

ÅRSREDOVISNING

2024



Fastena Stockholm AB
Räkenskapsåret
2024-01-01 – 2024-12-31

Årsredovisningen omfattar

Förvaltningsberättelse	2
Koncernens resultaträkning och rapport över totalresultat	4
Koncernens rapport över finansiell ställning	5
Koncernens rapport över kassaflöde	6
Koncernens rapport över förändringar i eget kapital	7
Moderbolagets resultaträkning och rapport över totalresultat	8
Moderbolagets rapport över finansiell ställning	9
Moderbolagets rapport över kassaflöde	10
Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital	11
Redovisningsprinciper och noter	12

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Fastena Stockholm AB avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Information om verksamheten

Fastena Stockholm AB är ett svenskt fastighetsbolag som indirekt via dotterbolag äger två fastigheter i Stockholms län. Fastigheterna omfattar totalt cirka 10 500 kvadratmeter och innehåller huvudsakligen ytor för lager, lätt industri och kontor.

Koncernen förvaltas av ABG Fastena Asset Management AB och har inga anställda.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har bolaget framgångsrikt hyrt ut den lokal som var vakant vid inledningen av året. Per den 31 december 2024 uppgår uthyrningsgraden i koncernen till 100%.

Kommentarer resultat- och balansräkning

Koncernen har genererat 15 029 tkr (16 234) i hyresintäkter och har ett driftnetto på 12 934 tkr (12 110) för räkenskapsåret. Resultatet efter skatt uppgick till 10 208 tkr (-12 647).

Fastighetens marknadsvärde per 2024-12-31 uppgick till 220 500 tkr (214 600) enligt extern värdering, och bolaget redovisar en orealiserad värdeförändring om 5 900 tkr (-15 400) jämfört med föregående år.

Förväntad framtida utveckling

Koncernen har goda finanser med långsiktiga och inflationsskyddade intäkter från sina hyresgäster. Den övergripande strategin är att fortsätta förvalta sina nuvarande fastigheter, men också söka efter ytterligare förvärv i syfte att skapa en attraktiv fastighetsportfölj fokuserad på lättindustrifastigheter i Stockholms län. Med den strategin i åtanke förväntas verksamheten bedrivas i oförändrad riktning. Samtliga av koncernens hyresavtal justeras i enlighet med svensk KPI-utveckling.

Finansiella nyckeltal	2024-01-01	2023-01-01
Koncernen	- 2024-12-31	- 2023-12-31
Hysesintäkter, tkr	15 029	16 234
Driftnetto, tkr	12 934	12 110
Förvaltningsresultat, tkr	6 337	5 077
Årets resultat, tkr	10 208	-12 647
Årets resultat per aktie, kr	6,2	-11,8
Marknadsvärde fastigheterna, tkr	220 500	214 600
Fastigheternas direktavkastning, %	5,9	5,6
Avkastning på eget kapital, %	8,6	-11,7
Belåningsgrad, %	47,0	49,3
Räntetäckningsgrad, ggr	2,0	2,0
Överskottsgrad, %	86,1	74,6
NRV per aktie, kr	76,6	70,3
Genomsnittligt antal utestående aktier, st	1 652 625	1 072 726
Balansomslutning, tkr	234 079	226 550
Soliditet, %	52,3	50,6
WAULT (viktad genomsnittlig hyreslängd), år	6,7	7,3

Nyckeltalen definieras på sida 27

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel (kr)

Överkursfond	120 350 758
Balanserat resultat	-9 894 978
Årets resultat	10 855 770
	121 311 550

Styrelsen föreslår att vinstmedel disponeras så att

till aktieägarna utdelas	2 644 200
i ny räkning balanseras	118 667 350
	121 311 550

Styrelsen lämnar förslag till årsstämman 2025 att besluta om en utdelning om totalt 1,60 kronor per aktie fördelat på fyra kvartalsvisa utdelningar om 0,40 kronor per aktie.

Styrelsens yttrande över den föreslagna utdelningen

Det finns enligt styrelsens bedömning, med hänsyn tagen till likviditetsbehov, framlagd budget och investeringsplaner inget som talar för att bolagets eget kapital inte skulle vara tillräckligt i relation till verksamhetens art, omfattning och risker för den föreslagna utdelningen. Styrelsen finner därmed den föreslagna utdelningen försvarlig enligt 17 kap 3 § aktiebolagslagen.

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande finansiella rapporter. Alla belopp uttrycks i tusental svenska kronor (tkr) där ej annat anges.

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

Belopp i tkr	Not	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
Hysesintäkter	4	15 029	16 234
Drift- och underhållskostnader	5	-2 095	-4 124
Driftnetto		12 934	12 110
Administrationskostnader	6, 7	-963	-1 232
Finansiella intäkter	8	438	138
Finansiella kostnader	9	-6 072	-5 939
Förvaltningsresultat		6 337	5 077
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	11	5 900	-15 400
Värdeförändringar derivat	17	785	-4 420
Resultat före skatt		13 022	-14 743
Aktuell skatt	10	-88	-47
Uppskjuten skatt	10	-2 726	2 143
Årets resultat		10 208	-12 647

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i tkr	Not	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årets resultat		10 208	-12 647
Övrigt totalresultat		-	-
Summa totalresultat efter skatt		10 208	-12 647
Årets totalresultat hänförligt till:			
Moderbolagets ägare ¹	16	10 208	-12 647

¹ Något minoritetsintresse föreligger inte och hela resultatet är hänförligt till moderbolagets aktieägare

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

Belopp i tkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
Tillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	11	220 500	214 600
Finansiella anläggningstillgångar			
Uppskjutna skattefordringar	10	-	1 504
Summa anläggningstillgångar		220 500	216 104
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	17	-	1 133
Övriga fordringar	13	171	595
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	981	210
Likvida medel	15	12 427	8 508
Summa omsättningstillgångar		13 579	10 446
SUMMA TILLGÅNGAR		234 079	226 550
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
	16		
Aktiekapital		1 653	1 653
Balanserade resultat inklusive årets resultat		120 807	112 990
Summa eget kapital		122 460	114 643
Långfristiga skulder			
Uppskjutna skatteskulder	10	1 201	-
Derivatinstrument	12	2 337	3 122
Skulder till kreditinstitut	17	101 190	103 161
Summa långfristiga skulder		104 728	106 283
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	2 126	2 126
Leverantörsskulder		195	223
Aktuella skatteskulder	10	-	401
Övriga skulder	18	2 303	364
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	2 267	2 510
Summa kortfristiga skulder		6 891	5 624
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		234 079	226 550

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE

		2024-01-01	2023-01-01
Belopp i tkr	Not	- 2024-12-31	- 2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		11 971	10 878
Erhållen ränta		438	138
Erlagd ränta		-5 971	-5 486
Betald inkomstskatt		-567	93
Kassaflöde från den löpande verksamheten		5 871	5 623
före förändringar av rörelsekapital			
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändringar av rörelsefordringar		864	-904
Förändringar av rörelseskulder		1 145	-1 055
Kassaflöde från den löpande verksamheten		7 880	3 664
Finanseringsverksamhet			
Nyemission		-99	25 425
Emissionskostnader		-	-763
Upptagna lån		-	105 274
Amortering av lån		-2 126	-133 320
Utdelning		-1 736	-1 393
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-3 961	-4 777
Årets kassaflöde		3 919	-1 113
Likvida medel vid årets början		8 508	9 621
Likvida medel vid årets slut	15	12 427	8 508

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i tkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2023-01-01	1 017	96 246	5 209	102 472
Totalresultat				
Årets resultat	-	-	-12 647	-12 647
Transaktioner med aktieägare				
Nyemission	636	24 789	-	25 425
Emissionskostnader	-	-763	-	-763
Skatteeffekt emissionskostnader	-	156	-	156
Utgående eget kapital 2023-12-31	1 653	120 428	-7 438	114 643
Ingående eget kapital 2024-01-01	1 653	120 428	-7 438	114 643
Totalresultat				
Årets resultat	-	-	10 208	10 208
Transaktioner med aktieägare				
Utdelning	-	-	-2 314	-2 314
Emissionskostnader		-98	-	-98
Skatteeffekt emissionskostnader		21	-	21
Utgående eget kapital 2024-12-31	1 653	120 351	456	122 460

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Belopp i tkr	Not	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
Nettoomsättning		1 215	1 188
Administrationskostnader	5,6,7	-982	-1 187
Rörelseresultat		233	1
Resultat från andelar i koncernbolag	20	7 140	-7 140
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	10 446	4 217
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-6 054	-578
Resultat efter finansiella poster		11 765	-3 500
Derivat		785	-3 122
Bokslutsdispositioner		-1 890	2 708
Resultat före skatt		10 660	-3 914
Aktuell skatt		-	-
Uppskjuten skatt	10	195	-91
Årets resultat		10 855	-4 005

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i tkr	Not	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
Årets resultat		10 855	-4 005
Totalresultat för året		10 855	-4 005

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

Belopp i tkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernbolag	20	38 517	29 848
Fordringar hos koncernbolag	8,9	106 283	106 283
Uppskjutna skattefordringar	10	1 497	1 281
Summa finansiella anläggningstillgångar		146 297	137 412
Summa anläggningstillgångar		146 297	137 412
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernbolag		81 589	83 771
Övriga fordringar	13	29	76
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	257	60
Summa kortfristiga fordringar		81 875	83 907
Kassa och bank	15	1 381	2 398
Summa omsättningstillgångar		83 256	86 305
SUMMA TILLGÅNGAR		229 553	223 717
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	16		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		1 653	1 653
Summa bundet eget kapital		1 653	1 653
Fritt eget kapital			
Överkursfond		120 351	120 430
Balanserat resultat		-9 895	-3 576
Årets resultat		10 856	-4 006
Summa fritt eget kapital		121 312	112 848
Summa eget kapital		122 965	114 501
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	101 190	103 161
Derivat	12	2 337	3 122
Summa långfristiga skulder		103 527	106 283
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	2 126	2 126
Leverantörsskulder	17	43	174
Övriga skulder	18	593	189
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	299	444
Summa kortfristiga skulder		3 061	2 933
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		229 553	223 717

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE

Belopp i tkr	Not	2024-01-01	2023-01-01
		- 2024-12-31	- 2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		233	1
Erhållen ränta		71	91
Erlagd ränta		-5 953	-509
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-5 649	-417
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändringar av rörelsefordringar		8 958	-76 411
Förändringar av rörelseskulder		-365	-1 903
Kassaflöde från den löpande verksamheten		2 944	-78 731
Finansieringsverksamheten			
Nyemission		-99	25 425
Emissionskostnader		-	-763
Upptagna lån		-	105 274
Amortering av lån		-2 126	-
Utdelning		-1 736	-1 393
Förändring långfristiga mellanhavanden koncern		-	-48 707
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-3 961	79 836
Årets kassaflöde		-1 017	1 106
Likvida medel vid årets början		2 398	1 292
Likvida medel vid årets slut	15	1 381	2 398

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i tkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl. årets	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2023-01-01	1 017	96 246	-3 576	93 687
Totalresultat				
Årets resultat	-	-	-4 006	-4 006
Transaktioner med aktieägare				
Nyemission	636	24 789	-	25 425
Emissionskostnader	-	-763	-	-762
Skatteeffekt emissionskostnader	-	156	-	157
Utgående eget kapital 2023-12-31	1 653	120 428	-7 582	114 501
Ingående eget kapital 2024-01-01	1 653	120 428	-7 582	114 501
Totalresultat				
Årets resultat	-	-	10 856	10 856
Transaktioner med aktieägare				
Utdelning	-	-	-2 314	-2 314
Emissionskostnader	-	-98	-	-98
Skatteeffekt emissionskostnader	-	21	-	21
Utgående eget kapital 2024-12-31	1 653	120 351	960	122 965

NOTER

Not 1 Väsentliga redovisningsprinciper

Allmän information

Fastena Stockholm AB ("Fastena Stockholm") med organisationsnummer 559323-9790 är ett publikt aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Stockholm. Bolagets adress är Norrlandsgatan 18 c/o ABG Fastena Asset Management AB, 111 43 Stockholm. Bolaget och dess dotterbolags ("koncernens") verksamhet omfattar att äga och förvalta fastigheter i Stockholms län.

Styrelsen har den 26 mars 2025 godkänt denna årsredovisning och koncernredovisning vilken kommer att läggas fram för antagande vid årsstämma den 7 maj 2025.

Grunder för koncernredovisningen

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med IFRS® redovisningsstandarder utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) och tolkningar som utfärdats av IFRS Interpretations Committee (IFRS IC) såsom de antagits av Europeiska Unionen (EU). Vidare har Årsredovisningslagen (ÅRL) och "RFR1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner" tillämpats. Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen med de undantag och tillägg som anges i den av Rådet för finansiell rapportering utgivna rekommendationen RFR 2 Redovisning för juridiska personer. De nedan angivna redovisningsprinciperna har, om inte annat anges, tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenteras i koncernens finansiella rapporter. Koncernens redovisningsprinciper har tillämpats konsekvent av koncernens bolag. Tillgångar och skulder är redovisade till anskaffningsvärden förutom förvaltningsfastigheter som värderas och redovisas till verkligt värde. Den funktionella valutan för moderbolaget är svenska kronor, vilken utgör rapporteringsvalutan för moderbolaget och koncernen. Samtliga belopp anges i tusentals kronor om inget annat anges.

Klassificering av förvärv

Vid ett förvärv görs en bedömning om förvärvet utgör ett rörelse- eller ett tillgångsförvärv. Ett tillgångsförvärv föreligger om förvärvet avser fastigheter men inte innefattar organisation och de processer som krävs för att bedriva förvaltningsverksamheten. Övriga förvärv är rörelseförvärv. Då förvärv av koncernbolag inte avser förvärv av rörelse, utan förvärv av tillgångar i form av förvaltningsfastigheter, fördelas anskaffningskostnaden på de förvärvade nettotillgångarna.

Segmentsrapportering

Koncernen och organisationen är inte indelad i några segment. Fastigheterna följs upp i sin helhet av styrelsen vad gäller bland annat hyresintäkter, fastighetskostnader och marknadsvärden. Bolaget rapporterar därmed inga rörelsesegment.

Kassaflöde

Kassaflödesanalysen upprättas enligt den indirekta metoden enligt IAS 7. Detta innebär att resultatet justeras med transaktioner som inte medfört in- eller utbetalningar samt för intäkter och kostnader som hänförs till investerings- och/eller finansieringsverksamheten.

INTÄKTER OCH KOSTNADER

Hyresintäkter

Fastena Stockholm i egenskap av ägare av förvaltningsfastigheter är leasegivare i förhållande till hyresgästerna. Hyresavtalen klassificeras i sin helhet som operationella hyresavtal. Hyresintäkter inklusive tillägg aviseras i förskott och periodisering av hyrorna sker linjärt så att endast den del av hyrorna som belöper på perioden redovisas som intäkter. Redovisade hyresintäkter har i förekommande fall reducerats med värdet av lämnade hyresrabatter. I de fall hyreskontrakten ger en reducerad hyra under en viss period, periodiseras denna linjärt över den aktuella kontraktsperioden. Erlagda ersättningar från hyresgäster i samband med förtida avflyttning redovisas som intäkt i samband med att avtalsförhållandet med hyresgästen upphör och inga åtaganden kvarstår, vilket normalt sker vid avflyttning.

Ersättning till anställda

Koncernen har inga anställda. Verkställande direktören är en extern verkställande direktör.

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella kostnader består av räntekostnader, periodiserade transaktionskostnader vid upptagning av lån samt kostnader för räntederivat. Värdeförändring på finansiella instrument som värderas till verkligt värde ingår inte i finansiella intäkter eller kostnader utan särredovisas i egen post och särredovisas mellan realiserad och orealiserad i not. Ränteintäkter och räntekostnader på fordringar respektive skulder beräknas genom tillämpning av effektivräntemetoden.

Skatter

Inkomstskatter utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Inkomstskatter redovisas i resultatet utom då underliggande transaktion redovisas i övrigt totalresultat eller direkt mot eget kapital varvid den tillhörande skatteeffekten redovisas i övrigt totalresultat respektive i eget kapital.

Uppskjuten skatt redovisas på skillnaden mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Temporära skillnader som har uppkommit vid första redovisningen av tillgångar och skulder vid ett tillgångsförvärv och som vid tidpunkten för transaktionen varken påverkar redovisat resultat eller skattemässiga resultat beaktas inte. Värderingen av uppskjuten skatt baserar sig på hur redovisade värden på tillgångar eller skulder förväntas bli realiserade eller reglerade. Uppskjuten skatt beräknas med tillämpning av nominella skattesatser och skatteregler som är beslutade eller har avisats per balansdagen och som förväntas gälla när den berörda uppskjutna skatten realiseras.

Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att kunna utnyttjas. Värdet på uppskjutna skattefordringar reduceras när det inte längre bedöms sannolikt att de kan utnyttjas. Se ytterligare information i not 10.

TILLGÅNGAR OCH SKULDER

Förvaltningsfastigheter

Fastigheterna i koncernen klassificeras som förvaltningsfastigheter, det vill säga fastigheter som innehas i syfte att generera hyresintäkter och värdestegringar. Förvaltningsfastigheter redovisas initialt till anskaffningsvärde, inkluderat direkt hänförliga transaktionskostnader. Efter den initiala redovisningen redovisas förvaltningsfastigheter till verkligt värde. Verkligt värde baserar sig i första hand på priser på en aktiv marknad och är det belopp till vilken en tillgång skulle kunna överlåtas mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs. Fastigheternas verkliga värde baseras på en extern marknadsvärdering som inhämtas en gång per år, till årsbokslut. Vinster och förluster hänförliga till värdeförändringar på förvaltningsfastigheternas verkliga värde redovisas i resultatet i den period de uppkommer.

För samtliga tillgångar och skulder som värderas till verkligt värde ska det, i enlighet med IFRS 13, anges hur verkligt värde har bedömts samt hur detta värde har klassificerats i hierarkin för verkligt värde.

De tre värderingsnivåerna definieras enligt följande:

Nivå 1: Noterade (ojusterade) priser på aktiva marknader för identiska tillgångar och skulder.

Nivå 2: Värderingsmodell baserad på andra observerbara data för tillgången eller skulden än noterade priser inkluderade i nivå 1, antingen direkt (priser) eller indirekt (härledda priser).

Nivå 3: Värderingsmodeller där väsentliga indata baseras på icke observerbara data.

Förvaltningsfastigheterna värderas enligt nivå 3.

Tillkommande utgifter aktiveras när det är troligt att framtida ekonomiska fördelar förknippade med utgiften kommer att erhållas av koncernen och därmed är värderingshöjande, samt att utgiften kan fastställas med tillförlitlighet. Övriga underhållskostnader samt reparationer resultatförs löpande i den period de uppstår. Vid större ny-, till- och ombyggnader aktiveras även räntekostnad under produktionstiden.

Förvärv av förvaltningsfastigheter redovisas i samband med att risker och förmåner som förknippats med äganderätter övergår till köparen.

Finansiella instrument

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar på tillgångssidan, kundfordringar, likvida medel samt övriga fordringar. Bland skulder återfinns skulder till kreditinstitut, derivat, leverantörsskulder samt övriga kortfristiga skulder.

Klassificering och värdering av finansiella instrument

Klassificeringen av skuldinstrument 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

Finansiella tillgångar redovisas till upplupet anskaffningsvärde med undantag för derivat. Finansiella tillgångar klassificerade till upplupet anskaffningsvärde innehas enligt affärsmodellen att inkassera avtalsenliga kassaflöden som endast är betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet. Finansiella tillgångar klassificerade till upplupet anskaffningsvärde värderas initialt till verkligt värde med tillägg av transaktionskostnader. Kundfordringar och hyresfordringar redovisas initialt till det fakturerade värdet, vilket motsvarar verkligt värde vid den tidpunkten och redovisas med hänsyn tagen till konstaterade och befarade kundförluster. Hyra faktureras i förskott, vilket innebär att redovisade hyresfordringar har förfallit till betalning. Tillgångarna omfattas av en förlustreservering för förväntade kreditförluster.

Finansiella skulder

Finansiella skulder, med undantag av derivat, redovisas 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.

Derivat

I syfte att uppnå en önskad struktur avseende ränteförfall samt hantera ränterisk använder Fastena Stockholm räntederivat. Det teoretiska över- eller undervärde som kan uppstå då den avtalade räntan avviker från marknadsräntan redovisas över resultatet. Koncernen tillämpar ej säkringsredovisning. Verkligt värde fastställs enligt IFRS värdehierarki nivå 2.

Nedskrivning av finansiella tillgångar

Koncernens finansiella tillgångar, förutom de som klassificeras till verkligt värde via resultatet omfattas av nedskrivning för förväntade kreditförluster. Vid varje kvartal utvärderar koncernen om det finns objektiva indikatorer på att en finansiell tillgång eller grupp av finansiella tillgångar är i behov av nedskrivning. Vinster och förluster från borttagande ur balansräkningen samt nedskrivning redovisas i resultatet.

Koncernen utvärderar sina kundfordringar varje kvartal och gör individuella bedömningar av samtliga kundfordringar överstigande 30 dagar, baserat på tidigare händelser, nuvarande förhållanden och prognoser för framtida ekonomiska förutsättningar. För osäkra kundfordringar görs reserveringar och vid konkurser eller andra konstaterade kundförluster bokas fordran som kundförlust. Fordran skrivs bort när det inte längre finns någon förväntan på att erhålla betalning och aktiva åtgärder för att erhålla betalning har avslutats.

De finansiella tillgångarna redovisas i balansräkningen till upplupet anskaffningsvärde, det vill säga netto av bruttovärde och förlustreserv. Förändringen av förlustreserven redovisas i resultaträkningen.

Not 2 Upplysning om nya och kommande standarder

I januari 2024 trädde en rad ändringar i IAS 1 i kraft. Ändringarna förtydligar vad som påverkar klassificeringen av kort- eller långfristiga skulder. Nya upplysningskrav infördes avseende låneskulder som är förenande med kovenanter under nästkommande tolv månadersperiod.

International Accounting Standards Board (IASB) har under året släppt IFRS 18, Presentation and Disclosure in Financial Statements. Standarden har ej antagits av EU än men bedöms införas från och med den 1 januari 2027. Standarden ställer andra krav på uppställningen i de finansiella rapporterna och noterna. Ledningens initiala bedömning är att IFRS 18 utöver ändrade uppställningskrav ej ha någon effekt på koncernens redovisade resultat. Bolaget kommer att fortsätta analysera den nya standarden under det kommande året.

Företagsledningens bedömning är att övriga nya och ändrade standarder och tolkningar inte kommer att få någon väsentlig effekt på koncernens finansiella rapporter den period de tillämpas för första gången.

Not 3 Väsentliga uppskattningar och bedömningar

Vid upprättandet av de finansiella rapporterna måste företagsledningen och styrelsen göra vissa bedömningar och antaganden som påverkar det redovisade värdet av tillgångs- och skuldposter respektive intäkts- och kostnadsposter samt lämnad information i övrigt. Bedömningarna baseras på erfarenheter och antaganden som ledningen och styrelsen bedömer vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan sedan skilja sig från dessa bedömningar om andra förutsättningar uppkommer. Nedan beskrivs de bedömningar som är mest väsentliga vid upprättandet av bolagets finansiella rapporter.

Värdering fastigheter

Redovisningen är speciellt känslig för de bedömningar och antaganden som ligger i värderingen av förvaltningsfastigheter. Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde, vilket fastställs av företagsledningen utifrån marknadsbedömning. Väsentliga bedömningar har därvid gjorts avseende bland annat kalkylränta och direktavkastningskrav som baserat på värderarnas erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav på jämförbara fastigheter. Bedömningar av kassaflödet för drifts-, underhålls- och administrationskostnader är baserade på faktiska kostnader men också erfarenheter av jämförbara fastigheter. Framtida investeringar har bedömts utifrån det faktiska behov som föreligger

Tillgångsförvärv kontra rörelseförvärv och uppskjuten skatt

Vid förvärv av bolag görs en bedömning av om förvärvet ska klassificeras som ett tillgångs- eller rörelseförvärv. Detta är en individuell bedömning som görs för varje enskilt förvärv. Ett tillgångsförvärv föreligger om förvärvet avser fastighet-/er och inte innefattar organisation, personal och de processer som krävs för att bedriva verksamheten. Övriga förvärv är rörelseförvärv. Vid tillgångsförvärv redovisas ingen uppskjuten skatt hänförligt till fastighetsförävet. Eventuell rabatt för ej skattemässigt avdragsgillt anskaffningsvärde minskar istället fastighetens anskaffningsvärde. Vid efterföljande värdering av förvärvad fastighet till verkligt värde kommer skatterabatten helt eller delvis att ersättas av en redovisad värdeförändring av fastigheten. Vid tillgångsförsäljning med skatterabatt uppkommer en negativ värdeförändring som helt eller delvis motsvarar den lämnade skatterabatten. Hittillsvarande förvärv har bedömts utgöra tillgångsförvärv.

Vid fastighetstransaktioner görs också en bedömning av när övergången av risker och förmåner sker. Denna bedömning är vägledande för när transaktionen ska redovisas.

Uppskjuten skatt

Med beaktande av redovisningsreglerna redovisas uppskjuten skatt nominellt utan diskontering. Aktuell skatt har beräknats utifrån en nominell skattesats om 20,6 procent i Sverige. Uppskjuten skatt beräknas med en nominell skatt om 20,6 procent på skillnader mellan redovisat och skattemässigt värde på tillgångar och skulder. Den verkliga skatten bedöms vara lägre dels på grund av möjligheten att sälja fastigheter på ett skatteeffektivt sätt, dels pga. tidsfaktorn. Vid värdering av underskottsavdrag görs en bedömning av möjligheten att kunna utnyttja underskotten mot framtida vinster.

Not 4 Avtalade framtida hyresintäkter

Samtliga hyreskontrakt klassificeras som operationella leasingavtal. Tabellen nedan visar minimihyresinbetalningar, dvs. bashyra, för respektive period under gällande hyreskontrakts löptid. Moderbolaget har inga hyresintäkter.

Avtalade framtida hyresintäkter	2024-12-31	2023-12-31
Avtalade hyresintäkter inom 1 år	15 222	13 614
Avtalade hyresintäkter mellan 1 och 5 år	58 078	54 072
Avtalade hyresintäkter senare än 5 år	28 278	32 026
Summa	101 578	99 712

Not 5 Kostnader fördelade på kostnadsslag

	Moderbolaget		Koncernen	
	2024-01-01	2023-01-01	2024-01-01	2023-01-01
	- 2024-12-31	- 2023-12-31	- 2024-12-31	- 2023-12-31
Drift- och underhållskostnader	-	-	2 095	4 124
Administrationskostnader	982	1 187	963	1 232
Summa	982	1 187	3 058	5 356

I driftkostnader ingår befarade hyresförluster med 0 tkr (871) och konstaterade hyresförluster med 477 (1 747).

Not 6 Arvode till revisor

	Moderbolaget		Koncernen	
	2024-01-01	2023-01-01	2024-01-01	2023-01-01
	- 2024-12-31	- 2023-12-31	- 2024-12-31	- 2023-12-31
Ernst & Young AB				
Revisionsuppdraget	133	138	133	138
Summa	133	138	133	138

Not 7 Anställda och personalkostnader

Koncernen har inga anställda. Arvode utgår till styrelseledamöter enligt nedan exkl. sociala avgifter.

	Moderbolaget		Koncernen	
	2024-01-01	2023-01-01	2024-01-01	2023-01-01
	- 2024-12-31	- 2023-12-31	- 2024-12-31	- 2023-12-31
Styrelseledamöter				
Mats Engström	60	60	60	60
Björn Pettersson	40	40	40	40
Magnus Andersson	40	40	40	40
Summa	140	140	140	140

Not 8 Finansiella intäkter

	Moderbolaget		Koncernen	
	2024-01-01	2023-01-01	2024-01-01	2023-01-01
	- 2024-12-31	- 2023-12-31	- 2024-12-31	- 2023-12-31
Ränteintäkter från kreditinstitut	70	89	326	132
Ränteintäkter övrigt	1	4 128	112	6
Summa finansiella intäkter	71	4 217	438	138

Not 9 Finansiella kostnader

	Moderbolaget		Koncernen	
	2024-01-01	2023-01-01	2024-01-01	2023-01-01
	- 2024-12-31	- 2023-12-31	- 2024-12-31	- 2023-12-31
Räntekostnader till kreditinstitut	5 893	553	5 893	5 521
Övriga finansiella kostnader	161	25	180	418
Summa finansiella kostnader	6 054	578	6 073	5 939

Not 10 Skatt

	Moderbolaget		Koncernen	
	2024-01-01	2023-01-01	2024-01-01	2023-01-01
	- 2024-12-31	- 2023-12-31	- 2024-12-31	- 2023-12-31
Årets skattekostnad	-	-	-	-
Skatt till följd av ändrad taxering	-	-	-88	-47
Summa Aktuell Skatt	-	-	-88	-47
Uppskjuten skatt				
Uppskjuten skatt underskottsavdrag	357	-734	-547	-708
Uppskjuten skatt derivat	-162	643	-162	643
Uppskjuten skatt temporär skillnad fastighet	-	-	-2 017	1 940
Uppskjuten skatt övrigt	-	-	-	267
Summa uppskjuten skatt	195	-91	-2 726	2 142
Totalt redovisad skattekostnad	195	-91	-2 814	2 095

Avstämning årets skattekostnad

	Moderbolaget		Koncernen	
	2024-01-01	2023-01-01	2024-01-01	2023-01-01
	- 2024-12-31	- 2023-12-31	- 2024-12-31	- 2023-12-31
Avstämning av effektiv skattesats				
Resultat före skatt	10 660	-3 914	13 022	-14 743
Årets skattekostnad	195	-91	-2 814	2 096
Skatt enligt gällande skattesats	-2 196	806	-2 683	3 037
Skatteeffekt ej skattepliktiga intäkter	1 471	1	17	160
Skatteeffekt ej avdragsgilla kostnader	-	-1 491	-35	-883
Skatteeffekt uppskjuten skatt underskottsavdrag	486	-157	426	-157
Skatteeffekt av ränteavdragsbegränsningsreglerna	-	-	-451	-
Skatteeffekt av skillnad SKM och BFM avskrivningar	-	-	-	-15
Övrigt	434	750	-88	-47
Redovisad skatt	195	-91	-2 814	2 095

	Moderbolaget		Koncernen	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Uppskjuten skattefordran				
Uppskjuten skatt underskottsavdrag	1 015	638	1 206	1 326
Uppskjuten skatt derivat	481	643	481	643
Redovisat värde	1 496	1 281	1 687	1 969

	Moderbolaget		Koncernen	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Uppskjuten skatteskuld				
Uppskjuten skatt temporära skillnader fastigheter	-	-	2 888	464
Redovisat värde	-	-	2 888	464

Uppskjutna skattefordringar redovisas för skattemässiga underskottsavdrag i den utsträckning som det är sannolikt att de kan tillgodogöras genom framtida beskattningsbara vinster. Koncernens totala underskottsavdrag uppgår till 4 929 (6 434) tkr. Aktiverade underskottsavdrag uppgår till 4 929 (6 434) tkr och har obegränsad nyttjandeperiod.

Not 11 Förvaltningsfastigheter

Fastigheternas värde har bedömts genom externvärdering gjord av det oberoende välrenommerade värderingsinstitutet Newsec. Verkligt värde för förvaltningsfastigheterna har beräknats genom en analys av framtida kassaflöden (kassaflödesmetoden) där hänsyn tagits till gällande hyreskontraktsvillkor, marknadsläge, hyresnivåer, drifts-, underhålls- och administrationskostnader samt behov av investeringar. Verkligt värde har bedömts enligt nivå 3 i verkligt värde-hierarkin i IFRS 13.

Kalkylperioden utgör 11 år och under kalkylperioden utgörs intäkterna av avtalade hyresnivåer fram till avtalstiden upphör. För perioden därefter beräknas hyresintäkterna till den marknadshyra som gäller idag. Drifts- och underhållskostnader har bedömts utifrån bolagens verkliga kostnader, och har anpassats till fastigheternas skick och ålder. Kostnaderna bedöms öka i takt med inflationen som antas uppgå till 2% på lång sikt. Investeringar har bedömts utifrån det behov som föreligger. Fastighetsskatten bedöms utifrån senaste taxeringsvärden. Långsiktig vakans beaktas i värderingarna och bedöms utifrån fastigheternas läge och skick. Kalkylränta och direktavkastningskrav är baserat på externvärderares erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav.

Värderingsantaganden	2024-12-31	2023-12-31
Årlig inflation, %	2,0	2,0
Direktavkastningskrav, %	5,8 - 6,5	5,8 - 6,5

Värdeförändringar	2024-12-31	2023-12-31
Ingående redovisat värde 2024-01-01	214 600	230 000
Fastighetsförvärv	-	-
Orealiserade värdeförändringar	5 900	-15 400
Utgående verkligt värde	220 500	214 600

Känslighetsanalys	Förändring	Värdepåverkan
Hysesintäkter	+/- 10 %	25 089 / -25 089
Direktavkastningskrav	+/- 0,25 %	-8 419 / 9 115
Långsiktig vakans	+/- 2 %	-5 018 / 5 018

Not 12 Finansiella instrument

Värdering av finansiella tillgångar och skulder

I nedanstående tabell presenteras koncernens finansiella tillgångar och skulder.

Finansiella tillgångar	Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde		Finansiella tillgångar/skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Ränteswappar	-	-	-	-
Kundfordringar	-	-	-	1 133
Övriga kortfristiga fordringar	-	-	171	595
Likvida medel	-	-	12 427	8 508
Summa	-	-	12 598	10 236
Finansiella skulder				
Ränteswappar	2 337	3 122	-	-
Långfristiga skulder till kreditinstitut	-	-	101 190	103 161
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	-	-	2 126	2 126
Leverantörsskulder	-	-	195	223
Övriga kortfristiga skulder	-	-	2 303	364
Summa	2 337	3 122	105 814	105 874

Not 13 Övriga fordringar

	Moderbolaget		Koncernen	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	29	76	93	581
Övrigt	-	-	78	13
Redovisat värde	29	76	171	594

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Moderbolaget		Koncernen	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	28	37	28	37
Övriga förutbetalda kostnader	229	23	229	173
Redovisat värde	257	60	257	210

Not 15 Likvida medel

	Moderbolaget		Koncernen	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Kassa och bank	1 381	2 398	12 427	8 508
Redovisat värde	1 381	2 398	12 427	8 508

Not 16 Eget kapital

Aktiekapital

Samtliga aktier är av samma aktieslag, är fullt betalda och är berättigade till en röst. Inga aktier är reserverade för överlåtelse enligt optionsavtal eller andra avtal. Antalet aktier vid utgången av räkenskapsåret uppgår till 1 652 625 stycken till ett kvotvärde av 1 kr.

Antal utestående aktier före utspädning, st	1 652 625
Antal utestående aktier efter utspädning, st	1 652 625

Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, kr	10 209 584
Genomsnittligt antal aktier, st	1 652 625
Resultat per aktie, kr	6,2

Fritt eget kapital

Fritt eget kapital, det vill säga det belopp som finns tillgängligt för utdelning till aktieägarna, utgörs av allt eget kapital med undantag för aktiekapitalet. Övrigt tillskjutet kapital avser överkursfond är hänförligt till tidigare genomförd nyemission i samband med förvärv av fastigheterna.

Not 17 Finansiella risker

Koncernen utsätts genom sin verksamhet för olika slags finansiella risker. Med finansiella risker avses fluktuationer i koncernens resultat och kassaflöde till följd av ändringar i exempelvis räntenivåer. Bolaget är framförallt exponerad mot likviditetsrisk, finansieringsrisk, kreditrisk och ränterisk.

Likviditets- och finansieringsrisk

Med likviditetsrisk avses risken för att det inte finns tillräcklig likviditet för att möta kommande betalningsåtaganden. Löpande görs likviditetsprognoser med syftet att verifiera behovet av kapital. En likviditetsreserv för verksamheten ska vid var tid finnas tillgänglig för att säkerställa koncernens kortsiktiga betalningsförmåga.

Med finansieringsrisk avses risken att koncernen inte kan uppbringa tillräcklig finansiering till en rimlig kostnad. Betalning av ränta och driftskostnader hanteras genom att koncernen löpande får in hyresinbetalningar.

Koncernen hade per 2024-12-31 externa lån om totalt 103 626 tkr med en belåningsgrad om 47,0%, och en kapitalbindning på 1,9 år. Totalt var 94,2% av koncernens externa lån räntesäkrade, och genomsnittsräntan uppgick till 5,5%.

På förfallodagen, kommer bolaget behöva refinansiera sina utestående skulder. Koncernens förmåga att framgångsrikt refinansiera denna skuld beror på villkoren för de finansiella marknaderna i allmänhet vid denna tidpunkt. Som ett resultat, kan koncernens tillgång till finansieringskällor vid en viss tidpunkt inte vara tillgängligt på förmånliga villkor, eller överhuvudtaget. Koncernens förmåga att refinansiera sina skuldförpliktelser på fördelaktiga villkor, eller överhuvudtaget, kan ha en väsentlig negativ effekt på koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Finansiella åtaganden

I villkoren för koncernens externa lån finns fastlagda gränsvärden, s.k. covenant. Belåningsgraden får inte vara högre än 65 %, soliditeten ska överstiga 30% och låntagarnas räntetäckningsgrad ska överstiga 150 %. Det sistnämnda avser en period om 12 månader. För de fall låntagaren inte skulle uppfylla dessa krav innebär det ett brott mot låneavtalen.

Bolaget uppfyller samtliga lånevillkor per 2024-12-31.

Koncernens kontraktssenliga återbetalningar av finansiella skulder framgår av tabellen nedan. Skulder har inkluderats i den period när återbetalning tidigast kan krävas.

Löptidsanalys	Koncernen 2024-12-31			Totalt
	<1 år	1-4 år	>5 år	
Skulder till kreditinstitut	2 126	101 501	-	103 627
Leverantörsskulder	195	-	-	195
Övriga kortfristiga skulder	0	-	-	0
Summa	2 321	101 501	-	103 822

Löptidsanalys	Moderbolaget 2024-12-31			Totalt
	<1 år	1-4 år	>5 år	
Skulder till kreditinstitut	2 126	101 501	-	103 627
Leverantörsskulder	43	-	-	43
Övriga kortfristiga skulder	122 965	-	-	122 965
Summa	125 134	101 501	-	226 635

Löptidsanalys	Koncernen 2023-12-31			Totalt
	<1 år	1-4 år	>5 år	
Skulder till kreditinstitut	2 126	103 626	-	105 752
Leverantörsskulder	223	-	-	223
Övriga kortfristiga skulder	364	-	-	364
Summa	2 713	103 626	-	106 339

Löptidsanalys	Moderbolaget 2023-12-31			Totalt
	<1 år	1-4 år	>5 år	
Skulder till kreditinstitut	2 126	103 626	-	105 752
Leverantörsskulder	174	-	-	174
Övriga kortfristiga skulder	189	-	-	189
Summa	2 489	103 626	-	106 115

Kreditrisk

Kreditrisk definieras som risken att motparter, både finansiella och kommersiella, inte kan fullgöra sina skyldigheter i tid eller erbjuda säkerhet för fullgörandet. I den finansiella verksamheten är målsättningen att aktivt sprida risken att kapital går förlorat då en motpart inte kan fullgöra sina skyldigheter. En annan kreditrisk består i risken att koncernens hyresgäster inte kan fullgöra sina skyldigheter. Koncernen har fastställda riktlinjer för att säkra att hyresgästerna har lämplig kreditbakgrund.

Åldersanalysen för kundfordringar på balansdagen anges nedan.

	Moderbolaget		Koncernen	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Ej förfallna kundfordringar	389	1 483	-	-
Förfallna kundfordringar 1-30 dagar	-	-	-	-
Förfallna kundfordringar 31-90 dagar	-	-	-	-
Förfallna kundfordringar >90 dagar	-	-	-	3 148
Redovisat värde	389	1 483	0	3 148

Inga reservering har under året gjorts för osäkra fordringar.

	Moderbolaget		Koncernen	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Reservering kundfordringar				
Summa kundfordringar	389	1 483	-	3 148
Årets reserveringar	-	-	-	-2 015
Utgående redovisat värde	389	1 483	-	1 133

Fordringar förväntas framgent i huvudsak bestå av hyresfordringar för vilka koncernen valt att tillämpa den förenklade metoden för redovisning av förväntade kreditförluster enligt IFRS 9. Detta innebär att förväntade kreditförluster reserveras för återstående löptid, vilken förväntas understiga ett år för samtliga fordringar ovan. Hyra faktureras i förskott, vilket innebär att samtliga redovisade hyresfordringar har förfallit till betalning. Koncernen reserverar för förväntade kreditförluster baserat på historisk information om konstaterade kundförluster i kombination med beaktande av känd information om motparten och framåtriktad information. Koncernen skriver bort en fordran när det inte längre finns någon förväntan på att erhålla betalning och då aktiva åtgärder för att erhålla betalning har avslutats.

Ränterisken är risken för att verkligt värde eller framtida kassaflöde från ett finansiellt instrument varierar på grund av förändringar i marknadsräntor. En betydande faktor som påverkar ränterisken är räntebindningstiden. Koncernen är främst utsatt för ränterisk avseende koncernens skulder till kreditinstitut. Ränterisken hanteras främst genom att 94,2% av koncernens skulderna till kreditinstitut har räntesäkrats med en genomsnittlig räntebindning på 2,7 år.

Not 18 Övriga skulder

Övriga skulder	Moderbolaget		Koncernen	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Skatteskulder	-	-	-	401
Övriga skulder	593	189	2 306	364
Redovisat värde	593	189	2 306	765

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Moderbolaget		Koncernen	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna styrelsearvoden	149	138	149	138
Förutbetalda hyresintäkter	-	-	1 864	1 715
Upplupna räntekostnader	2	56	2	56
Övriga poster	148	250	251	601
Redovisat värde	299	444	2 266	2 510

Not 20 Andelar i koncernbolag

Andelar i koncernbolag redovisas till anskaffningsvärde minskat med eventuella nedskrivningsbehov, i moderbolagets finansiella rapporter. Förvärvsrelaterade kostnader för dotterbolag, som kostnadsförs i koncernredovisningen, ingår som en del i anskaffningsvärdet för andelar i dotterbolag.

Andelar i koncernbolag	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	29 848	28 573
Lämnade aktieägartillskott	1 529	8 415
Nedskrivning	-	-7 140
Återföring tidigare nedskrivning	7 140	-
Utgående redovisat värde	38 517	29 848

Moderbolagets, Fastena Stockholm AB, innehav i direkta och indirekta dotterbolag som omfattas av koncernredovisningen framgår av nedanstående tabell. Samtliga innehav ägs till 100%.

Bolag	Organisationsnummer	Säte	Kapitalandel	Redovisat värde
Fastena Botkyrka AB	556626-5087	Stockholm	100%	5 022
Fastena Gustavsberg AB	559046-6438	Stockholm	100%	33 495
Summa redovisat värde			100%	38 517

Not 21 Transaktioner med närstående

Transaktioner mellan bolaget och dess dotterbolag, vilket är närstående till bolaget har skett avseende management fee om 1 216 tkr (1 186) samt på räntor på interna lån om 10 377 tkr (4 125). Per 2024-12-31 uppgår moderbolagets fordringar på dotterbolaget till 187 873 tkr (190 054). Samtliga interna mellanhavanden har eliminerats vid konsolideringen och ytterligare upplysningar om dessa transaktioner lämnas därför inte i denna not.

Bolaget har ett förvaltningsavtal med ABG Fastena Asset Management AB.

Not 22 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	Moderbolaget		Koncernen	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	-	-	136 500	136 500
Andelar i koncernföretag	38 517	29 848	39 353	30 833
Summa	38 517	29 848	175 853	167 333

Not 23 Vinstdisposition

Styrelsen lämnar förslag till årsstämman 2025 att besluta om en utdelning om totalt 1,60 kronor per aktie fördelat på fyra kvartalsvisa utdelningar om 0,40 kronor per aktie.

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel (kr)

Överkursfond	120 350 758
Balanserat resultat	- 9 894 978
Årets resultat	10 855 770
	121 311 550

Styrelsen föreslår att vinstmedel disponeras så att

till aktieägarna utdelas	2 644 200
i ny räkning balanseras	118 667 350
	121 311 550

Not 24 Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser efter balansdagen

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att koncern- och årsredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) såsom de antagits av EU, respektive god redovisningssed och ger en rättvisande bild av koncernens och bolagets finansiella ställning och resultat samt att förvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens och bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som de bolag som ingår i koncernen står inför.

Ort den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Mats Engström
Styrelseordförande

Björn Pettersson
Styrelseledamot

Magnus Andersson
Styrelseledamot

Jesper Johansson
Verkställande direktör

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Ernst & Young AB

Katrine Söderberg
Auktoriserad Revisor

Definitioner

Avkastning på eget kapital

Periodens resultat, dividerat med genomsnittligt eget kapital.

Belåningsgrad

Skulder till kreditinstitut (exkl balanserade lånekostnader) dividerat med fastigheternas marknadsvärde.

Fastighetens direktavkastning

Driftnetto, omräknat till tolv månader, dividerat med fastigheternas marknadsvärde per balansdagen.

Marknadsvärde fastigheterna

Verkligt värde på fastigheternas vid periodens utgång.

NRV per aktie

Eget kapital med återläggning av uppskjuten skatt och ej utbetald utdelning dividerat med antal utestående aktier.

Resultat per aktie

Årets resultat dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier.

Räntetäckningsgrad

Driftnetto minus administrationskostnader dividerat med räntekostnader till kreditinstitut.

Soliditet

Redovisat eget kapital i procent av balansomslutningen.

Överskottsgrad

Driftnetto dividerat med totala hyresintäkter.

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastena Stockholm AB, org.nr 559323-9790

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Fastena Stockholm AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2024 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 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt IFRS Redovisningsstandarder, 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 Redovisningsstandarder 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen 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 att årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen 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 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 det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen 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 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 av Fastena Stockholm AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Katrine Söderberg
Auktoriserad revisor