

# ÅRSREDOVISNING

för

## Fastighets AB Vallbacken 21:6

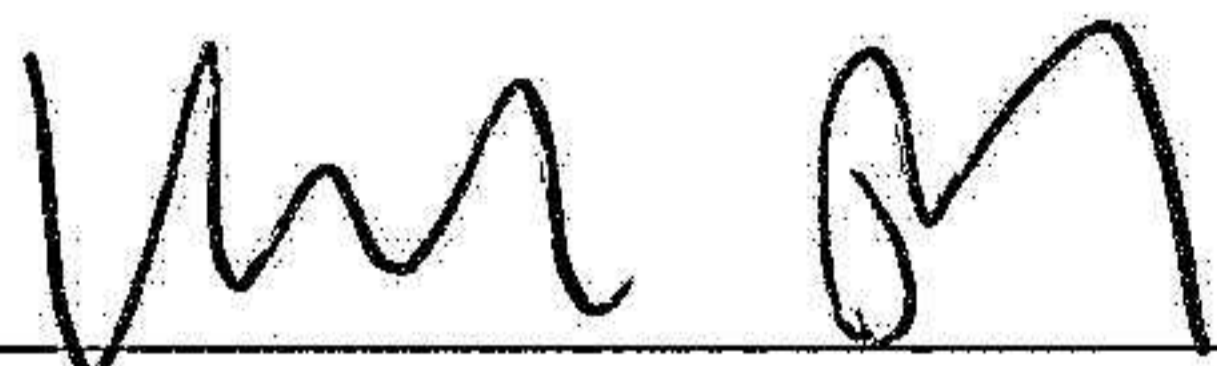
Org.nr. 559163-0578

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	3
- balansräkning	4
- förändringar i eget kapital	6
- kassaflödesanalys	7
- noter	8
- underskrifter	15

Undertecknad styrelseledamot i Fastighets AB Vallbacken 21:6 intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkning fastställts på årsstämma den 31 maj 2024. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Östersund 2024-05-31



Knut Rost

# ÅRSREDOVISNING

för

**Fastighets AB Vallbacken 21:6**

Org.nr. 559163-0578

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	3
- balansräkning	4
- förändringar i eget kapital	6
- kassaflödesanalys	7
- noter	8
- underskrifter	15

**FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE**

Årsredovisningen är upprättad i tusentals svenska kronor, TSEK, där ej annat anges. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

**Verksamheten**

Bolaget bildades under 2018 och ingår i Diös Fastigheter AB. I september 2018 såldes bolaget från AB Klar Invest till nuvarande ägare, Diös Fastigheter I AB. Bolagets huvudsakliga verksamhet består i att förvärva, förädla, förvalta och försälja fastigheter.

Företagets säte är Östersund.

**Flerårsjämförelse\***

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	2 522	2 258	2 217	2 265	2 098
Res. efter finansiella poster	642	610	372	558	658
Balansomslutning	17 786	17 046	17 793	16 328	15 990

**Ägarförhållanden**

Bolaget är helägt dotterbolag till Diös Fastigheter I AB org.nr 556544-4998 med säte i Östersund.

Ingen koncernredovisning har upprättats med stöd av Årsredovisningslagen 7 kap. 2 § punkt 1. Koncernredovisning upprättas av Diös Fastigheter AB (publ), org nr 556501-1771, som är moderbolag i koncernen.

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Året har präglats av kriget i Ukraina, energikrisen, hög inflation och snabbt stigande räntor. Bolaget har fokuserat på effekten och dess påverkan på verksamheten och löpande anpassat strategier och beslut. Bedömningen är att bolaget klarat omställningen väl.

**Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inget av väsentlighet utöver information i not 18 har skett efter räkenskapsårets slut.

**Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer**

Under det kommande året kommer verksamheten att bedrivas med oförändrad inriktning. Bolaget bedömer att det inte finns några väsentliga risker eller osäkerhetsfaktorer som bolaget står inför.

**Personal**

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

**Resultatdisposition (kronor)**

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämman förfogande står	
balanserad vinst	1 627 388
årets vinst	349 994
	<u>1 977 382</u>
Styrelsen föreslår att	
i ny räkning överföres	1 977 382
	<u>1 977 382</u>

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar, rapport över eget kapital, kassaflödesanalys samt tillhörande noter.

**Fastighets AB Vallbacken 21:6**

Org.nr. 559163-0578

**RESULTATRÄKNING**

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>	5		
Hysesintäkter	2	2 522	2 258
Övriga rörelseintäkter	3	45	0
		<u>2 567</u>	<u>2 258</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>	5		
Fastighetskostnader	4	-1 009	-965
Administrationskostnader	6	-113	-111
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-168	-168
		<u>-1 290</u>	<u>-1 244</u>
<b>Rörelseresultat</b>		1 277	1 014
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter från koncernföretag		152	100
Ränteintäkter		2	0
Räntekostnader till koncernföretag		-789	-504
		<u>-635</u>	<u>-404</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		642	610
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Avsättning till periodiseringsfond		-148	-101
		<u>-148</u>	<u>-101</u>
<b>Resultat före skatt</b>		494	509
Skatt på årets resultat	7	-144	-115
<b>Årets resultat</b>		<u>350</u>	<u>394</u>

2024061904750

**BALANSRÄKNING****TILLGÅNGAR**

Not

2023-12-31

2022-12-31

**Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Förvaltningsfastigheter	8	14 630	14 798
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	9	89	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<u>14 719</u>	<u>14 798</u>

**Summa anläggningstillgångar**

14 719

14 798

**Omsättningstillgångar****Kortfristiga fordringar**

Kundfordringar		4	0
Fordringar hos koncernföretag		2 956	2 124
Aktuell skattefordran		0	16
Övriga fordringar		103	104
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		4	4
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<u>3 067</u>	<u>2 248</u>

**Summa omsättningstillgångar**

3 067

2 248

**SUMMA TILLGÅNGAR**

17 786

17 046

**Fastighets AB Vallbacken 21:6**

Org.nr. 559163-0578

**BALANSRÄKNING**

2023-12-31

2022-12-31

**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

Not

**Eget kapital****Bundet eget kapital**

Aktiekapital

10

50

50

Summa bundet eget kapital

50

50

**Fritt eget kapital**

Balanserat resultat

1 627

1 233

Årets resultat

350

394

Summa fritt eget kapital

1 977

1 627

Summa eget kapital

2 027

1 677

**Obeskattade reserver**

Periodiseringsfond

11

497

349

Summa obeskattade reserver

497

349

**Avsättningar**

12

Uppskjuten skatteskuld

304

252

Summa avsättningar

304

252

**Långfristiga skulder**

13

Skulder till koncernföretag

14 117

14 117

Summa långfristiga skulder

14 117

14 117

**Kortfristiga skulder**

Leverantörsskulder

75

67

Skulder till koncernföretag

0

486

Aktuell skatteskuld

13

0

Övriga skulder

0

1

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

14

753

97

Summa kortfristiga skulder

841

651

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****17 786****17 046**

2024061904751

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Aktiekapital	Uppskrivnings- fond	Reserv- fond	Balanserat resultat	Summa Eget kapital
Ingående balans per 1 januari 2022	50	0	0	1 233	1 283
Årets resultat				394	394
Utgående balans per 31 december 2022	50	0	0	1 627	1 677
Ingående balans per 1 januari 2023	50	0	0	1 627	1 677
Årets resultat				350	350
Utgående balans per 31 december 2023	50	0	0	1 977	2 027

Aktiekapitalet var vid räkenskapsårets utgång fördelat på 50 000 A-aktier med 1 röst per aktie med ett kvotvärde på 1 kr per aktie. Samtliga aktier är fullt betalda.

**KASSAFLÖDESANALYS**

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		1 277	1 014
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	15	168	168
Erhållen ränta m.m.		154	100
Erlagd ränta		-789	-504
Betald inkomstskatt		-92	-63
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<u>718</u>	<u>715</u>
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		-4	4
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		-815	576
Minskning(-)/ökning(+)		8	8
Minskning(-)/ökning(+)		182	-1 303
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<u>89</u>	<u>0</u>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		-89	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<u>-89</u>	<u>0</u>
<b>Förändring av likvida medel</b>		0	0
Likvida medel vid årets början		0	0
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<u>0</u>	<u>0</u>

## **NOTER**

### **Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

Årsredovisningen för Fastighets AB Vallbacken 21:6 har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Tillämpning av RFR 2 innebär att moderföretaget så långt som möjligt tillämpar alla av EU godkända International Financial Reporting Standards (IFRS) samt tolkningar av IFRS Interpretations Committee (IFRIC) inom ramen för Årsredovisningslagen och Tryggandelagen samt beaktat sambandet mellan redovisning och beskattning.

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år. I redovisningen har värdering av poster skett till anskaffningsvärde. Nedan beskrivs de väsentliga redovisningsprinciper som tillämpats.

#### *Nya och ändrade standarder och tolkningar som ännu ej trätt ikraft*

Ett antal nya eller ändrade IFRS träder ikraft först under kommande räkenskapsår och har inte förtidstillämpats vid upprättandet av dessa finansiella rapporter. Samtliga nya och ändrade IFRS med framtida tillämpning förväntas inte komma att ha någon väsentlig effekt på bolagets finansiella rapporter.

De nya och ändrade standarder och tolkningar som har givits ut men som träder ikraft för räkenskapsår som börjar efter den 1 januari 2023 har inte fått någon väsentlig effekt på företagets finansiella rapporter.

## NOTER

### Väsentliga bedömningar, antaganden och riskhantering

För att kunna upprätta finansiella rapporter enligt RFR2 måste företagsledningen göra bedömningar och antaganden som påverkar redovisade tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Dessa bedömningar baseras på såväl historiska erfarenheter som andra faktorer som bedömts som rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar om andra antaganden görs eller andra förutsättningar föreligger. Bedömningar och antaganden ses över regelbundet. Ändringar av bedömningar redovisas i den period ändringen görs om ändringen endast påverkar denna period, eller den period ändringen görs och framtida perioder om ändringen påverkar både aktuell period och framtida perioder.

### Prövning av nedskrivning

Ett antal väsentliga antaganden och bedömningar måste göras när nyttjandevärde mäts baserat på de till tillgången hänförliga förväntade framtida diskonterade kassaflödena, till exempel avseende faktorer som diskonteringsränta, tillväxt samt rörelsekapitalbehov. Prognoser för framtida kassaflöden baseras på bästa möjliga bedömningar av framtida intäkter och rörelsekostnader, grundade på historisk utveckling, allmänna marknadsförutsättningar, utveckling och prognoser för branschen samt annan tillgänglig information.

Företaget är genom sin verksamhet exponerat för olika typer av finansiella risker såsom marknads-, likviditets- och kreditrisker. Marknadsriskerna består i huvudsak av ränterisk. Det är bolagets styrelse som är ytterst ansvarig för exponering, hantering och uppföljning av företagets finansiella risker. De ramar som gäller för exponering, hantering och uppföljning av de finansiella riskerna framgår av koncernens finanspolicy.

### Värdering av finansiella tillgångar och skulder

Bolaget tillämpar inte IFRS 9 i juridisk person.

ECL på koncerninterna fordringar har beräknats med den generella modellen baserat på /intern/ rating med antagande om låg kreditrisk samt med hänsyn till säkerheter i fastigheter. Sammantaget blir reserven oväsentligt på grund av stabila parter och goda säkerheter och redovisas därför inte. Bolaget följer bedömningen löpande.

Vid första redovisningstillfället redovisas finansiella instrument till anskaffningsvärde enligt ÅRL, med vilket avses det belopp som motsvarar utgifterna för tillgångens förvärv med tillägg för transaktionsutgifter som är direkt hänförligt till förvärvet. Finansiella instrument redovisas på likviddag alt förändring instituts bokföringsdag. Nedan specificeras redovisningsprinciperna för de finansiella instrument som återfinns i bolaget.

### Fordringar

Fordringar ingår i omsättningstillgångar med undantag för poster med förfalldag mer än 12 månader efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Fordringar redovisas initialt till anskaffningsvärde, för kortfristiga fordringar sker efterföljande redovisning till lägsta värdets princip, för fordringar klassificerade som anläggningstillgångar sker efterföljande redovisning till anskaffningsvärde minus nedskrivningar.

För fordringar utom likvida medel används den förenklade modellen för kreditreserveringar. Det görs löpande bedömning av kreditreserveringar baserat på historik samt nuvarande och framåtblickande faktorer. På grund av fordringarna korta löptid uppgår reserverna till oväsentliga belopp. Vad gäller koncerninterna fordringar och likvida medel använder vi den generella metoden. Bolaget definierar fallissemang som fordringar som är förfallna med mer än 90 dagar och i de fallen görs en individuell bedömning och reservering.

### Likvida medel

Likvida medel utgörs av placeringar med förfalldag inom tre månader från anskaffningstidpunkten samt spärrade banktillgodohavanden som förväntas bli reglerade inom 12 månader efter balansdagen.

## NOTER

### Övriga finansiella skulder

Koncernens upplåning och leverantörsskulder klassificeras som övriga finansiella skulder.

### Upplåning

Upplåning redovisas inledningsvis till verkligt värde, netto efter transaktionskostnader. Upplåning redovisas därefter till upplupet anskaffningsvärde och eventuell skillnad mellan erhållet belopp (netto efter transaktionskostnader) och återbetalningsbeloppet redovisas i resultaträkningen fördelat över låneperioden, med tillämpning av effektivräntemetoden. Upplåning klassificeras som kortfristiga skulder om inte koncernen har en ovillkorlig rätt att skjuta upp betalning av skulden i åtminstone 12 månader efter balansdagen. Lånekostnader redovisas i resultaträkningen i den period till vilken de hänförs.

### Leverantörsskulder

Leverantörsskulder redovisas inledningsvis till verkligt värde och därefter till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden. Redovisat värde för leverantörsskulder förutsätts motsvara dess verkliga värde, eftersom denna post är kortfristig till sin natur.

### Fastighetsförsäljning

Intäkter från fastighetsförsäljning intäktsredovisas när tjänsterna tillhandahålls. Resultat från fastighetsförsäljning redovisas då kontrollen som förknippas med äganderätten övergår till köparen. Vinst eller förlust som uppstår vid försäljning av förvaltningsfastighet utgörs av skillnaden mellan försäljningspris och redovisat värde.

### Materiella anläggningstillgångar

#### Förvaltningsfastigheter

Samtliga fastigheter i företaget klassificeras som förvaltningsfastigheter. Med förvaltningsfastigheter menas att de innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdeökning eller en kombination av båda. Förvaltningsfastigheter redovisas initialt till anskaffningsvärdet. Därefter redovisas de till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet. Tillkommande utgifter avseende en förvaltningsfastighet skall läggas till det redovisade värdet för fastigheten ifråga om det är sannolikt att den ekonomiska nytta som är förknippad med fastigheten förbättras i förhållande till den nivå som gällde då den ursprungligen anskaffades. Alla andra tillkommande utgifter skall redovisas som kostnader i den period de uppkommer.

En fastighet upphör att redovisas som tillgång i samband med att den avyttras eller när den slutligt tas ur bruk och det bedöms att den inte kommer att betinga något värde i samband med en framtida avyttring.

### Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs över tillgångens nyttjandeperiod som uppskattas till:

	Antal år
Byggnader	100
Byggandsinventarier	5
Markanläggningar	20
Inventarier	20

## NOTER

Nyttjandeperioden för mark är obegränsad och därför skrivs mark inte av.

Bedömda nyttjandeperioder, restvärden och avskrivningsmetoder omprövas löpande, minst i slutet av varje räkenskapsperiod. Effekten av eventuella ändringar i bedömningar redovisas framåtriktat.

### Borttagande från balansräkningen

Det redovisade värdet för en materiell anläggningstillgång tas bort från rapporten över finansiell ställning vid utrangering eller avyttring, eller när inga framtida ekonomiska fördelar väntas från användning eller utrangering/avyttring av tillgången. Den vinst eller förlust som uppstår vid utrangering eller avyttring av tillgången, utgörs av skillnaden mellan eventuella nettointäkter vid avyttringen och dess redovisade värde, redovisas i resultatet i den period när tillgången tas bort från rapporten över finansiell ställning.

### Nedskrivningar av förvaltningsfastigheter

Vid varje balansdag analyserar företaget de redovisade värdena för materiella tillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens återvinningsvärde för att kunna fastställa värdet av eventuell nedskrivning.

Återvinningsvärdet är det högre värdet av det verkliga värdet minus försäljningskostnader och dess nyttjandevärde. Vid beräkning av nyttjandevärde diskonteras uppskattat framtida kassaflöde till nuvärde med en diskonteringsränta före skatt som återspeglar aktuell marknadsbedömning av pengars tidsvärde och de risker som förknippas med tillgången.

Om återvinningsvärdet för en tillgång fastställs till ett lägre värde än det redovisade värdet, skrivs det redovisade värdet på tillgången ned till återvinningsvärdet. En nedskrivning ska omedelbart kostnadsföras i resultaträkningen.

Då en nedskrivning sedan återförs, ökar tillgångens redovisade värde till det omvärderade återvinningsvärdet, men det förhöjda redovisade värdet får inte överskrida det redovisade värde som skulle fastställts om ingen nedskrivning gjorts av tillgången under tidigare år. En återföring av en nedskrivning redovisas direkt i resultaträkningen.

### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

### Övriga tillgångar, avsättningar och skulder

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### Låneutgifter

Låneutgifter redovisas i resultaträkningen i den period de uppkommer. Koncernmellanhav belastas med ränta.

### Koncernbidrag

Diös fastigheter redovisar såväl erhållna som lämnade koncernbidrag som bokslutsdisposition.

### Inkomstskatt

Skattekostnaden utgörs av summan av aktuell skatt och uppskjuten skatt.

### Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är en möjlig förpliktelse till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av att en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom företagets kontroll, inträffar eller uteblir, eller en befintlig förpliktelse till följd av inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet. Eventualförpliktelse redovisas i not.

## NOTER

## Aktieägartillskott

Aktieägartillskott som en ägare lämnar redovisas som en ökning av andelens redovisade värde. Aktieägartillskott som en ägare erhåller redovisas direkt i eget kapital.

## UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 2	Hysesintäkter	2023	2022
	<i>Förfallotidpunkt:</i>		
	Inom ett år	0	0
	Senare än ett år men inom fem år	2 510	2 260
	Senare än fem år	0	0
		<u>2 510</u>	<u>2 260</u>

Företagets intäkter består i huvudsak av leasingintäkter (hysesintäkter) från operationella leasingavtal. Intäkter redovisas till det verkliga värdet av den ersättning som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för mervärdeskatt, rabatter och liknande avdrag. Summan av årets variabla avgifter som ingår i räkenskapsårets resultat uppgår till 253 Tkr (199). Hysesavtalens förfallotidpunkt framgår av ovanstående tabell, angivna belopp avser årlig hyresintäkt. Totala intäkter uppgår till 2 567 Tkr (2 258) varav serviceintäkter 817 Tkr (852).

Statliga stöd som erhölls under året redovisas som övrig intäkt i resultaträkningen.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023	2022
	Statliga stöd	45	0
Not 4	Fastighetskostnader	2023	2022
	Driftskostnader	-836	-822
	Reparation och underhåll	-158	-128
	Fastighetsförsäkring	-15	-15
		<u>-1 009</u>	<u>-965</u>
Not 5	Inköp och försäljning inom koncernen	2023	2022
	Andel av försäljningen som avser koncernföretag	0,0%	0,0%
	Andel av inköpen som avser koncernföretag	15,1%	15,6%

## Not 6 Ersättning till revisorer

Inget revisionsarvode har belastat bolagets räkenskaper under året. De revisionskostnader som är att hänföra till bolaget har fakturerats till moderbolaget Diös Fastigheter AB (publ).

## NOTER

Not 7 Skatt på årets resultat	2023	2022
Aktuell skatt	-92	-63
Uppskjuten skatt	-52	-52
	<u>-144</u>	<u>-115</u>
<i>Avstämning av effektiv skatt</i>		
Resultat före skatt	494	509
Skattekostnad 20,60% (20,60%)	-102	-105
Skatteeffekt av:		
Ej avdragsgilla kostnader	-41	-10
Skattemässiga justeringar	52	52
Schablonintäkt periodiseringsfond	-1	0
Förändring Uppskjuten skatt	-52	-52
Summa	<u>-144</u>	<u>-115</u>

Skattemässiga justeringar består främst av temporära skillnader på fastigheter samt skattemässiga avdrag för vissa ombyggnationer på fastigheter, vilka aktiveras redovisningsmässigt.

Not 8 Förvaltningsfastigheter	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	15 464	15 464
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 464	15 464
Ingående avskrivningar	-666	-499
Årets avskrivningar	-168	-167
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-834</u>	<u>-666</u>
Utgående redovisat värde	14 630	14 798
Redovisat värde byggnader	13 291	13 459
Redovisat värde mark	1 339	1 339
	<u>14 630</u>	<u>14 798</u>
Uppgift verkligt värde		
Verkligt värde förvaltningsfastighet	23 100	24 000

Vid värdering till verkligt värde används en avkastningsvärdesansats. Denna bygger på en nuvärdesberäkning av framtida kassaflöden. Kalkylperioden utgör 5-10 år. 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 bolagets verkliga kostnader, och har anpassats till fastighetens skick och ålder. Kostnaderna bedöms öka i takt med inflation. Investeringar har bedömts utifrån det behov som föreligger. Fastighetsskatten bedöms utifrån senaste taxeringsvärden.

Långsiktig vakans beaktas i värderingarna och bedöms utifrån fastighetens läge och skick. Kalkylränta och direktavkastningskrav är baserat på externvärderares erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav. Värdering har skett enligt nivå 3, IFRS 13, värdering som huvudsakligen baseras på värderingar av oberoende värderingsmän med professionella och relevanta kvalifikationer samt medaktuella kunskaper i värdering av fastigheter av den typ och med det läge som är aktuellt. Inga överföringar har skett till eller från denna nivå under perioden. Pågående investeringar värderas enligt samma princip men med avdrag för återstående investeringar. I uppgift om verkligt värde ingår pågående projekt.

Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	2023-12-31	2022-12-31
Inköp	89	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	89	0
Utgående redovisat värde	<u>89</u>	<u>0</u>

## NOTER

## Not 10 Upplysningar om aktiekapital

	Antal aktier	Kvotvärde per aktie
Antal/värde vid årets ingång	50 000	1,00
Antal/värde vid årets utgång	50 000	1,00

## Not 11 Periodiseringsfond

	2023-12-31	2022-12-31
Periodiseringsfond 2018	38	38
Periodiseringsfond 2019	97	97
Periodiseringsfond 2020	66	66
Periodiseringsfond 2021	47	47
Periodiseringsfond 2022	101	101
Periodiseringsfond 2023	148	0
	<u>497</u>	<u>349</u>

## Not 12 Avsättningar

	2023-12-31	2022-12-31
Skillnad redovisat värde och skattemässigt värde byggander	304	252
	<u>304</u>	<u>252</u>

## Not 13 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder till koncernföretag	14 117	28 234
Amortering efter 5 år	14 117	14 117
Summa amortering efter 5 år	14 117	14 117

## Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda hyror	666	0
Upplupna driftkostnader	87	97
	<u>753</u>	<u>97</u>

## Not 15 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivningar	168	168
	<u>168</u>	<u>168</u>

## Not 16 Disposition av vinst eller förlust

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämmans förfogande står	
balanserad vinst	1 627
årets vinst	350
	<u>1 977</u>
Styrelsen föreslår att	
i ny räkning överföres	1 977
	<u>1 977</u>

# Fastighets AB Vallbacken 21:6

Org.nr. 559163-0578

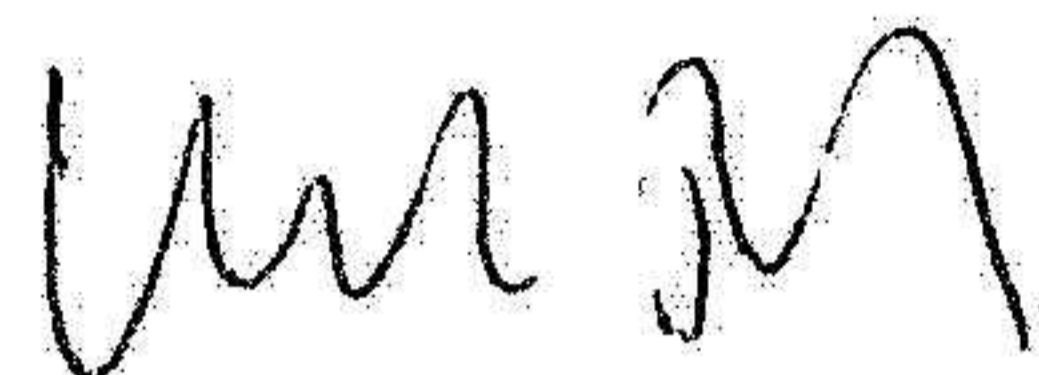
## NOTER

Not 17	Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
	Fastighetsinteckningar	12 600	12 600
	<i>varav till förmån för koncernföretag</i>	<i>12 600</i>	<i>12 600</i>
	Summa ställda säkerheter	<hr/> 12 600	<hr/> 12 600

## Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

Östersund




Knut Rost

2024-05-31

Vår revisionsberättelse har lämnats den 31 maj 2024.

Deloitte AB

  
Elisabeth Hallström  
Auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Fastighets AB Vallbacken 21:6  
organisationsnummer 559163-0578

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighets AB Vallbacken 21:6 för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighets AB Vallbacken 21:6s finansiella ställning per den 31 december 2023 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 Fastighets AB Vallbacken 21:6 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 ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den 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 för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen 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 revisions sed 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 äsidosättande 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 uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets 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.

W

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Fastighets AB Vallbacken 21:6 för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot 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 Fastighets AB Vallbacken 21:6 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 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.

### 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 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.

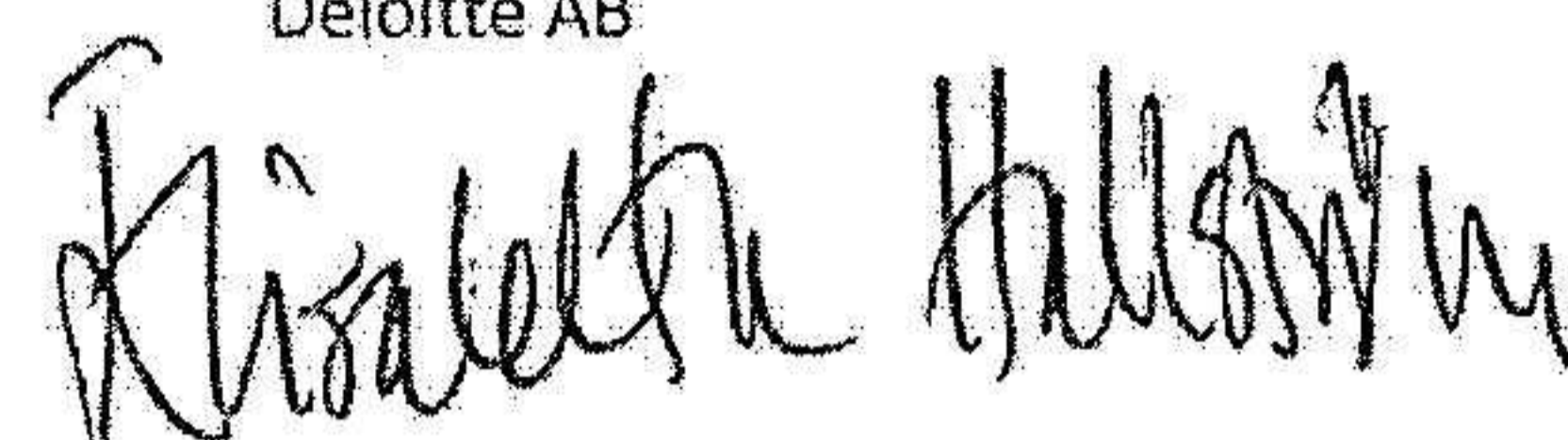
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

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.

Östersund 2024-05-31

Deloitte AB



Elisabeth Hallström  
Auktoriserad revisor