

Årsredovisning för  
**Fastena Bryggan 2 AB**

556998-3264

Räkenskapsåret  
**2021-01-01 - 2021-12-31**

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	2
Balansräkning	3-5
Kassaflödesanalys	6
Tilläggsupplysningar	7-18
Underskrifter	18

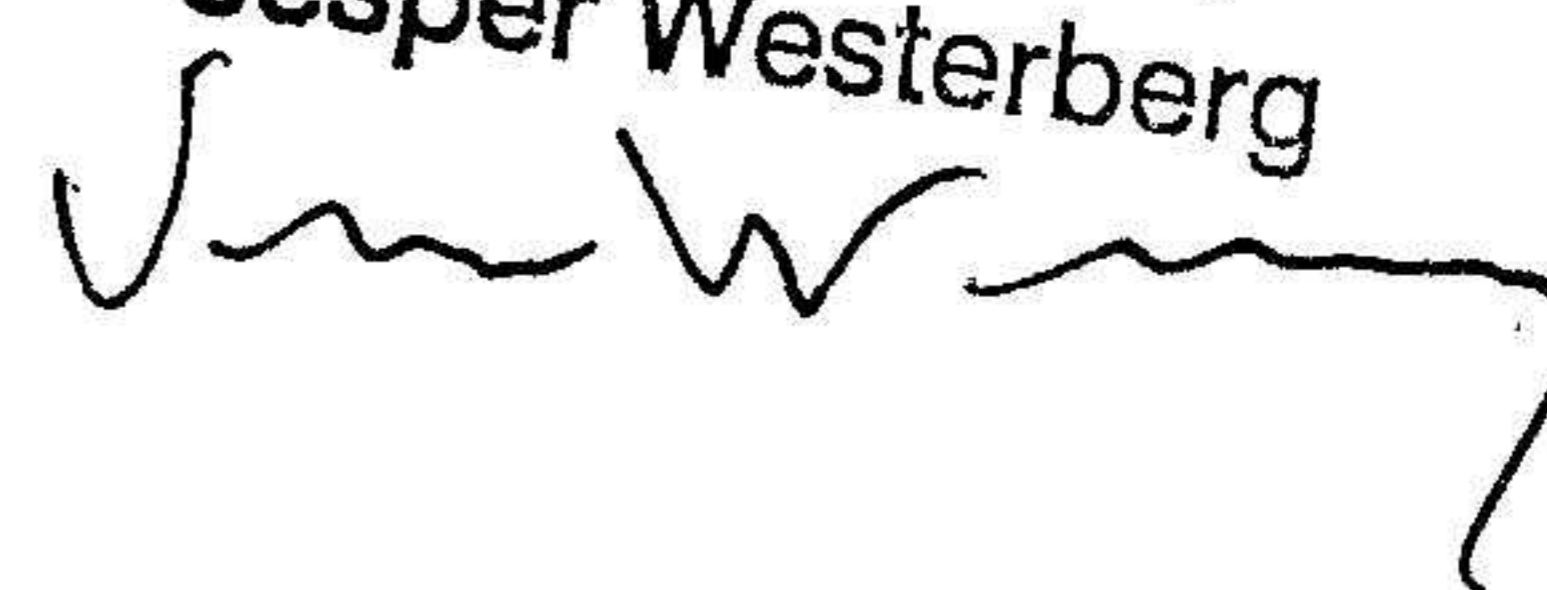
### Fastställelseintyg

Undertecknad verkställande direktör i Fastena Bryggan 2 AB intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på bolagsstämman 2022-06-30. Stämman beslöt också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm 2022-06-30



Olle Lindahl  
Verkställande direktör



## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Fastena Bryggan 2 AB, 556998-3264 får härmed avge årsredovisning för 2021.

### Allmänt om verksamheten

Bolaget som har sitt säte i Stockholm äger och förvaltar fastigheten Malmö Bryggan 2 i Malmö. Fastigheterna utgörs av lokaler och den totala uthyrningsbara ytan vid periodens slut uppgick till 7 576 kvm.

Bolaget har ej haft några anställda under innevarande år, varför några löner eller ersättningar ej utbetalts.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret samt efter räkenskapsårets utgång

Under året har bolaget bytt namn från Trianon Bryggan 2 AB till Fastena Bryggan 2 AB. Bolaget har under året förvärvats av Fastena Limhamn AB.

Under det kommande året förväntas verksamheten bedrivas med oförändrad inriktning.

### Koncernförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Fastena Limhamn AB, 559313-9917, med säte i Stockholm. Moderföretaget upprättar koncernredovisning i vilken företaget ingår.

### Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	Belopp i Tkr 2018
Nettoomsättning	21 449	16 294	5 453	-
Resultat efter finansiella poster	18 451	-4 312	-445	-2 980
Soliditet %	3,5	-	1	1,6

Definitioner: se not 21

### Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras enligt följande:

	Belopp i kr
Balanserat resultat	7 931
Årets resultat	12 855 890
<b>Totalt</b>	<b>12 863 821</b>
Balanseras i ny räkning	12 863 821
<b>Summa</b>	<b>12 863 821</b>

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Nettoomsättning	4	21 449 368	16 294 391
		<u>21 449 368</u>	<u>16 294 391</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetskostnader	5	-2 762 404	-2 548 103
Övriga externa kostnader		-1 137 136	-83 282
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-3 631 857	-3 365 762
<b>Rörelseresultat</b>	6	<u>13 917 971</u>	<u>10 297 244</u>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Räntetäckningar och liknande resultatposter		2 013	-
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	4 530 598	-14 609 194
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>18 450 582</u>	<u>-4 311 950</u>
Bokslutsdispositioner	8	-	-4 046 542
<b>Resultat före skatt</b>		<u>18 450 582</u>	<u>-8 358 492</u>
Skatt på årets resultat	9	-5 594 692	1 816 626
<b>Årets resultat</b>		<u>12 855 890</u>	<u>-6 541 866</u>

## Rapport över totalresultat

kr	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Årets resultat	12 855 890	-6 541 866
Övrigt totalresultat	-	-
Summa övrigt totalresultat	-	-
<b>Totalresultat för året</b>	<u>12 855 890</u>	<u>-6 541 866</u>

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	10	344 420 965	338 458 482
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	11	-	8 391 036
		<u>344 420 965</u>	<u>346 849 518</u>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Uppskjuten skattefordran	12	256 999	2 437 095
		<u>256 999</u>	<u>2 437 095</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>344 677 964</u>	<u>349 286 613</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar	15	34 294	52 011
Övriga fordringar		3 281	560
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		9 323 472	8 059 421
		<u>9 361 047</u>	<u>8 111 992</u>
<b>Kassa och bank</b>		11 992 420	-
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>21 353 467</u>	<u>8 111 992</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>366 031 431</u>	<u>357 398 605</u>

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50 000	50 000
		<u>50 000</u>	<u>50 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		7 931	6 549 797
Årets resultat		12 855 890	-6 541 866
		<u>12 863 821</u>	<u>7 931</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>12 913 821</u>	<u>57 931</u>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	14	2 723 027	-
		<u>2 723 027</u>	<u>-</u>
<b>Långfristiga skulder</b>	15		
Övriga skulder till kreditinstitut	16	255 819 172	-
Skulder till koncernföretag	17	85 413 873	116 336 844
		<u>341 233 045</u>	<u>116 336 844</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>	15		
Skulder till kreditinstitut	16	-	229 400 000
Leverantörsskulder		210 931	3 869 225
Skatteskulder		2 029 040	2 222 070
Övriga kortfristiga skulder		1 054 341	372 777
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	5 867 226	5 139 758
		<u>9 161 538</u>	<u>241 003 830</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>366 031 431</u>	<u>357 398 605</u>

2022071928695

### Rapport över förändringar i eget kapital

	<i>Aktie- kapital</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
<b>Ingående eget kapital 2020-01-01</b>	50 000	3 994 868	-445 072
Omföring av föregående års resultat		-445 071	445 072
Aktieägartillskott		3 000 000	-
Årets resultat			-6 541 866
<b>Belopp vid årets utgång 2020-12-31</b>	<b>50 000</b>	<b>6 549 797</b>	<b>-6 541 866</b>
<b>Ingående eget kapital 2021-01-01</b>	50 000	6 549 797	-6 541 866
Omföring av föregående års resultat		-6 541 866	6 541 866
Årets resultat			12 855 890
<b>Belopp vid årets utgång 2021-12-31</b>	<b>50 000</b>	<b>7 931</b>	<b>12 855 890</b>

2022071928696

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		18 450 582	-4 311 950
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	20	2 940 288	2 745 293
		<u>21 390 870</u>	<u>-1 566 657</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>21 390 870</b>	<b>-1 566 657</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-1 249 055	-1 482 375
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-2 442 292	9 654 782
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>17 699 523</b>	<b>6 605 750</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Hiresgästpassning	11	-2 515 205	-8 391 036
Omklassificering av förvaltningsfastigheter	10	1 311 901	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-1 203 304</b>	<b>-8 391 036</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		255 819 172	-
Lösen av lån		-229 400 000	-
Amortering av lån		-	-3 600 000
Avgående fordringar koncernskuld		-30 922 971	5 385 286
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-4 503 799</b>	<b>1 785 286</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>11 992 420</b>	<b>-</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>11 992 420</b>	<b>-</b>

2022071928697

## Tilläggsupplysningar

### Not 1 Allmän information

Fastena Bryggan 2 AB med org.nr 556998-3264 är ett aktiebolag registrerat i Sverige, med säte i Stockholm. Bolaget äger och förvaltar fastigheterna Malmö Bryggan 2 i Malmö.

Bolaget är ett helägt dotterföretag till Fastena Limhamn AB, org.nr 559313-9917, som upprättar koncernredovisning i vilken detta bolag ingår.

### Not 2 Redovisningsprinciper

#### **Allmänna redovisningsprinciper**

De finansiella rapporterna har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och RFR 2 - Redovisning för juridiska personer. Bolaget tillämpar frivilligt RFR 2 i enlighet med reglerna i BFNAR 2012:3 då bolaget är ett dotterföretag till Fastena Limhamn AB, 559313-9917 som tillämpar IFRS i dess koncernredovisning.

#### **Värderingsprinciper m m**

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

#### **Funktionell valuta samt redovisningsvaluta**

Bolagets funktionella valuta är svenska kronor, SEK, och utgör rapporteringsvaluta för bolaget. Om inget annat anges redovisas alla siffror i SEK.

#### **Nya standarder, ändringar och tolkningar av befintliga standarder som inte har tillämpats i förtid**

Vid upprättandet av årsredovisningen per den 31 december 2021 har standarder och tolkningar publicerats vilka ännu ej trätt i kraft. Inga av dessa reviderade eller nya standarder bedöms få påverkan på bolagets finansiella rapporter.

#### **Intäktsredovisning**

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

#### **Hyresintäkter**

Samtliga förvaltningsfastigheter hyrs ut under operationella leasingavtal. Hyresintäkter i fastighetsförvaltningen redovisas i den period som hyran avser. I de fall hyreskontraktet under viss tid medger en reducerad hyra som kompenseras av en vid en annan tidpunkt högre hyra, periodiseras denna under- respektive överhyra över kontraktets löptid. Ersättning i samband med uppsägning av hyresavtal i förtid intäktsförs direkt om inga förpliktelser kvarstår gentemot hyresgästen.

#### **Rörelsekostnader samt finansiella tillgångar och skulder**

##### **Fastighetskostnader**

Utgörs av kostnader avseende drift, skötsel, uthyrning, administration och underhåll av fastighetsinnehavet.

##### **Finansiella intäkter och kostnader**

Finansiella intäkter och kostnader består av ränteintäkter på bankmedel och fordringar samt räntekostnader på lån. Ränteintäkter och räntekostnader redovisas enligt effektivräntemetoden.

### **Inkomstskatter**

Redovisning av inkomstskatt inkluderar aktuell skatt samt uppskjuten skatt. Skatten redovisas i resultatet, 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.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden på alla väsentliga temporära skillnader. En temporär skillnad finns när det bokförda värdet på en tillgång eller skuld skiljer sig från det skattemässiga värdet. En sådan skillnad kan uppkomma till exempel vid en upp- eller nedskrivning av en tillgång.

Uppskjuten skatt beräknas med tillämpning av den skattesats som har beslutats eller aviserats per balansdagen och som förväntas gälla när den berörda uppskjutna skattefordran realiserar eller när den uppskjutna skatteskulden regleras. Då den uppskjutna skatten förväntas realiserar efter 2021 har skattesatsen 20,6% använts.

Uppskjutna skattefordringar redovisas i den omfattning det är troligt att framtida skattemässiga överskott kommer att finnas mot vilka de temporära skillnaderna kan nyttjas. Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder kvittas då de hänförs till inkomstskatt som debiteras av samma myndighet och då koncernen har för avsikt att reglera skatten med ett nettobelopp.

### **Lånekostnader**

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 aktiveras som en del av tillgångens anskaffningsvärde. Övriga låneutgifter redovisas som en kostnad i den period de uppkommer.

### **Förvaltningsfastigheter**

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

### **Materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar är fysiska tillgångar som används i företagets verksamhet och har en förväntad nyttjandeperiod överstigande ett år. Materiella anläggningstillgångar värderas till sina respektive anskaffningsvärden och skrivs av linjärt under sin uppskattade nyttjandeperiod. När materiella anläggningstillgångar redovisas tas hänsyn till tillgångens eventuella restvärden när det avskrivningsbara beloppet fastställs. Avskrivningen inleds när tillgången är färdig att tas i bruk.

Materiella anläggningstillgångar tas bort från balansräkningen när den avyttras eller om den inte kan förväntas tillföra några ekonomiska fördelar i framtiden antingen genom att den nyttjas eller att den säljs. Vinst och förlust beräknas som skillnaden mellan försäljningspriset och tillgångens redovisade värde. Vinst eller förlust redovisas i resultaträkningen den redovisningsperiod då tillgången avyttrats, såsom övrig kostnad eller övrig intäkt.

### Avskrivningar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	År
Förvaltningsfastigheter	100
Markanläggningar	20

### Nedskrivning

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

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

### Leasingavtal

Bolaget använder undantaget gällande tillämpning av IFRS 16 Leasingavtal, vilket innebär att all leasing redovisas som kostnad linjärt över leasingperioden.

### Finansiella instrument

Bolaget tillämpar inte värderingsreglerna i IFRS 9. Detta innebär att finansiella tillgångar och skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden. En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller bolaget på annat sätt förlorar kontrollen över dem. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalen fullgörs eller på annat sätt bortfaller.

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar bland annat tillgångarna fordringar hos koncernföretag samt bland skulderna skulder till kreditinstitut, leverantörsskulder och övriga kortfristiga skulder. En finansiell tillgång och en 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.

Företagets affärsmodell för att hantera tillgången samt karaktären på tillgångens avtalade kassaflöden utgör underlag för klassificering och värdering varvid de finansiella tillgångarna klassificeras i följande kategori:

- Finansiella tillgångar som värderas till upplupet anskaffningsvärde

Samtliga finansiella skulder klassificeras i följande kategori:

- Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde

#### *Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde*

Finansiella tillgångar värderas till upplupet anskaffningsvärde om båda följande villkor är uppfyllda:

- Den finansiella tillgången innehas inom ramen för en affärsmodell vars mål är att inneha finansiella tillgångar i syfte att inkassera avtalsenliga kassaflöden.
- De avtalade villkoren för den finansiella tillgången ger vid bestämda tidpunkter upphov till kassaflöden som endast är betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet.

Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde ingår i omsättningstillgångar med undantag för de poster med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggningstillgångar.

Värdering efter anskaffningstidpunkten sker till upplupet anskaffningsvärde minskat med eventuell reservering för kreditförluster.

En nedskrivning av kundfordringar redovisas i resultaträkningen som övrig extern kostnad och en nedskrivning av lånefordringar redovisas som finansiell post i resultaträkningen.

#### *Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde*

Finansiella skulder redovisas inledningsvis till verkligt värde, netto efter avdrag för transaktionskostnader.

Därefter redovisas finansiella skulder till upplupet anskaffningsvärde och eventuell skillnad mellan erhållet belopp och återbetalningsbeloppet redovisas i resultaträkningen fördelat över skuldens löptid, med tillämpning av effektivräntemetoden.

#### *Upplupet anskaffningsvärde*

Upplupet anskaffningsvärde beräknas med hjälp av effektivräntemetoden, vilket innebär att eventuella över- eller underkurser som direkt hänförliga kostnader eller intäkter periodiseras över kontraktets löptid med hjälp av den beräknade effektivräntan. Effektivräntan är den ränta som ger instrumentets anskaffningsvärde som resultat vid nuvärdesberäkning av framtida kassaflöden.

#### *Likvida medel*

Likvida medel omfattar kassa, banktillgodohavanden samt kortfristiga placeringar med en ursprunglig förfallodag på tre månader eller mindre. För redovisade räkenskapsår finns inga kortfristiga placeringar.

Eftersom bolagets bankkonto är anknutet till koncernkonto redovisas bolagets likvida medel som mellanhavanden till koncernföretag.

#### *Obeskattade reserver*

Obeskattade reserver som uppkommer genom bokslutsdispositioner i resultaträkningen redovisas i balansräkningen utan att dela upp posten i eget kapital och uppskjuten skatt och den temporära skillnaden särredovisas därmed ej.

#### *Avsättningar och eventalförpliktelser*

Avsättningar redovisas när det finns ett åtagande och det är troligt att ett utflöde av resurser krävs och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Eventalförpliktelser redovisas om det föreligger ett möjligt åtagande som bekräftas endast av flera osäkra framtida händelser och det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas eller att åtagandets storlek inte kan beräknas med tillräcklig säkerhet.

#### *Redovisning av koncernbidrag*

Koncernbidrag redovisas enligt alternativregeln som bokslutsdisposition.

#### *Kassaflödesanalys*

Indirekt metod tillämpas vid upprättande av kassaflödesanalys. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- eller utbetalningar.

### **Not 3 Väsentliga redovisningsbedömningar, uppskattningar och antaganden**

För att kunna upprätta redovisning enligt god redovisningssed måste företagsledningen och styrelsen göra bedömningar och antaganden som påverkar redovisade intäkter och kostnader respektive tillgångar och skulder samt övriga upplysningar. Faktiskt utfall kan skilja sig från gjorda bedömningar. De områden där uppskattningar och antaganden skulle kunna innebära risk för justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under kommande räkenskapsår är främst värdering av förvaltningsfastigheter. Där kan bedömningarna ge en betydande påverkan på bolagets resultat och finansiella ställning. Värderingarna kräver en bedömning av det framtida kassaflödet samt fastställande av diskonteringsfaktor (avkastningskrav). De antaganden och bedömningarna som gjorts framgår av not avseende förvaltningsfastigheter.

2022071928702

#### Not 4 Operationella leasingavtal - Företaget som hyresvärd

Företaget har ingått operationella hyresavtal med hyresgäster. De kommersiella leasingkontrakten löper oftast på 3 - 10 år. I periodens resultat ingår avgifter avseende hyra med tillägg för exempelvis värme, fastighetsskatt samt el.

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

Framtida hyresbetalningar

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
<i>Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal:</i>		
Inom ett år	21 334 728	17 473 654
Mellan ett och fem år	77 911 726	65 706 812
Senare än fem år	77 446 674	70 572 408
	<u>176 693 128</u>	<u>153 752 874</u>

Uppgifter enligt ovan avser bashyra enligt gällande hyresavtal utan tillägg och vidaredebiteringar.

#### Not 5 Fastighetskostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
El- och värmekostnader	649 558	485 252
Övriga driftskostnader	280 564	379 323
Reparation och underhåll	267 688	181 506
Fastighetsskatt	1 400 004	1 400 001
Övriga fastighetskostnader	164 590	102 021
<b>Summa</b>	<b>2 762 404</b>	<b>2 548 103</b>

#### Not 6 Inköp och försäljning mellan koncernbolag

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen	750 250	75 742

Under året har inga koncerninterna försäljningar ägt rum.

#### Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Räntekostnader, koncernföretag	1 221 533	1 706 048
Räntekostnader, övriga	3 936 322	2 903 146
Nedskrivning av koncernmellanhavanden	-	10 000 000
Återföring nedskrivning av koncernmellanhavanden	-10 000 000	-
Övriga finansiella kostnader	311 547	-
<b>Summa</b>	<b>-4 530 598</b>	<b>14 609 194</b>

### Not 8 Bokslutsdispositioner

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Lämnade koncernbidrag	-	4 046 542
<b>Summa</b>	-	<b>4 046 542</b>

### Not 9 Skatt på årets resultat

De huvudsakliga komponenterna när det gäller skattekostnader med avslut den 31 december 2021 är följande:

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Aktuell skattekostnad	-691 569	-620 469
Uppskjuten skatt	-4 903 123	2 437 095
	<b>-5 594 692</b>	<b>1 816 626</b>

### Avstämning av effektiv skatt

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Resultat före skatt	18 437 809	-8 358 492
Skatt enligt gällande skattesats 20,6	-3 798 189	21,4 1 788 717
Ej avdragsgilla kostnader	-34 492	-80 000
Skatt hänförlig till tidigare år	-691 569	-620 469
Effekt av ändrade skattesatser/och skatteregler	-	701 451
Skillnad mellan fastigheternas bokföringsmässiga och skattemässiga värden	-	26 926
Övrigt	-1 070 442	-
<b>Differens</b>	<b>-5 594 692</b>	<b>1 816 626</b>

## Not 10 Förvaltningsfastigheter

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	341 953 342	341 953 342
-Omklassificeringar	9 594 340	-
Vid årets slut	351 547 682	341 953 342
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-3 494 860	-129 098
-Årets avskrivning	-3 631 857	-3 365 762
Vid årets slut	-7 126 717	-3 494 860
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>344 420 965</b>	<b>338 458 482</b>
<b>Uppgifter om förvaltningsfastigheter</b>		
Verkligt värde	450 000 000	365 000 000
	450 000 000	365 000 000

Bolagets förvaltningsfastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter och värdestegring. Samtliga fastigheter klassificeras som förvaltningsfastigheter. Newsec Advice har värderat bolagets fastighet.

Förvaltningsfastigheter har värderats av externa värderingsinstitut med erkända kvalifikationer. Värderingarna har utförts genom analys av fastigheternas status, hyres- och marknadssituation. Värderingarna har som huvudmetod utförts genom s.k. kassaflödeskalkyl av varje fastighet, vilket innebär nuvärdesberäkning av bedömda framtida driftnetton, räntebidrag och investeringar. För beräkning av framtida kassaflöden har hänsyn tagits till marknaden och närområdets framtida utveckling, fastigheternas marknadsförutsättningar och marknadsposition, marknadsmässiga hyresvillkor samt drifts- och underhållskostnader i likartade fastigheter. Till detta kommer nuvärdet av ett bedömt marknadsvärde vid kalkylperiodens slut. För värderingarna har en femårig kalkylperiod använts. Jämförelse och analys har även gjorts av genomförda köp av fastigheter inom respektive delmarknad. Byggrätter och potentiella byggrätter har inte värderats.

Följande antaganden och bedömningar har använts:

- inflation har antagits till 2% per år
- hyresutvecklingen har i huvudsak antagits följa inflationen eller i förekommande fall indexuppräknningen
- kalkylränta och avkastningskrav baseras på analyser av genomförda transaktioner samt individuella bedömningar avseende risknivå, sannolik köpare och fastighetens marknadsposition

## Not 11 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början	8 391 036	-
Investeringar	2 515 205	8 391 036
Omklassificeringar	-10 906 241	-
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>-</b>	<b>8 391 036</b>

## Not 12 Uppskjuten skattefordran

	2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
<i>Kvarstående ränteavdrag</i>		
Ingående balans	2 437 095	-
Förändring i resultaträkningen	-2 180 096	2 437 095
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>256 999</b>	<b>2 437 095</b>

## Not 13 Eget kapital

### *Aktiekapital*

Aktiekapitalet består vid årets slut av 500 aktier med vardera en röst och ett kvotvärde på 100 kr per aktie.

### *Bundet eget kapital*

Bundet eget kapital får inte minskas genom vinstutdelning.

### *Balanserat resultat*

Balanserat resultat utgörs av föregående års fria egna kapital efter eventuell vinstutdelning lämnats. Tillsammans med årets resultat utgör detta summa fritt eget kapital, det vill säga det belopp som finns tillgängligt för utdelning till aktieägarna.

### *Utdelning*

Ingen utdelning kommer att föreslås för årsstämman 2021.

## Not 14 Uppskjuten skatteskuld

	2021-12-31
<i>Skillnaden mellan fastigheternas bokförda värde och skattemässigt värde</i>	
Ingående balans	-
Förändring i resultaträkningen	2 723 027
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>2 723 027</b>

## Not 15 Finansiella instrument och riskhantering

### Finansiella instrument, verkligt värde

Samtliga poster i balansräkningen förutom materiella anläggningstillgångar, uppskjuten skatt, eget kapital, obeskattade reserver, förutbetalda kostnader, förutbetalda intäkter, aktuell skattefordran, skatteskulder och avsättningar klassificeras som finansiella tillgångar och skulder och värderas till upplupet anskaffningsvärde. För samtliga finansiella instrument bedöms inte det redovisade värdet avvika från det verkliga värdet.

Företagets risk består i huvudsak av ränterisk på grund av räntebärande upplåning. Med ränterisk avses risken för negativ påverkan på företagets resultat och kassaflöden till följd av förändrade marknadsräntor. En förändring av marknadsräntan med en procentenhet skulle medföra en resultatpåverkan med +/- 2 558 000 kr. Koncernens finansiella riskhantering är centraliserad till Fastighets AB Trianon och en beskrivning av riskhanteringen finns i det bolagets årsredovisning.

	<i>Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde</i> 2021-12-31	<i>Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde</i> 2020-12-31	<i>Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde</i> 2021-12-31	<i>Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde</i> 2020-12-31
<i>Tillgångar</i>				
Kundfordringar	34 294	52 011		
Övriga fordringar	3 281	560		
	<b>37 575</b>	<b>52 571</b>		
<i>Skulder</i>				
Skuld till kreditinstitut			255 819 172	229 400 000
Skuld till koncernföretag			85 413 873	116 336 844
Leverantörsskulder			210 931	3 869 225
Övriga skulder			1 054 341	372 777
Upplupna kostnader			1 125 000	964 762
			<b>343 623 317</b>	<b>350 943 608</b>

**Not 16 Långfristiga och kortfristiga skulder till kreditinstitut**

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Skulder som förfaller inom ett år från balansdagen</i>		
Övriga skulder till kreditinstitut	-	229 400 000
Summa kortfristiga skulder	-	229 400 000
<i>Skulder som förfaller senare än ett år och inom fem år från balansdagen</i>		
Övriga skulder till kreditinstitut	255 819 172	-
Summa långfristiga skulder	255 819 172	-
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>	<b>255 819 172</b>	<b>229 400 000</b>

**Not 17 Långfristiga skulder till koncernföretag**

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen</i>		
Skulder till moderföretag	85 413 873	116 336 844

**Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	4 742 226	4 174 997
Upplupna räntekostnader	-	7 972
Upplupna driftskostnader	1 125 000	956 789
	<b>5 867 226</b>	<b>5 139 758</b>

**Not 19 Ställda säkerheter**

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	258 000 000	233 000 000
	<b>258 000 000</b>	<b>233 000 000</b>

## Not 20 Övriga upplysningar till kassaflödesanalysen

	2021-12-31	2020-12-31
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet m m</b>		
Avskrivningar	3 631 857	3 365 762
Ej betald skatt	-691 569	-620 469
	<b>2 940 288</b>	<b>2 745 293</b>

Eftersom bolagets bankkonto är anknutet till koncernkonto redovisas bolagets likvida medel som mellanhavande till koncernföretag.

### Poster från finansieringsverksamheten

	2020-12-31	Kassaflödes- påverkande	Ej kassaflödes- påverkande	2021-12-31
Långfristiga skulder	116 336 844	-4 503 799	-	341 233 045
Kortfristiga skulder	229 400 000			
<b>Summa skulder från finansieringsverksamheten</b>	<b>345 736 844</b>	<b>-4 503 799</b>	<b>-</b>	<b>341 233 045</b>

2022071928708

## **Not 21 Nyckeltalsdefinitioner**

*Nettoomsättning*

Nettoomsättning.

*Resultat efter finansiella tillgångar*

Resultat efter finansiella poster

*Sollditet:*

(Totalt eget kapital + 79,4% av obeskattade reserver) / Totala tillgångar.

## **Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

## **Underskrifter**

Ort den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Marika Fagerlund  
Styrelseordförande

Lars Rosvall  
Styrelseledamot

Morten Haugen  
Styrelseledamot

Olle Lindahl  
Verkställande direktör

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur  
Ernst & Young AB

Katrine Söderberg  
Auktoriserad revisor



Building a better  
working world

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastena Bryggan 2 AB, org.nr 556998-3264

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Fastena Bryggan 2 AB för år 2021.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastena Bryggan 2 ABs finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### 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 Fastena Bryggan 2 AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2021 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 19 mars 2021 med omodifierade uttalanden i *Revisionsberättelse*.

#### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen 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 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.

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, 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. 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. 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, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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 har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Fastena Bryggan 2 AB för år 2021 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 Fastena Bryggan 2 AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens 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 verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. 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 om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Katrine Söderberg  
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."

## OLLE LINDAHL

ÅR - VD / Styrelseledamot

Serienummer: 19880520xxxx

IP: 82.99.xxx.xxx

2022-04-27 13:00:47 UTC



## Morten Haugen

ÅR - VD / Styrelseledamot

Serienummer: 9578-5994-4-478560

IP: 217.118.xxx.xxx

2022-04-27 13:01:43 UTC



## LARS ROSVALL

ÅR - VD / Styrelseledamot

Serienummer: 19590215xxxx

IP: 212.31.xxx.xxx

2022-04-27 13:09:27 UTC



## MARIKA FAGERLUND

ÅR - VD / Styrelseledamot

Serienummer: fi\_tupas:opbank:LlaEzVHbjEOQPL1DkLTatsV9IjJAwfpEF-hbmk\_CPag=

IP: 194.110.xxx.xxx

2022-04-28 06:00:05 UTC



## KATRINE SÖDERBERG

Aukt. Revisor / Godkänd revisor

Serienummer: 19811123xxxx

IP: 147.161.xxx.xxx

2022-04-28 09:41:19 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validate>