	64 278
Driftsöverskott, tkr	63 107	61 637	59 531	45 252
Överskottsgrad, % ⁽¹⁾	75,7	76,1	78,8	70,4
Förvaltningsresultat inkl tillägg, tkr	40 351	31 972	30 597	31 192
Kassaflödet, löpande verksamheten, tkr	40 906	31 972	31 038	31 633
Fastighetens marknadsvärde, tkr ⁽²⁾	1 300 000	1 273 000	1 260 000	1 290 000
Belåningsgrad, %	43	44	44	43
Resultat per aktie, kr	12,65	8,34	-0,79	*
Eget kapital per aktie, kr	163,5	158,8	157	*
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr ⁽³⁾	199,9	191,4	186,2	191,4
Antal utestående aktier	3 760 000	3 760 000	3 760 000	3 760 000

⁽¹⁾ Driftsnetto/hysesintäkter

⁽²⁾ Skulder till kreditinstitut/värdet av förvaltningsfastigheter

⁽³⁾ Eget Kapital 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 614 638 tkr (597 149) och soliditeten uppgick till 45,77% (45,80%). Belåningsgraden uppgick vid periodens slut till 43%.

Koncernens räntebärande skulder uppgick till 555 000 000 kr per den 31 december 2025.

Lånen har en återstående löptid om 2,97 år. Lånet har en räntekostnad om 1,15% marignal på Stibor 90 dgr.

Tillgänglig likviditet per den 31 december 2025 uppgick till 41 307 tkr (29 608).

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 % 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 2025 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. Fastigheten är idag klassificerad enligt Miljöbyggnad Silver och har energiklass B.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel, kr:

Balanserat resultat inkl. överkursfond	154 837 145
Årets resultat	8 426 760
Summa	163 263 905

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande, kr:

Utdelning till aktieägare	30 080 000
Balanseras i ny räkning	133 183 905
Summa	163 263 905

Rapport över totalresultat, koncern

Belopp i tkr	Not	2025-01-01 - 2025-12-31	2024-01-01 - 2024-12-31
Hyresintäkter	3	83 325	80 966
Övriga Intäkter		0	359
Drift- och underhållskostnader	4	-20 217	-19 688
Driftnetto		63 107	61 637
Administrationskostnader	4, 6	-3 373	-3 168
Finansiella intäkter	7	409	503
Finansiella kostnader	7	-19 793	-27 000
Resultat före värdeförändringar och skatt		40 351	31 972
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	5	21 536	10 155
Resultat före skatt		61 887	42 127
Skatt	8	-14 319	-10 773
Årets resultat		47 568	31 354
Övrigt totalresultat			
Övrigt totalresultat		0	0
Summa totalresultat för året		47 568	31 354
Årets resultat hänförligt till			
Moderföretagets aktieägare		47 568	31 354
Summa		47 568	31 354
Data per aktie (Utspädningseffekt finns ej, då inga potentiella aktier förekommer)			
Resultat per aktie, kr		12,65	8,34
Summa		47 568	31 354
Genomsnittligt antal aktier		3 760 000	3 760 000
Antal aktier vid periodens utgång		3 760 000	3 760 000

Rapport över finansiell ställning, koncern

Belopp i tkr	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	9	1 300 000	1 273 000
Summa anläggningstillgångar		1 300 000	1 273 000
Omsättningstillgångar			
Omsättningstillgångar	10		
Hysesfordringar	10.3	266	0
Övriga fordringar	10.4	860	799
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10.6	363	276
Likvida medel	10.2	41 307	29 608
Summa omsättningstillgångar		42 796	30 683
SUMMA TILLGÅNGAR		1 342 796	1 303 683

Rapport över finansiell ställning, koncern

Belopp i tkr	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital hänförligt till aktieägare i moderföretag	12		
Aktiekapital		3 760	3 760
Övrigt tillskjutet kapital		356 953	365 953
Balanserat resultat		206 356	196 082
Årets resultat		47 568	31 354
Summa eget kapital hänförligt till aktieägare i moderföretag		614 638	597 149
Innehav utan bestämmande inflytande		-	-
Summa totalt eget kapital		614 638	597 149
Långfristiga skulder	10		
Uppskjutna skatteskulder	8	136 858	122 539
Skulder till kreditinstitut	10.1	553 354	552 799
Summa långfristiga skulder		690 211	675 338
Kortfristiga skulder	10		
Leverantörsskulder		2 677	1 900
Aktuell skatteskuld		870	174
Övriga kortfristiga skulder	10.7	15 059	11 290
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	19 340	17 832
Summa kortfristiga skulder		37 946	31 196
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 342 796	1 303 683

Rapport över kassaflöden, koncern

Belopp i tkr	Not	2025-01-01	2023-01-01
		2025-12-31	2023-12-31
Löpande verksamhet			
Driftsnetto		63 107	61 637
Administrationskostnader		-3 373	-3 168
Betalda räntor		-19 238	-27 000
Erhållna räntor		410	503
Betalda inkomstskatter		0	0
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital		40 906	31 972
Justeringar av rörelsekapital			
Förändring av hyresfordringar och övriga kortfristiga fordringar		-413	-1 467
Förändring av leverantörsskulder och övriga kortfristiga skulder		2 990	-1 287
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten		2 577	-2 754
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Förvärv och investering i fastigheter	9	-5 464	-2 845
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-5 464	-2 845
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Upptagna lån från kreditinstitut	11.1	0	5000
Utdelning		-26 320	-20 680
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-26 320	-15 680
Årets kassaflöde			
Likvida medel i början av året		29 608	18 915
Förändring likvida medel		11 699	10 693
Likvida medel vid årets slut	11.2	41 307	29 608

Rapport över förändring i eget kapital, koncern

Belopp i tkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat resultat inkl. årets resultat	Summa eget kapital
Eget kapital 2024-01-01	3 760	365 953	218 642	588 355
Utdelning			-22 560	-22 560
<i>Summa transaktioner med aktieägare</i>			-22 560	-22 560
Årets resultat			31 354	31 354
Eget kapital 2024-12-31	3 760	365 953	227 436	597 149
Utdelning			-30 080	-30 080
<i>Summa transaktioner med aktieägare</i>			-30 080	-30 080
Årets resultat			47 568	47 568
Eget kapital 2025-12-31	3 760	365 953	244 925	614 638

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 2025 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 2025 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 2.3. 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

Sammanfattning av viktiga redovisningsprinciper

Koncernredovisning

Dotterföretag är alla de företag 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 realiserade 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, hyresfordringar, 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 innehas 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. 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 aviserade 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 aviserade 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 ränteutgifter 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 2.3 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**

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Hyresintäkter fördelade utifrån kategori		
Vårdlokaler	13 803	13 589
Kontor	61 115	59 834
Lager	154	0
Parkering och garage	2 280	2 138
Driftstillägg	5 868	5 343
Övrigt	105	62
Summa totala hyresintäkter	83 325	80 966

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:

	2025-12-31	2024-12-31
inom ett år	78 443	75 541
Mellan 1 och 5 år	308 426	298 670
senare än 5 år	70 048	159 306
Summa	456 917	533 517

Not 4**Kostnader fördelade på kostnadsslag**

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Drift- och underhållskostnader		
Taxebundna kostnader	2 910	3 181
Drift och underhåll	11 337	11 269
Fastighetsskatt	5 317	4 620
Övrigt	653	618
Summa drifts- och underhållskostnader	20 217	19 688

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Administrationskostnader		
Styrelsearvode	562	562
Konsultkostnader	205	130
Revisionsuppdrag	370	330
Fastighetsvärdering	70	35
Advokatkostnader	143	154
Löner och andra ersättningar till personal	986	986
Övrigt	1037	971
Summa administrationskostnader	3 373	3 168

	2025	2024
Ersättning till revisorer		
Revisionsuppdrag, Forvis Mazars AB	300	205
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	69	125
Summa ersättning till revisorer	369	330

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 utmytna i rapport eller intyg etc. Med skatterådgivning avses rådgivning relaterad till skatter och moms. Allt annat är övriga tjänster.

Not 5 Värdeförändringar förvaltningsfastigheter

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Orealiserad värdeförändring	21 536	10 155
Summa värdeförändringar	21 536	-31 722

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 Swiss Life Asset Managers Sweden AB sköter den ekonomiska förvaltningen.

Fördelning av män och kvinnor inom styrelsen	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Kvinnor	0	0
Män	3	3
	3	3
Löner, andra ersättningar och sociala kostnader	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Grundlön		
Anna Reuterskiöld, VD	750	750
Pontus Kågerman, Ordförande	200	200
Magnus Ryd, ledamot	130	130
Christian Krüeger, ledamot	130	130
Summa	1 210	1 210
Övriga sociala kostnader, styrelse	102	102
Övriga sociala kostnader, VD	236	236
Summa	338	338

Not 7

Finansiella intäkter och kostnader

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Finansiella intäkter		
Ränteintäkter	409	503
Summa finansiella intäkter	409	503
Finansiella kostnader		
Räntekostnader	19 238	26 114
Övriga finansiella kostnader	555	886
Summa finansiella kostnader	19 793	27 000

Not 8

Skatter

De huvudsakliga komponenterna gällande koncernens skattekostnader är följande:

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Resultaträkning koncernen		
Aktuell skatt på årets resultat	0	0
Förändring av uppskjuten skatt	-14 319	-10 773
Skattekostnader som redovisats i resultaträkningen	-14 319	-10 773
Avstämning av effektiv skattesats		
Resultat före skatt	61 887	42 127
Skatt enligt gällande skattesats i Sverige, 20,6 %	-12 749	-8 678
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	2	2
Skatteeffekt av ränteavdragsbegränsning	-1 572	-2 097
Nyttjande av tidigare års underskottsavdrag/nya underskottsavdrag	14 319	0
Förändring av uppskjuten skatt	-14 319	0
Skattekostnader som redovisats i resultaträkningen	-14 319	-10 773
<i>Effektiv skatt</i>	<i>23,14%</i>	<i>25,57%</i>

Under 2025 har ingen skatt redovisats i övrigt totalresultat eller direkt i eget kapital.

	2025-12-31	Förändring	2024-12-31
Uppskjuten skatt			
<i>Hänförligt till</i>			
Förvaltningsfastigheter	138 379	8 520	129 859
Underskott	-1 521	5 799	-7 320
Nettoskuld uppskjuten skatt totalt	136 858	14 319	111 767
<i>Årets förändring av nettoskuld uppskjuten skatt</i>	<i>14 319</i>	<i>3 547</i>	<i>10 772</i>
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	8 520	402	8 118
Uppskjuten skatt, skattemässigt underskott	5 799	3 144	2 655
Uppskjuten skatt redovisad i årets resultat	14 319	7 093	10 773

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.

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående värde	1 273 000	1 260 000
Förvärv och investering i fastigheter	5 464	2 845
Orealiserad värdeförändring	21 536	10 155
Redovisat värde per 31 december	1 300 000	1 273 000

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 diskonteras 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	
Inflationsantagande %	2
Initial direktavkastning %	5,4
Kalkylränta %	7
Långsiktig vakansgrad %	4,9
Hyresvärde kr per kvm	2 479

Värderingsprocess

Solnaberg Property AB anlitar fastighetskonsulter och värderingsinstitut att utföra värderingar av fastigheterna. Per den 31 december 2025 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 förändringarna i antagandena kan påverka värderingen av fastigheterna.

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	-49	49
Direktavkastningskravet +/- 0,5 procentenheter	-74	74
Hysesintäkter +/- 5 procentenheter	78	-78
Drift och underhåll +/- 10 procent	-23	23

Per den 31 december 2025 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 10

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.

2024-12-31	Tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	Tillgångar värderade till verkligt värde via årets resultat	Totalt
Tillgångar i balansräkningen			
Hysesfordringar	0	0	0
Övriga fordringar	827	0	827
Likvida medel	29 608	0	29 608
Summa	30 435	0	30 435

2025-12-31	Tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	Tillgångar värderade till verkligt värde via årets resultat	Totalt
Tillgångar i balansräkningen			
Hysesfordringar	266	0	266
Övriga fordringar	860	0	860
Likvida medel	41 307	0	41 307
Summa	42 433	0	42 433

2024-12-31	Övriga finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Skulder värderade till verkligt värde via årets resultat	Totalt
Skulder i balansräkningen			
Räntebärande skulder *	552 799	0	552 799
Upplupna kostnader och övriga skulder	12 558	0	12 558
Leverantörsskulder	1 900	0	1 900
Summa	567 257	0	567 257

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

2025-12-31	Övriga finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Skulder värderade till verkligt värde via årets resultat
Skulder i balansräkningen		
Räntebärande skulder *	553 354	0 553 354
Upplupna kostnader och övriga skulder	16 844	0 16 844
Leverantörsskulder	2 677	0 2 677
Summa	572 875	0 572 875

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

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 2025 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 512,0 (523,2) mkr. Den genomsnittliga räntebindningsperioden för koncernens räntebärande nettoskulder, men exklusive kassa och banktillgodohavanden, uppgick per den 31 december 2025 till 3 månader.

Kreditrisk

Koncernen är exponerad mot kreditrisk i sin fastighetsuthyrningsverksamhet. Denna kreditrisk hanteras främst genom att hyresgäster betalar i förskott. Dessutom görs kreditprövningar 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 kreditrisk 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 2025. Skulder har inkluderats i den period när återbetalning tidigast kan krävas av motparten.

Förfallostruktur per 2024-12-31	Övriga finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Leverantörsskulder	Upplupna kostnader och övriga skulder	Totalt
0-6 månader	0	1 900	12 558	14 458
6-12 månader	0	0	0	0
1-2 år	0	0	0	0
2-3 år	0	0	0	0
3-5 år	552 799	0	0	552 799
>5 år	0	0	0	0
Summa	552 799	1 900	12 558	567 257

Förfallostruktur per 2025-12-31	Övriga finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Leverantörs-skulder	Upplupna kostnader och övriga skulder	Totalt
0-6 månader	0	2 677	16 844	19 521
6-12 månader	0	0	0	0
1-2 år	0	0	0	0
2-3 år	553 354	0	0	553 354
3-5 år	0	0	0	0
>5 år	0	0	0	0
Summa	553 354	2 677	16 844	572 875

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 2025. Bolaget rapporterar covenant till banken med 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 2025.

	2025-12-31	2024-12-31
Aktiekapital	3 760	3 760
Övrigt tillskjutet kapital, balanserat resultat inkl. årets resultat	610 878	593 389
Innehav utan bestämmande inflytande	0	0
Externa lån	553 354	552 799
Summa finansiering	1 167 991	1 149 947

Not 10.1**Räntebärande krediter och lån**

Koncernens räntebärande krediter och lån	2025-12-31	2024-12-31
<i>Långfristiga:</i>		
Banklån (rörlig ränta)	553 354	552 799
Summa långfristiga skulder	553 354	552 799
Kortfristig skuld kreditinstitut och övriga externa långgivare	0	0
Summa kortfristiga skulder	0	0
Summa räntebärande krediter och lån	553 354	552 799

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

2025-12-31	Högst 6 månader	6-12 månader	1-5 år	Mer än 5 år	Summa
Lånebelopp	0	0	553 354	0	553 354

Den viktade genomsnittliga räntesatsen på externa krediter och lån, inbegripet marginaler, uppgick 2025 till 3,5%. Av de externa lånen har samtliga upptagits i SEK.

I tabellen nedan sammanfattas återbetalningsplanen för långfristiga skulder.

Förfallotider för långfristiga låneskulder är enligt följande:	2025-12-31	2024-12-31
Mellan 1 och 2 år	0	0
Mellan 2 och 3 år	553 354	0
Mellan 3 och 4 år	0	552 799
Mellan 4 och 5 år	0	0
> 5 år	0	0
Summa	553 354	552 799

*Icke
kassaflödespåverkande förändringar*

	2025-01-01	Kassaflöden	Omklassificering	Förvärvade lån	2025-12-31
Långfristiga lån	552 799	0	555	0	553 354
Summa skulder härrörande från finansierings-verksamheten	552 799	0	555	0	553 354

Not 10.2**Kassa och banktillgodohavanden**

	2025-12-31	2024-12-31
Banktillgodohavanden och kassamedel	41 257	29 558
Spärrade medel	50	50
Summa	41 307	29 608

Not 10.3**Hysesfordringar**

	2025-12-31	2024-12-31
Hysesfordringar	266	0
Summa	266	0

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	0	0	0
Förfallna sedan 31–60 dagar	0	0	0
Förfallna sedan 61–90 dagar	0	0	0
Förfallna sedan 91–180 dagar	0	0	0
Förfallna sedan mer än 180 dagar	0	0	0
Summa förfallna fordringar	0	0	0
Ej förfallna fordringar	0	0	0
Summa	0	0	0

Åldersanalys av hyresfordringar och andra fordringar den 31 dec 2025

	Förfallna fordringar	Förfallna fordringar – avsättningar gjorda	Förfallna fordringar – inga avsättningar gjorda
Förfallna sedan mindre än 30 dagar	266	0	0
Förfallna sedan 31–60 dagar	0	0	0
Förfallna sedan 61–90 dagar	0	0	0
Förfallna sedan 91–180 dagar	0	0	0
Förfallna sedan mer än 180 dagar	0	0	0
Summa förfallna fordringar	266	0	0
Ej förfallna fordringar	0	0	0
Summa	266	0	0

Not 10.4

Övriga kortfristiga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga fordringar	860	327
Momsfordran	0	472
Summa	860	799

Not 10.5

Ställda säkerheter för egna skulder

För skulder till kreditinstitut:	2025-12-31	2024-12-31
Pantsatta aktier i dotterföretag	447 614	408 470
Fastighetsinteckningar	560 000	560 000
Spärrade medel	50	50
Summa	1 007 664	968 520

Beräkning av pantsatta aktier är beräknade till koncernmässigt värde

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

Not 10.6

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Driftkostnader	296	22
Avräkning media hyresgäster	0	154
Förutbetalda försäkringspremier	52	51
Övrigt	15	49
Summa	363	276

Not 10.7**Övriga kortfristiga skulder**

	2025-12-31	2024-12-31
Moms	-	-
Skuld aktieägare	15 040	11 280
Övrigt	19	10
Summa	15 059	11 290

Not 11**Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda hyror	17 537	16 529
Ränta	601	456
Övrigt	1 202	847
Summa	19 340	17 832

Not 12**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 2025	3 760 000	3 760 000

Per den 31 december 2025 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 13**Upplysningar om transaktioner med närstående**

Inga närståendetransaktioner har skett under perioden. För redovisning av ersättning till styrelse se not 6.

Not 14**Händelser efter rapportperiodens utgång**

Inga väsentliga händelser har inträffat efter rapportperiodens utgång.

Moderbolagets resultaträkning

Belopp i tkr	Not	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Nettoomsättning	2	653	643
Rörelsens kostnader			
Administrationskostnader	3, 4, 11	-3 116	-3031
Rörelseresultat		-2 462	-2 388
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5	5	5
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-2 481	-1333
Resultat efter finansiella poster		-4 938	-3 716
Bokslutsdispositioner			
Koncernbidrag		16 000	0
Resultat före skatt		11 062	-3 716
Skatt på årets resultat	6	-2 636	492
Årets resultat		8 426	-3 224

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

Moderbolagets balansräkning

Belopp i tkr	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier i dotterföretag	7	234 734	234 734
Uppskjuten skattefordran	6	1 458	4 094
Summa finansiella anläggningstillgångar		236 192	238 828
Omsättningstillgångar			
Övriga fordringar		523	377
Förutbetalda kostnader	8	0	4 551
Kassa och bank		562	412
Summa omsättningstillgångar		1 086	5 339
SUMMA TILLGÅNGAR		237 278	244 167

Belopp i tkr	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		3 760	3 760
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		154 837	188 141
Årets resultat		8 426	-3 224
Summa eget kapital		167 024	188 677
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		8	139
Skulder till koncernföretag		54 375	43 295
Skulder till aktieägare		15 040	11 280
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	831	776
Summa kortfristiga skulder		70 253	55 490
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		237 277	244 167

Moderbolagets kassaflödesanalys

tkr	Not	2025	2024
Löpande verksamhet			
Rörelseresultat		-2 462	-2 388
Erhållna räntor		5	5
Betalda räntor		-2 481	-1 333
Betalda inkomstskatter		-	-
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital		-4 938	-3 716
Justeringar av rörelsekapital			
Förändring av kundfordringar och övriga kortfristiga fordringar		2 382	1 148
Förändring av leverantörsskulder och övriga kortfristiga skulder		29 026	22 519
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten		26 470	19 951
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Utdelning		-26 320	-20 680
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-26 320	-20 680
Årets kassaflöde			
Kassa och banktillgodohavanden i början av året		412	1 141
Kassa och banktillgodohavanden vid årets slut		562	412

Förändring av moderbolagets eget kapital

	Belopp i tkr	Aktie Kapital	Pågående nyemission	Överkurs fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Eget kapital 2024-01-01		3 760			212 649	-1 948	210 701
Disposition enl. beslut av årets årsstämma					-1 948	1 948	0
Utdelning					-22 560		-22 560
Årets resultat						-3 224	-3 224
Eget kapital 2024-12-31		3 760			188 141	-3 224	188 677
Disposition enl. beslut av årets årsstämma					-1 948	1 948	0
Utdelning					-30 080		-30 080
Årets resultat						8 426	8 426
Eget kapital 2025-12-31		3 760			156 113	7 150	167 023

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.

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

Arovde till styrelse och VD

	2025-01-01 – 2025-12-31	2024-01-01 – 2024-12-31
Styrelsearvode inklusive sociala avgifter	562	562
Ersättning till VD inklusive sociala avgifter	986	986
Noteringskostnader	623	452
Övrigt	944	1031
Summa administrationskostnader	3115	3 031

Not 4**Ersättning till revisorer**

Forvis Mazars AB	2025-01-01 – 2025-12-31	2024-01-01 – 2024-12-31
Revisionsuppdrag	200	112
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	0	0
Summa ersättning till revisorer	200	112

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**

	2025-01-01 – 2025-12-31	2024-01-01 – 2024-12-31
Övriga ränteintäkter	5	5
Summa	5	5

Finansiella kostnader	2025-01-01 – 2025-12-31	2024-01-01 – 2024-12-31
Räntekostnader till dotterföretag	2 481	1 333
Summa	2 481	1 333

Not 6**Skatter**

De huvudsakliga komponenterna i redovisade skattekostnader är följande:

Redovisad skatt i årets resultat	2025-01-01 – 2025-12-31	2024-01-01 – 2024-12-31
Aktuell skatt på årets resultat	0	0
Förändring av uppskjuten skatt	-2636	492
Skattekostnader som redovisats i resultaträkningen	-2636	492

Avstämning av effektiv skattesats	2025	2023
Resultat före skatt	11 062	-3 716
Skatt enligt gällande skattesats 20,6 %	-2 279	766
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	0	0
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	0	0
Skatteeffekt av ej avdragsgilla räntor	-357	-274
Ej beaktade underskottsavdrag	0	0
Nyttjande av tidigare års underskottsavdrag/nya underskottsavdrag	2636	-492
Förändring av uppskjuten skatt	-2636	492
Redovisad skattekostnad	-2 636	492

	2025-12-31	Förändring	2024-12-31
Uppskjuten skatt			
<i>Hänförligt till</i>			
Underskott	1 458	-2 636	4 094
Nettoskuld uppskjuten skatt totalt	1 458	-2 636	4 094
<i>Årets förändring av nettoskuld uppskjuten skatt</i>			
Uppskjuten skatt, skattemässigt underskott	1 458	-2 636	4 094
Uppskjuten skatt redovisad i årets resultat	1 458	-2 636	4 094

Not 7 Aktier i dotterföretag

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

Dotterföretag	Org nr	Säte	Andel, %	Bokfört värde	
				Eget kapital	
Solnaberg Bladet 3 PropCo AB	556755-1337	Stockholm	100	234 734	23 099
Totalt				234 734	23 099
Ingående anskaffningsvärde				234 734	
Utgående anskaffningsvärde				234 734	

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Övrigt	0	49
Upplupna ränteintäkter	0	4 502
Summa	0	4 551

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Övrigt	794	776
Summa	794	776

Not 10 Information om personal och styrelse

Anställd VD är Anna Reuterskiöld. RIBA AB sköter den tekniska förvaltningen och Swiss Life Asset Managers Sweden AB sköter den ekonomiska förvaltningen.

Fördelning av män och kvinnor inom styrelsen	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Kvinnor	0	0
Män	3	3
	3	3

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Grundlön		
Anna Reuterskiöld, VD	750	750
Pontus Kågerman, Ordförande	200	200
Magnus Ryd, ledamot	130	130
Christian Krüeger, ledamot	130	130
Summa	1 210	1 210
Sociala kostnader, styrelse	102	102
Övriga sociala kostnader, VD	236	236
Summa	338	338

Not 11 Finansiella instrument och finansiell riskhantering

Moderbolagets risker är förenliga med koncernens risker och därför hänvisas till koncernens not 10 för moderbolagets beskrivning av riskhantering.

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

2024-12-31	Tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	Tillgångar värderade till verkligt värde via årets resultat	Totalt
Tillgångar i balansräkningen			
Övriga fordringar	327	0	327
Upplupen intäkt	4 550	0	4 550
Kassa och Bank	412	0	412
Summa	5 289	0	5 289

2025-12-31	Tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	Tillgångar värderade till verkligt värde via årets resultat	Totalt
Tillgångar i balansräkningen			
Övriga fordringar	509	0	509
Kassa och Bank	562	0	562
Summa	1 071	0	1 071

2024-12-31	Övriga finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Skulder värderade till verkligt värde via årets resultat	Totalt
Skulder i balansräkningen			
Leverantörsskulder	139	0	139
Skulder till koncernföretag	43 295	0	43 295
Skulder till aktieägare	11 280	0	11 280
Övriga kortfristiga skulder	0	0	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	737	0	737
Summa	55 451	0	55 451

2025-12-31	Övriga finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Skulder värderade till verkligt värde via årets resultat	Totalt
Skulder i balansräkningen			
Leverantörsskulder	8	0	8
Skulder till koncernföretag	54 375	0	54 375
Skulder till aktieägare	15 040	0	15 040
Övriga kortfristiga skulder	0	0	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	794	0	794
Summa	70 216	0	70 216

Not 12 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut:	2025-12-31	2024-12-31
Pantsatta aktier i dotterföretag	234 734	234 734
Spärrade bankmedel	50	50
Summa	234 784	234 784
Eventalförpliktelser avseende skulder till kreditinstitut:	2025-12-31	2024-12-31
Borgen för lån i dotterbolag	555 000	555 000
Summa	555 000	555 000

Not 13 Vinstdisposition

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande	2025-12-31
Balanserat resultat inkl. överkursfond	154 837 145
Årets resultat	8 426 760
Summa	163 263 905
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande, kr:	
Utdelning till aktieägare	30 080 000
Balanseras i ny räkning	133 183 905
Summa	163 263 905

Not 14 Händelser efter rapportperiodens utgång

Inga väsentliga händelser har inträffat efter rapportperiodens utgång.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-09

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

Serienummer: ee0f8cf83c6746[...]21d301b7ca3c9

IP: 172.226.xxx.xxx

2026-04-15 13:55:14 UTC



Anna Emelie Louise Reuterskiöld

VD

Serienummer: 61aa7b6b28f591[...]19c50e32c1937

IP: 78.82.xxx.xxx

2026-04-15 14:03:19 UTC



Fredrik Magnus Ryd

Styrelseledamot

På uppdrag av: Mazars

Serienummer: 19d53408f99fb0[...]28df4a4ff085e

IP: 31.216.xxx.xxx

2026-04-15 14:04:36 UTC



Jan Krister Pontus Kågerman

Styrelseledamot

På uppdrag av: Mazars

Serienummer: ebbf2b0f97e9c1[...]dcc3e6e967ea3

IP: 195.178.xxx.xxx

2026-04-16 06:21:57 UTC



DAVID LENNART JOHANSSON

Revisor

Serienummer: bb2d80d69d4374[...]f5f94def54602

IP: 90.228.xxx.xxx

2026-04-16 06:46:39 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. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

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 valideringsverktyg 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 2025.

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 2025-12-31 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 2025-12-31 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, förfalskning, 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 2025 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: 90.228.xxx.xxx

2026-04-16 06:46:39 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. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

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.