

Styrelsen för

# Fastighets AB Bodarne 11

Org.nr 556685-8097

avger härmed

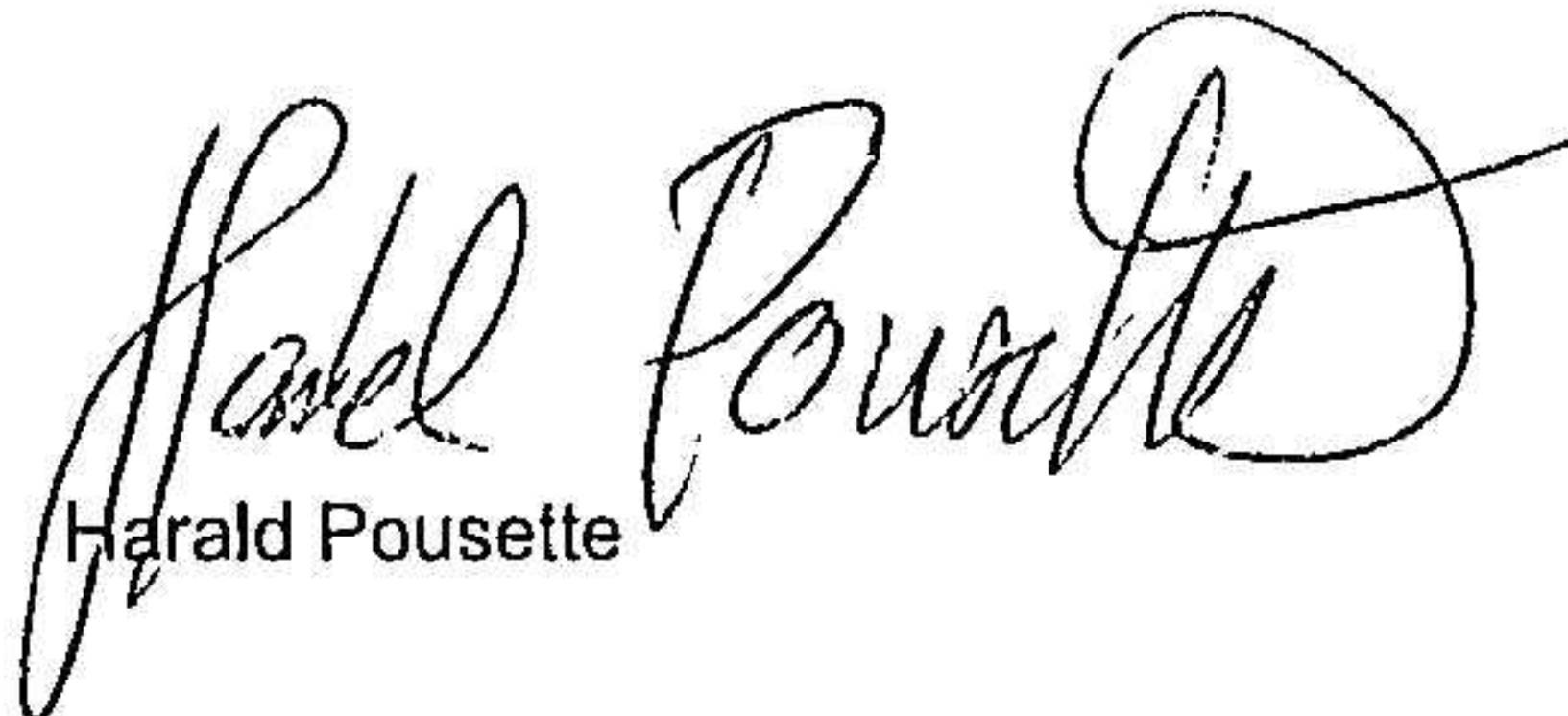
## Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari 2023–31 december 2023

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed att en med denna undertecknade kopia likalydande resultat- och balansräkning blivit fastställd på årsstämman 2024- *06 - 04* . Årsstämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Stockholm den *18.6* 2024

  
Harald Pousette

## Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari 2023 – 31 december 2023

Styrelsen för Fastighets AB Bodarne 11 avger härmed följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Rapport över förändring i eget kapital	7
Kassaflödesanalys	8
Tilläggsupplysningar	9

## Förvaltningsberättelse

### Verksamhet

Bolagets verksamhet skall vara att äga och förvalta fastigheter och värdehandlingar ävensom idka därmed förenlig verksamhet.

Bolaget äger och förvaltar fastigheten Stockholm Bodarne 11. Fastighetens totala uthyrbara area uppgår till ca 5 300 kvm fördelade på en blandning av bostäder, kontor och butik. Bolaget har sitt säte i Stockholm.

### Koncernförhållande

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Hedvig Eleonora Förvaltnings AB, 559089-3235, med säte i Stockholm.

### Investeringar

Under året har investering i bolagets fastighet skett med 518 tkr.

### Väsentliga risker och osäkerheter i verksamheten

Fastighetsmarknaden påverkas i stor utsträckning av makroekonomiska faktorer såsom den generella ekonomiska trenden, regional ekonomisk utveckling, inflation och ränteutvecklingen. Ekonomins generella utveckling är en central styrparameter för utbud och efterfrågan, och har således stor inverkan på vakansgrad och hyresnivåer. Förändringar av ränteläget och inflationen styr avkastningskravet och följaktligen marknadsvärdet av fastigheten. Då fastigheten och verksamheten till stor del är finansierad med lån från kreditinstitutioner, med undantag från eget kapital, utgör räntekostnader en betydande del av de totala kostnaderna vilket medför en hög exponering mot ränterisk på grund av förändringar av ränteläget. Utöver beskrivna makroekonomiska risker bär även bolaget en motpartsrisk gentemot sina hyresgäster då dessa i situationer, exempelvis under särskilda finansiella omständigheter, inte kan fullfölja sina finansiella åtaganden.

### Övriga upplysningar

#### Anställda och personalkostnader

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

### Förväntningar avseende den framtida utvecklingen

Under det kommande året förväntas verksamheten bedrivas med oförändrad inriktning.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret.

EF

**Miljöpåverkan**

Bolagets övergripande miljömål är att minska fastighetens miljöbelastning genom att minska energiförbrukningen och i mesta möjliga mån nyttja miljöanpassad och förnybar energi. I de fall då hyresgästerna står för sin egen energiförbrukning arbetar bolaget aktivt i samverkan med dessa för att hitta lämpliga energibesparingsåtgärder.

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning (tkr)	24 485	20 975	17 804	18 098
Resultat efter finansnetto (tkr)	3 528	3 577	-2 244	-1 865
Rörelsemarginal (%)	59,1	59,5	36,4	38,1
Avkastning på eget kapital (%)	12,9	15,1	Neg	Neg
Balansomslutning (tkr)	490 178	490 503	485 311	473 679
Soliditet (%)	5,6	4,8	4,1	4,7
Antal anställda	0	0	0	0

**Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel

Balanserad vinst	17 316 940
Årets resultat	3 572 414
	<b>20 889 354</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	20 889 354
	<b>20 889 354</b>
	EF

**Resultaträkning**

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Hysesintäkter	3,4	24 485 189	20 975 351
Övriga intäkter		34 131	-
		<b>24 519 320</b>	<b>20 975 351</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetskostnader	5, 7	-6 185 574	-4 743 190
Övriga externa kostnader	6	-200 524	-209 483
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 672 595	-3 534 364
		<b>-10 058 693</b>	<b>-8 487 037</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>14 460 627</b>	<b>12 488 314</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	3 444	2 698
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-10 936 528	-8 913 781
<b>Summa resultat från finansiella poster</b>		<b>-10 933 084</b>	<b>-8 911 083</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>3 527 543</b>	<b>3 577 231</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>3 527 543</b>	<b>3 577 231</b>
Skatt på årets resultat	10	44 871	44 871
<b>Årets resultat</b>		<b>3 572 414</b>	<b>3 622 102</b>

EF

Årets resultat överensstämmer med totalresultatet för bolaget.

**Balansräkning**

	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>	11		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Förvaltningsfastigheter	12	482 391 272	485 489 483
Maskiner och inventarier	13	0	56 250
Pågående arbeten avseende materiella anläggningstillgångar	14	-	-
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>482 391 272</b>	<b>485 545 733</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>482 391 272</b>	<b>485 545 733</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Hysesfordringar	15	1 025 757	36 354
Övriga kortfristiga fordringar		315	1 458
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	64 595	67 340
		<b>1 090 667</b>	<b>105 152</b>
Kassa och bank		6 695 933	4 852 444
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>7 786 600</b>	<b>4 957 596</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>490 177 872</b>	<b>490 503 329</b>

EF

**Balansräkning**

	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	11		
<b>Eget kapital</b>			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital, 1 000 st aktier		100 000	100 000
Uppskrivningsfond		6 326 760	6 326 760
		<b>6 426 760</b>	<b>6 426 760</b>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserad vinst		17 316 940	13 694 837
Årets resultat		3 572 414	3 622 102
		<b>20 889 354</b>	<b>17 316 939</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>27 316 114</b>	<b>23 743 700</b>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjutna skatteskulder		9 071 496	9 116 367
<b>Summa avsättningar</b>		<b>9 071 496</b>	<b>9 116 367</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till koncernföretag	17	443 314 013	449 065 981
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>443 314 013</b>	<b>449 065 981</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		1 421 906	810 332
Aktuella Skatteskulder		710 316	444 227
Övriga kortfristiga skulder		161 227	209 535
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	8 182 800	7 113 187
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>10 476 249</b>	<b>8 577 281</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>490 177 872</b>	<b>490 503 329</b>

EP

## Rapport över förändring eget kapital

	Aktie- kapital	Uppskrivnings fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
<b>Ingående eget kapital, 2022-01-01</b>	<b>100 000</b>	<b>6 326 760</b>	<b>15 893 784</b>	<b>-2 198 946</b>	<b>20 121 598</b>
Behandling enligt beslut på årsstämma			-2 198 946	2 198 946	
Årets resultat				3 622 102	3 622 102
<b>Utgående eget kapital, 2022-12-31</b>	<b>100 000</b>	<b>6 326 760</b>	<b>13 694 838</b>	<b>3 622 102</b>	<b>23 743 700</b>
<b>Ingående eget kapital, 2023-01-01</b>	<b>100 000</b>	<b>6 326 760</b>	<b>13 694 838</b>	<b>3 622 102</b>	<b>23 743 700</b>
Fört i ny räkning enligt beslut på årsstämma			3 622 102	-3 622 102	
Årets resultat				3 572 414	3 572 414
<b>Utgående eget kapital, 2023-12-31</b>	<b>100 000</b>	<b>6 326 760</b>	<b>17 316 940</b>	<b>3 572 414</b>	<b>27 316 114</b>

## Klassificering av eget kapital

*Aktiekapital*

I posten aktiekapital ingår det registrerade aktiekapitalet. Antalet aktier uppgår till 1000 st.

*Balanserat resultat*

Balanserat resultat motsvarar ackumulerade vinster och förluster som genererats i bolaget med tillägg för avsättning för reservfond, utdelningar samt övriga tillskott från aktieägaren.

EF

**Kassaflödesanalys**

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Löpande verksamhet</b>			
Rörelseresultat		14 460 627	12 488 314
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		3 672 595	3 534 364
Erhållen ränta		3 444	2 698
Erlagd ränta		-5 108	-8 079
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>			
<b>före förändringar i rörelsekapital</b>		<b>18 131 558</b>	<b>16 017 297</b>
Justeringar av rörelsekapital			
Ökning/Minskning av övriga kortfristiga fordringar		-985 515	258 087
Ökning/Minskning av övriga kortfristiga rörelseskulder		1 898 968	-2 342 112
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>19 045 011</b>	<b>13 933 272</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamhet</b>			
Investering i befintlig fastighet		-518 134	-5 750 401
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-518 134</b>	<b>-5 750 401</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>			
Amortering lån från koncernföretag		-16 683 388	-4 999 825
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-16 683 388</b>	<b>-4 999 825</b>
<b>Årets kassaflöde</b>			
Likvida medel i början av året		4 852 444	1 669 398
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>6 695 933</b>	<b>4 852 444</b>

EF

## Tilläggsupplysningar

---

### Allmän information

Årsredovisningen har godkänts av styrelsen den 3 maj 2024 och kommer att framläggas för beslut om fastställelse på årsstämman.

### Nyckeltalsdefinitioner

Rörelsemarginal (%)

Rörelseresultat i procent av omsättningen

Avkastning på eget kapital (%)

Resultat efter finansiella poster i procent av justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt).

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

## Not 1

### 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 Kvalitena AB (publ), 556527-3314 som tillämpar IFRS i dess koncernredovisning.

### Funktionell valuta samt redovisningsvaluta

Bolagets funktionella valuta är i svenska kronor, och utgör rapporteringsvaluta för bolaget. Om inget annat anges redovisas alla siffror i kronor. Bolaget genomför för närvarande inte några transaktioner i utländsk valuta. Varken valutakursdifferenser och/eller omräkningsdifferenser redovisas i Rapport över totalresultat.

### Intäktsredovisning

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

#### *Hyresintäkter*

Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter intäktsredovisas i resultaträkningen linjärt över hyresperioden. Förskottsbetalda hyror redovisas som förutbetalda intäkter. Eventuella hyresrabatter periodiseras linjärt över hyresperioden även om betalning inte sker på samma sätt. Bolagets hyresintäkter betraktas som operationella leasingavtal.

#### *Intäkter från fastighetsförsäljning*

Intäkter från fastighetsförsäljning redovisas normalt på tillträdesdagen om inte risker och förmåner övergått till köparen vid ett tidigare tillfälle. Kontrollen av tillgången kan ha övergått vid ett tidigare tillfälle än tillträdestidpunkten och om så har skett intäktsredovisas fastighetsförsäljningen vid denna tidigare tidpunkt. Vid bedömning av intäktsredovisningstidpunkt beaktas vad som avtalats mellan parterna beträffande risker och förmåner samt engagemang i den löpande förvaltningen. Därutöver beaktas omständigheter som kan påverka affärens utgång, vilka ligger utanför säljarens och/eller köparens kontroll.

EF

### **Rörelsekostnader samt finansiella intäkter och kostnader**

#### *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**

Periodens skattekostnad omfattar aktuell och uppskjuten skatt.

#### *Aktuell inkomstskatt*

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

Aktuell inkomstskatt hänförlig till poster/transaktioner som redovisas i eget kapital redovisas i eget kapital och inte i resultaträkningen.

#### *Uppskjuten inkomstskatt*

Uppskjuten skatt redovisas på balansdagen i enlighet med balansräkningsmetoden för temporära skillnader mellan tillgångars och skulders skattemässiga och redovisningsmässiga värden. Uppskjuten skatt beräknas med tillämplig skattesats som beslutats eller aviserats per balansdagen och som förväntas gälla när den uppskjutna skatten realiserar eller regleras.

Uppskjutna skatteskulder uppkommer framförallt på grund av skillnader mellan bokföringsmässiga avskrivningar och skattemässiga avskrivningar på förvaltningsfastigheter.

### **Uppskjutna skattefordringar**

Uppskjutna skattefordringar redovisas endast i den omfattning att det är sannolikt att framtida överskott kommer att finnas tillgängliga, mot vilka de temporära skillnaderna kommer att kunna utnyttjas.

Uppskjutna skattefordringar avser underskott.

Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder kvittas när det finns en legal kvittningsrätt för aktuella skattefordringar och skatteskulder och när de uppskjutna skattefordringarna och skatteskulderna hänför sig till skatt debiterade av samma skattemyndighet där det finns en avsikt att reglera saldonga genom nettobetalningar.

### **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.

EF

### Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter består av fastigheter, mark och/eller byggnader, som innehas i syfte att erhålla hyresinkomster eller värdestebring eller en kombination av dessa.

Förvaltningsfastigheter redovisas vid förvärvet till anskaffningsvärde, inkluderat direkt hänförbara 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.

Avskrivning beräknas enligt följande:

	<i>Antal år</i>
Förvaltningsfastighet, byggnad	100 år
Inventarier, verktyg, installationer	5 år

### 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.

### 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.

### Leasing

Bolaget redovisar samtliga leasingavtal där bolaget är leasetagare som operationella leasingavtal. Detta innebär att leasingavgiften kostnadsförs linjärt i resultaträkningen över leasingperioden.

EF

### **Finansiella instrument**

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 likvida medel, hyresfordringar och övriga fordringar samt bland skulderna erhållna lån, leverantörsskulder och övriga skulder.

Finansiella instrument redovisas till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden.

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.

### **Fordringar**

Fordringar med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen redovisas som anläggningstillgångar, övriga som omsättningstillgångar. Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt. Hyresfordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra hyresfordringar.

### **Likvida medel**

Likvida medel omfattar kassa, banktillgodohavanden samt kortfristiga placeringar med en ursprunglig förfallodag på tre månader eller mindre.

### **Avsättningar**

Avsättningar redovisas när det finns åtagande och det är troligt att ett utflöde av resurser krävs och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

### **Skulder**

Skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde, med tillämpning av effektivräntemetoden.

### **Kassaflödesanalys**

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

EF

## Not 2 Väsentliga redovisningsbedömningar, uppskattningar och antaganden

När styrelsen upprättar finansiella rapporter i enlighet med tillämpade redovisningsprinciper måste vissa uppskattningar och antaganden göras som påverkar det redovisade värdet av tillgångar. Dessa uppskattningar baseras på historisk erfarenhet och andra faktorer inklusive förväntningar på framtida händelser som anses rimliga under rådande förhållanden. Poster som påverkas av bedömningar och uppskattningar är fastigheter, underskott och hyresfordringar.

## Not 3 Intäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Hysesintäkter	24 485 189	20 975 351
<b>Summa intäkter</b>	<b>24 485 189</b>	<b>20 975 351</b>

## Not 4 Operationella leasingavtal - Företaget som hyresvärd

Företaget har ingått operationella hyresavtal med hyresgäster. De kommersiella leasingkontrakten löper oftast på 3 - 5 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:

	2023-12-31	2022-12-31
Mindre än 1 år	20 268 000	15 289 082
1 - 5 år	56 821 000	46 108 375
Mer än 5 år	13 413 750	21 078 750
<b>Framtida hyresinbetalningar</b>	<b>90 502 750</b>	<b>82 476 207</b>
<b>Framtida intäkter hyra bostäder, årshyra</b>	<b>1 396 245</b>	<b>1 156 245</b>

## Not 5 Fastighetskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
El och värmekostnader	-948 306	-872 407
Driftkostnader	-687 147	-653 907
Underhåll	-1 617 142	-482 883
Fastighetsskatt	-2 407 945	-2 407 595
Övriga fastighetskostnader	-525 034	-326 397
<b>Summa fastighetskostnader</b>	<b>-6 185 574</b>	<b>-4 743 189</b>

EF

<b>Not 6</b>	<b>Ersättning till revisorer</b>	
	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Baker Tilly Rådek AB</b>		
Revisionsuppdrag	-46 963	-46 410
<b>Summa revisionskostnader</b>	<b>-46 963</b>	<b>-46 410</b>

Med revisionsuppdraget avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning och övriga granskningsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra.

<b>Not 7</b>	<b>Inköp och försäljning mellan koncernföretag</b>	
	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Inköp av tjänster från koncernföretag	5,3%	5,6%

<b>Not 8</b>	<b>Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	
	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter, övrigt	3 444	2 698
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>3 444</b>	<b>2 698</b>

<b>Not 9</b>	<b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	
	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Räntekostnader koncernföretag	-10 931 420	-8 905 702
Övrigt	-5 108	-8 079
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-10 936 528</b>	<b>-8 913 781</b>

EF

**Not 10 Inkomstskatt**

De huvudsakliga komponenterna när det gäller skattekostnader för räkenskapsåret med avslut den 31 december 2023 är följande:

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Redovisad skatt i resultaträkning</b>		
Förändring av uppskjuten skatt på temporära skillnader	44 871	44 871
<b>Summa redovisad skatt</b>	<b>44 871</b>	<b>44 871</b>

<b>Avstämning av effektiv skattesats</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Resultat före skatt	3 527 544	3 577 231
Skatt enligt gällande skattesats, 20,6%	-726 674	-736 910
Skatteeffekt ej skattepliktiga intäkter	21	33
Skatteeffekt ej avdragsgilla kostnader	-1 441 323	-1 158 690
Under året utnyttjade underskottsavdrag som tidigare inte redovisats som en tillgång	2 212 847	1 940 437
<b>Summa redovisad skatt</b>	<b>44 871</b>	<b>44 871</b>

Den genomsnittliga effektiva skattesatsen är 1,3% (1,3%).

Uppskjuten inkomstskatt är hänförlig till:

	Uppskjuten skattefordran/ skatteskuld Dec. 31, 2023	Uppskjuten skattefordran/ skatteskuld Dec. 31, 2022
<b>Differenser avseende:</b>		
Avskrivning av anläggningstillgångar	44 036 389	44 254 209
<b>Summa</b>	<b>44 036 389</b>	<b>44 254 209</b>

	Dec. 31, 2023	Dec. 31, 2022
--	---------------	---------------

**Redovisas enligt följande i balansräkningen:**

Uppskjutna skatteskulder	-9 071 496	-9 116 367
<b>Uppskjutna skatter netto</b>	<b>-9 071 496</b>	<b>-9 116 367</b>

<b>Avstämning av uppskjutna skatter</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Ingående balans	-9 116 367	-9 161 238
Skattekostnad/intäkt redovisade i resultaträkningen	44 871	44 871
<b>Utgående balans</b>	<b>-9 071 496</b>	<b>-9 116 367</b>

Uppskjutna skattefordringar redovisas för skattemässiga underskottsavdrag i den utsträckning som det är sannolikt att de kan tillgodogöras genom framtida beskattningsbara vinster.

EF

**Not 11 Finansiella instrument och finansiella risker**

Samtliga poster förutom materiella anläggningstillgångar, uppskjuten skatt, eget kapital 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. Koncernens finansiella riskhantering är centraliserad till Kvalitena AB (publ) och en beskrivning av riskhanteringen finns i det bolagets årsredovisning.

**Not 12 Förvaltningsfastigheter**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	484 519 842	468 092 472
Inköp	518 134	5 750 401
Omklassificeringar	-	10 676 969
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>485 037 976</b>	<b>484 519 842</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-43 284 568	-40 022 290
Årets avskrivning	-3 398 525	-3 262 278
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-46 683 093</b>	<b>-43 284 568</b>
Ingående ackumulerade uppskrivningar	44 254 209	44 472 029
Årets uppskrivningar	-217 820	-217 820
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>44 036 389</b>	<b>44 254 209</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>482 391 272</b>	<b>485 489 483</b>

**Uppllysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter**

Det verkliga värdet på förvaltningsfastigheterna uppgår till 990 mkr. Samtliga värderingar kategoriseras som nivå 3 i den så kallade verkligt värde hierarkin vilket innebär att värderingen bygger på icke observerbar indata.

Fastigheten har värderats av oberoende extern part enligt nedan

**Värderingsantaganden**

Värderingsinstitut	Newsec Advisory Sweden AB
Värdetidpunkt	Okt 2023
Inflationsantagande, % (långsiktigt)	2,0%
Kalkylperiod, år	10
Direktavkastning, %	2,5%
Kalkylränta, %	4,7%
Långsiktig vakans, %	3%
Hyresantagande	Befintlig hyra och marknadshyra
Drifts- och underhållskostnader	Individuellt anpassat utifrån utfall för respektive fastighet och värderingsinstitutets erfarenhet av likartade objekt

Det är bolagets bedömning att fastigheten för närvarande används på dess maximala och bästa sätt.

EF

**Not 13 Maskiner och inventarier**

	2022-12-31	2022-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	753 906	753 906
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>753 906</b>	<b>753 906</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-697 656	-643 390
Årets avskrivning	-56 250	-54 266
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-753 906</b>	<b>-697 656</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>56 250</b>

**Not 14 Pågående arbeten avseende materiella anläggningstillgångar**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	0	10 676 969
Inköp	-	0
Omklassificeringar	-	-10 676 969
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 15 Hyresfordringar**

	2023-12-31	2022-12-31
Hyresfordringar	1 025 757	36 354
<b>Summa</b>	<b>1 025 757</b>	<b>36 354</b>

Åldersanalys av hyresfordringar och andra fordringar	Förfallna fordringar	Förfallna avsättningar gjorda	Förfallna fordringar – inga avsättningar gjorda
<b>31 dec. 2023</b>			
Förfallna sedan mindre än 30 dagar	1 025 757	-	1 025 757
Förfallna sedan 31–60 dagar	-	-	-
<b>Summa förfallna fordringar</b>	<b>1 025 757</b>	<b>-</b>	<b>1 025 757</b>
Ej förfallna fordringar	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>1 025 757</b>	<b>-</b>	<b>1 025 757</b>

**Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	56 706	51 887
Övriga förutbetalda kostnader	7 889	15 452
<b>Summa</b>	<b>64 595</b>	<b>67 340</b>

EF

**Not 17** **Skulder till koncernföretag**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående balans	449 065 981	445 160 104
Tillkommande skulder	-	3 905 877
Avgående skulder	-5 751 968	-
<b>Utgående balans</b>	<b>443 314 013</b>	<b>449 065 981</b>

Inga skulder förfaller senare än fem år efter balansdagen.

**Not 18** **Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	7 817 245	6 861 233
Upplupna fastighetskostnader	315 555	201 954
Övriga poster	50 000	50 000
<b>Summa</b>	<b>8 182 800</b>	<b>7 113 187</b>

**Not 19** **Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser**

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Ställda säkerheter för koncernföretags skulder till kreditinstitut:</b>		
Fastighetsinteckningar	573 000 000	573 000 000
<b>Summa</b>	<b>573 000 000</b>	<b>573 000 000</b>
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>573 000 000</b>	<b>573 000 000</b>

**Not 20** **Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

Huvudmoderföretaget Kvalitena AB (publ) har 23 februari 2024 tecknat avtal om att avyttra 49,9% av aktierna i Hedvig Eleonora Holding AB. Frånträdet av aktierna har skett 12 mars 2024 till köparen Tulia AB.

Huvudmoderföretaget Kvalitena AB (publ) har i februari 2024 beviljats företagsrekonstruktion av Stockholms Tingsrätt som tillåts fortsätta till i första hand 23 maj 2024. Syfte är att under ordnade och kontrollerade former sälja tillräckligt med tillgångar för att så snart som möjligt till fullo reglera Kvalitenas samtliga skulder.

**Not 21** **Uppgifter om moderföretag**

Fastighets AB Bodarne 11 är dotterföretag till Hedvig Eleonora Förvaltnings AB, orgnr: 559089-3235, med säte i Stockholm. Moderbolaget i den minsta koncern där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning är Hedvig Eleonora Förvaltnings AB. Moderbolaget i den största koncern där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning är Kvalitena AB (Publ), 556527-3314, med säte i Stockholm.

EF

**Not 22** **Resultatdisposition**

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till bolagsstämmans förfogande står:

Balanserad vinst 17 316 940

Årets vinst 3 572 414

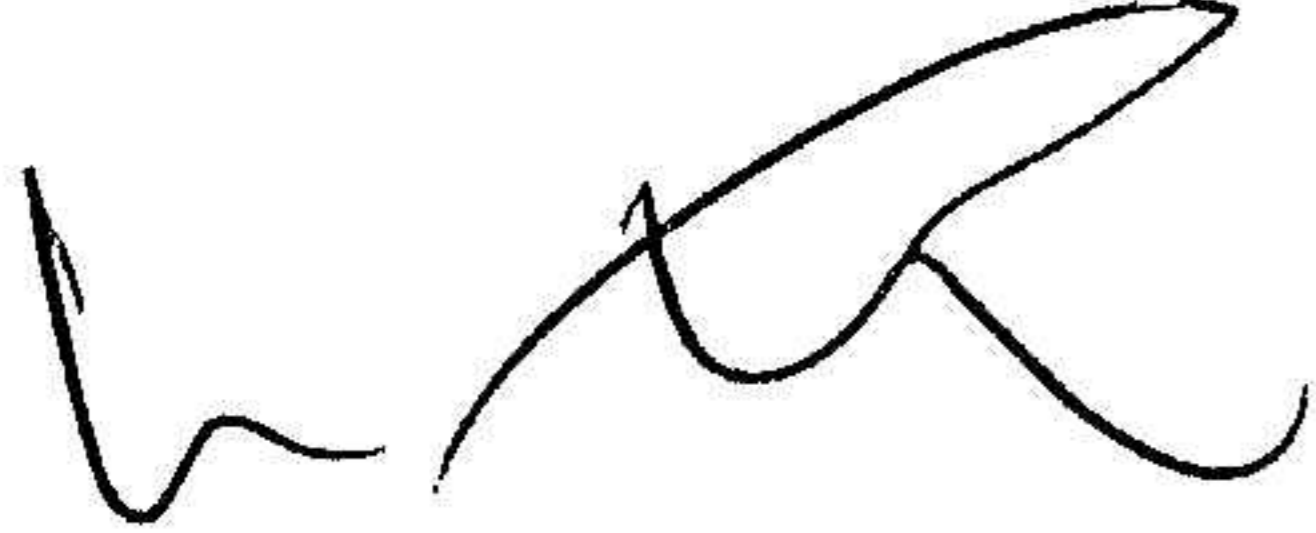
20 889 354

Styrelsen föreslår att:

Överföres i ny räkning 20 889 354

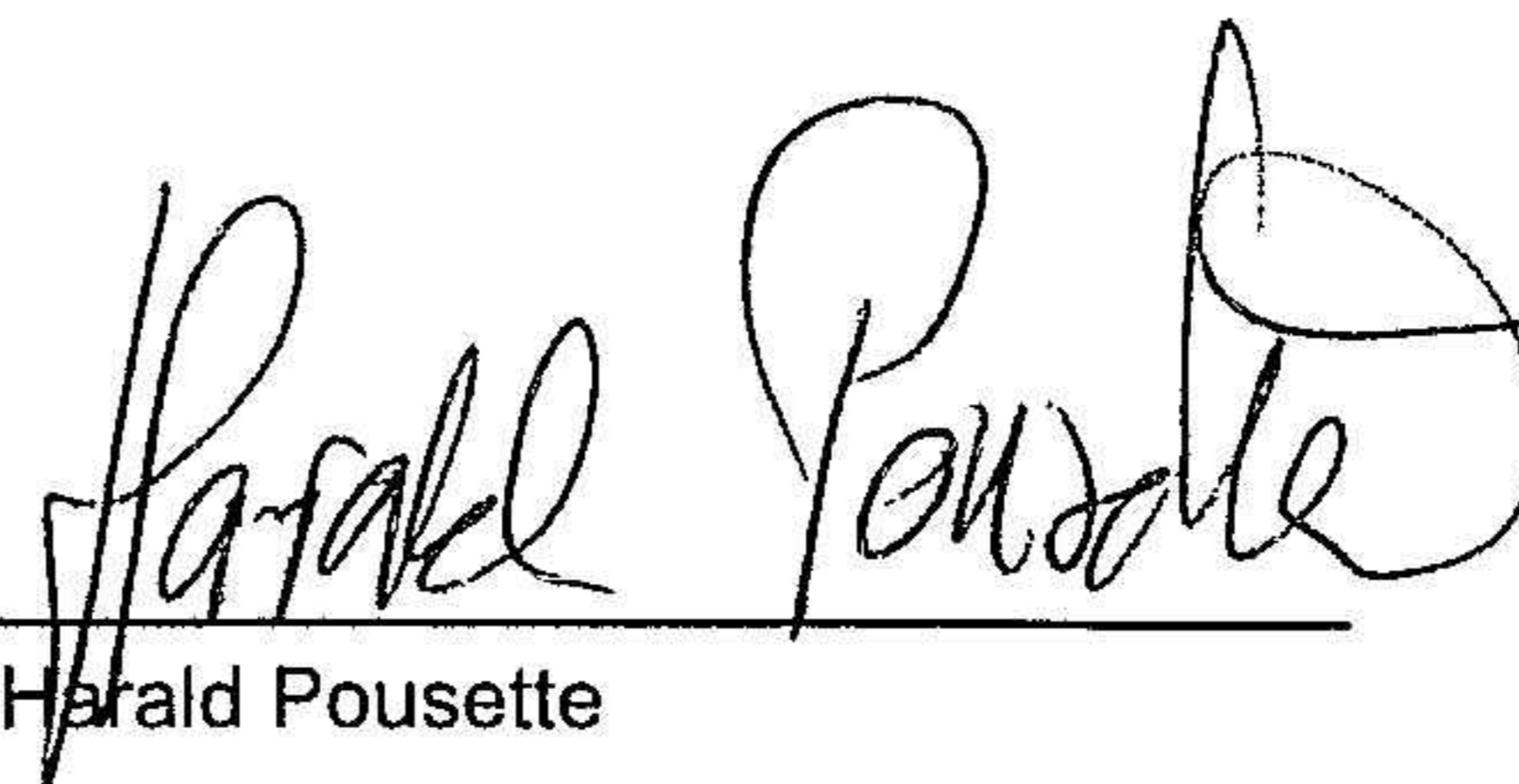
20 889 354

Stockholm den 3 15 2024



André Åkerlund

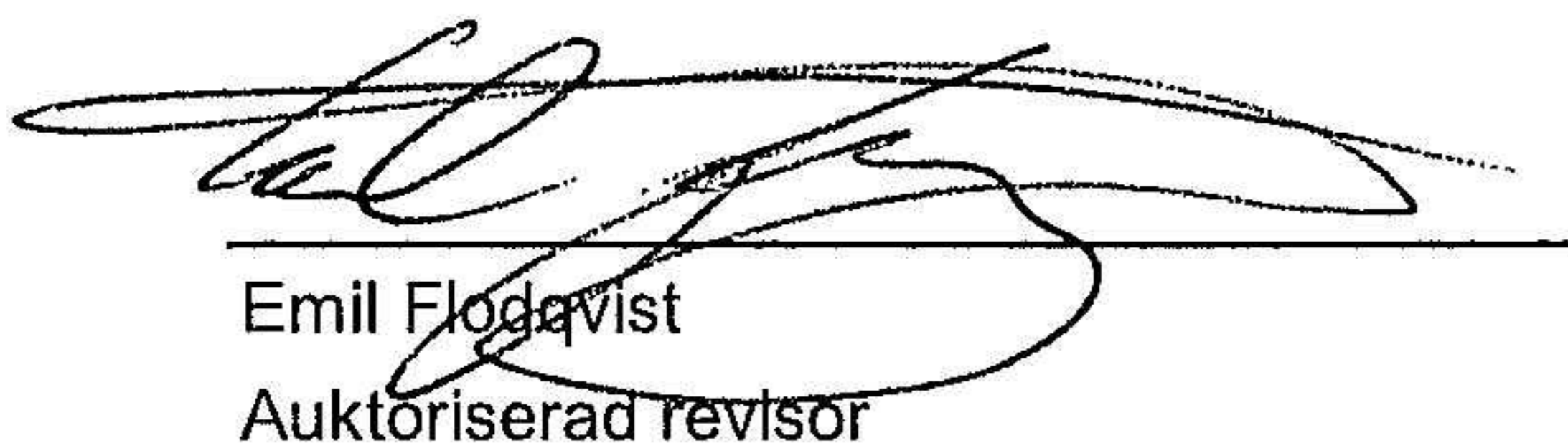
Ordförande



Harald Pousette

Vår revisionsberättelse har lämnats den 21 15 2024

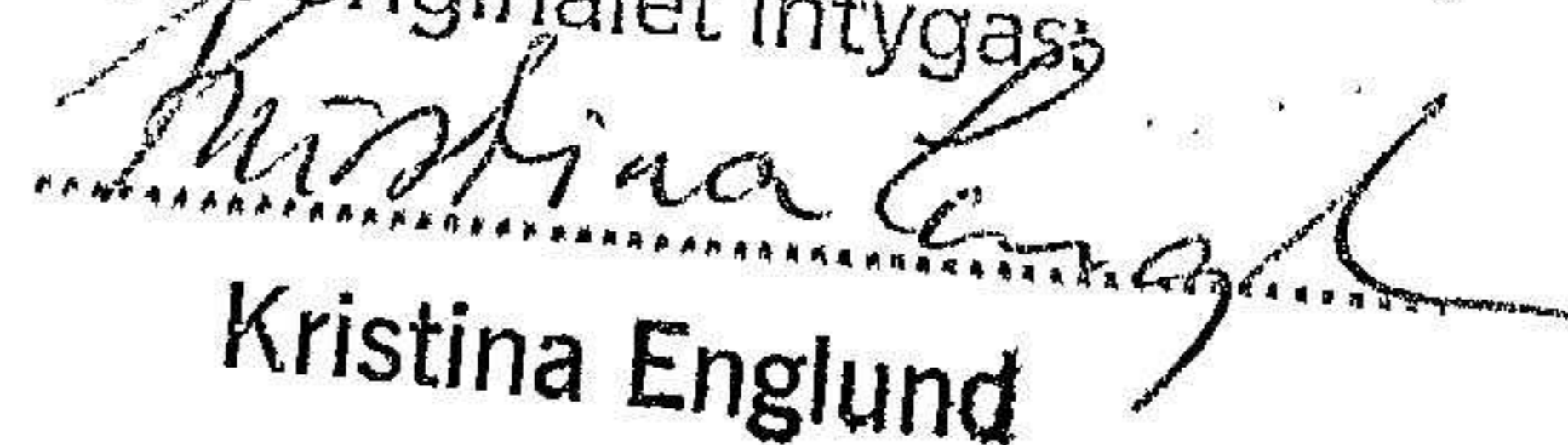
Baker Tilly Rådek AB



Emil Flodavist

Auktoriserad revisör

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas



Kristina Englund

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighets AB Bodarne 11  
Org.nr 556685-8097

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighets AB Bodarne 11 för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighets AB Bodarne 11s finansiella ställning per den 2023-12-31 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 Bodarne 11 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 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. Risker 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 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.

## 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 Bodarne 11 för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter 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 Bodarne 11 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.

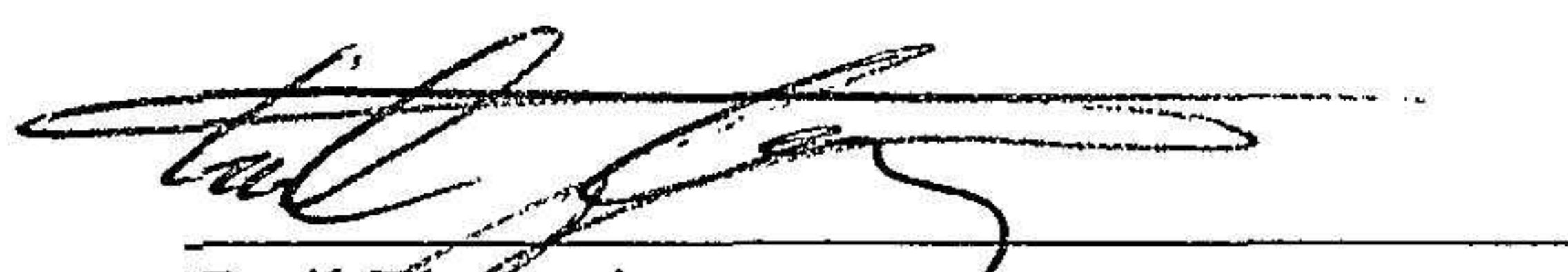
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Eskilstuna den 21 maj 2024

Baker Tilly Rådek AB



Emil Flodqvist  
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:



Kristina Englund