

Styrelsen för  
**Fastighetsaktiebolaget Falkis 6**

Org.nr 559073-6848

avger härmed

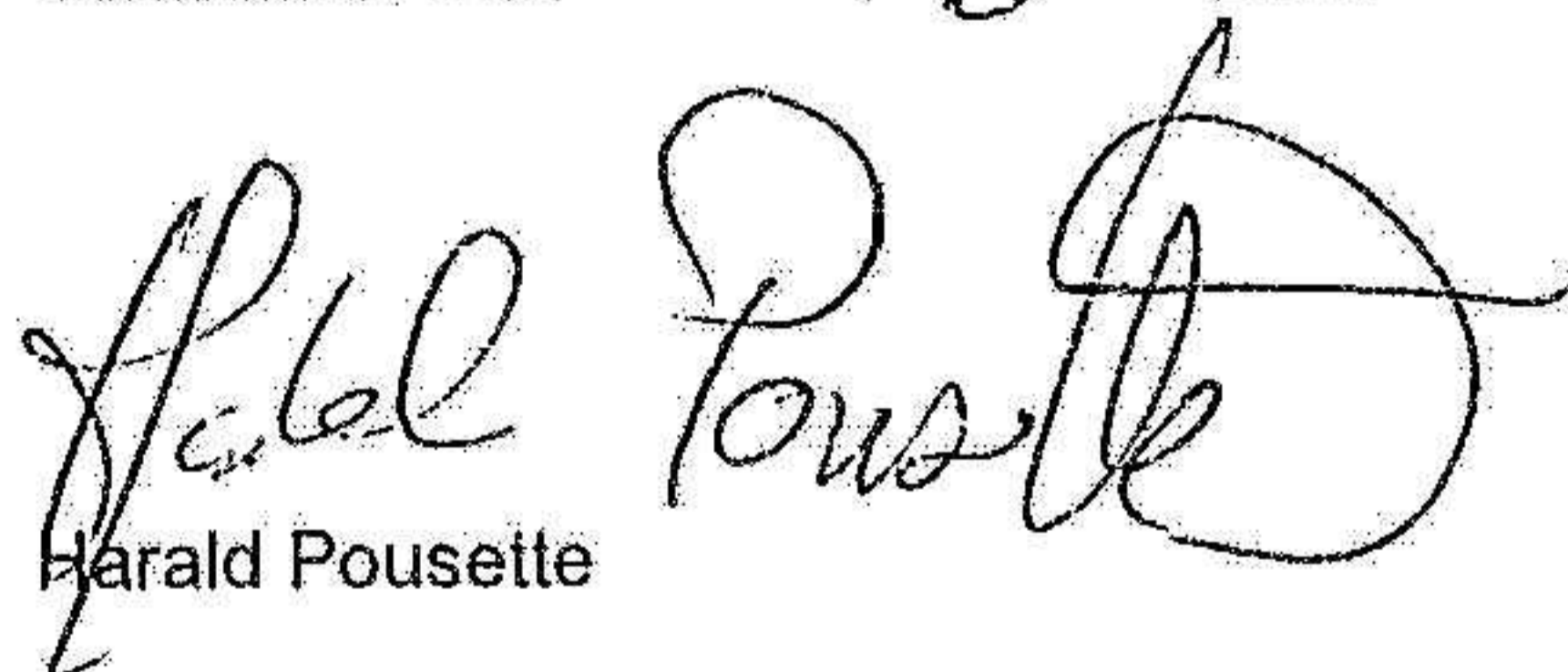
**Årsredovisning**

för räkenskapsåret 1 januari 2022- 31 december 2022

**Fastställelseintyg**

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed att en med denna undertecknade kopia likalydande resultat- och balansräkning blivit fastställd på årsstämman 2023-04-18. Årsstämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Stockholm den 15.6 2023

  
Harald Pousette

## Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari 2022 - 31 december 2022

Styrelsen för Fastighetsaktiebolaget Falkis 6, med säte i Stockholm, avger härmed följande årsredovisning.

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

Fastighetsaktiebolaget Falkis 6

Org.nr 559073-6848

## Förvaltningsberättelse

### Verksamhet

Bolaget äger och förvaltar fastigheten Stockholm Falken 6. Fastigheten omfattar en tomtareal om 672 kvm och är bebyggd med en hyresbyggnad med uthyrningsbar yta om 2 281 kvm. Bolaget har sitt säte i Stockholm.

### Koncernförhållande

Fastighetsaktiebolaget Falkis 6 är dotterbolag till Hedvig Eleonora Förvaltnings AB, 559089-3235, med säte i Stockholm.

### Investeringar

Under året har investering i bolagets fastighet skett med 4 951 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, 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 året

Inga väsentliga händelser under räkenskapsåret. AS

2023061911522

**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>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning (tkr)	3 885	3 174	4 515	3 756
Resultat efter finansnetto (tkr)	-2 644	-3 022	-1 704	-2 690
Rörelsemarginal (%)	Neg	Neg	Neg	Neg
Avkastning på eget kapital (%)	Neg	Neg	Neg	Neg
Balansomslutning (tkr)	188 413	184 429	184 063	182 437
Soliditet (%)	2,2	2,9	4,0	5,0
Antal anställda	0	0	0	0

**Förslag till behandling av årets förlust**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel

Balanserad vinst	5 340 215
årets resultat	-1 296 170
	<b>4 044 045</b>
behandlas så att	
i ny räkning överföres	4 044 045
	<b>4 044 045 A5</b>

Resultaträkning	Not	2022-01-01	2021-01-01
		2022-12-31	2021-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Hysesintäkter	3	3 884 576	3 174 151
		<b>3 884 576</b>	<b>3 174 151</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Direkta fastighetskostnader	4	-1 838 943	-1 846 339
Övriga externa kostnader	5	-110 090	154 550
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-1 044 630	-1 021 028
		<b>-2 993 663</b>	<b>-2 712 817</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>890 913</b>	<b>461 334</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	22 414	20 071
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-3 556 601	-3 503 622
<b>Summa resultat från finansiella poster</b>		<b>-3 534 187</b>	<b>-3 483 551</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-2 643 274</b>	<b>-3 022 217</b>
Erhållet koncernbidrag		1 000 000	1 000 000
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 643 274</b>	<b>-2 022 217</b>
Skatt på årets resultat	9	347 104	-39 483
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 296 170</b>	<b>-2 061 700 A5</b>

Årets resultat överensstämmer med totalresultatet för bolaget.

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>	14		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Förvaltningsfastigheter	10	187 130 089	183 332 378
Pågående arbeten avseende materiella anläggningstillgångar	11	109 101	-
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>187 239 190</u>	<u>183 332 378</u>
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Uppskjutna skattefordringar	9	391 449	-
Summa finansiella anläggningstillgångar		<u>391 449</u>	<u>-</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u><b>187 630 639</b></u>	<u><b>183 332 378</b></u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Hysesfordringar	12	7 137	124 993
Aktuella skattefordringar		-	13 396
Övriga kortfristiga fordringar		35 292	238 735
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	41 031	34 490
Summa kortfristiga fordringar		<u>83 460</u>	<u>411 614</u>
Kassa och bank		698 654	685 163
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u><b>782 114</b></u>	<u><b>1 096 777</b></u>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>188 412 753</b>	<b>184 429 155 A6</b>

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	14		
<b>Eget kapital</b>			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital		50 000	50 000
Summa bundet eget kapital		<u>50 000</u>	<u>50 000</u>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserad vinst		5 340 215	7 401 915
Årets resultat		-1 296 170	-2 061 700
Summa fritt eget kapital		<u>4 044 045</u>	<u>5 340 215</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u><b>4 094 045</b></u>	<u><b>5 390 215</b></u>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjutna skatteskulder	9	163 429	119 084
<b>Summa avsättningar</b>		<u><b>163 429</b></u>	<u><b>119 084</b></u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till koncernföretag	15	183 064 453	178 018 581
Övriga långfristiga skulder	16	50 000	50 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u><b>183 114 453</b></u>	<u><b>178 068 581</b></u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		219 303	213 606
Aktuella Skatteskulder		21 624	-
Övriga kortfristiga skulder		18 712	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	781 187	637 669
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u><b>1 040 826</b></u>	<u><b>851 275</b></u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>188 412 753</b>	<b>184 429 155 #5</b>

## Rapport över förändring eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
<b>Ingående eget kapital, 2021-01-01</b>	<b>50 000</b>	<b>9 132 665</b>	<b>-1 730 750</b>	<b>7 451 915</b>
Fört i ny räkning enligt beslut på årsstämma		-1 730 750	1 730 750	0
Årets resultat			-2 061 700	<b>-2 061 700</b>
<b>Utgående eget kapital, 2021-12-31</b>	<b>50 000</b>	<b>7 401 915</b>	<b>-2 061 700</b>	<b>5 390 215</b>
<b>Ingående eget kapital, 2022-01-01</b>	<b>50 000</b>	<b>7 401 915</b>	<b>-2 061 700</b>	<b>5 390 215</b>
Fört i ny räkning enligt beslut på årsstämma		-2 061 700	2 061 700	0
Årets resultat			-1 296 170	<b>-1 296 170</b>
<b>Utgående eget kapital, 22-12-31</b>	<b>50 000</b>	<b>5 340 215</b>	<b>-1 296 170</b>	<b>4 094 045</b>

## Klassificering av eget kapital

*Aktiekapital*

I posten aktiekapital ingår det registrerade aktiekapitalet. Antalet aktier uppgår till 50 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. A\$

**Kassaflödesanalys**

	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Löpande verksamhet</b>			
Rörelseresultat		890 913	461 334
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		1 044 630	1 021 028
Erlagd ränta		-729	-1 203
Erhållen ränta		22 414	20 071
		<hr/>	<hr/>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>		<b>1 957 228</b>	<b>1 501 230</b>
Justeringar av rörelsekapital			
Ökning/Minskning av fordringar		328 154	682 301
Ökning/Minskning av övriga kortfristiga rörelseskulder		189 551	-904 208
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>2 474 933</b>	<b>1 279 323</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamhet</b>			
Investering i befintlig fastighet		-4 951 442	-1 543 668
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-4 951 442</b>	<b>-1 543 668</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>			
Lån från koncernföretag		2 490 000	790 375
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>2 490 000</b>	<b>790 375</b>
<b>Årets kassaflöde</b>			
Likvida medel i början av året		685 163	159 133
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>698 654</b>	<b>685 163 A\$</b>

## Tilläggsupplysningar

---

### Allmän information

Årsredovisningen har godkänts av styrelsen den 13 mars 2023 och kommer att framläggas för beslut om fastställelse på årsstämma.

### 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 BFAR 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 svenska kronor, SEK, och utgör rapporteringsvaluta för bolaget. Om inget annat anges redovisas alla siffror i SEK. 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. **AS**

## **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. Vid förvärv av rörelse inklusive fastighet redovisas uppskjuten skatt till nominellt belopp på temporära skillnader. I de fall förvärv av tillgång (fastighet) genomförs via bolag, redovisas ingen uppskjuten skatt vid förvärvstillfället.

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 saldon 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. AS

### **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 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:*

*Antal år*

Förvaltningsfastighet, byggnad

100

### **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.

### **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 tillgångarna likvida medel, kundfordringar och övriga fordringar samt bland skulderna 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. AS

**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- eller utbetalningar.

## **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** **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:

	2022-12-31	2021-12-31
Mindre än 1 år	1 108 000	940 000
1 - 5 år	3 040 667	3 437 500
Mer än 5 år	-	-
<b>Framtida hyresinbetalningar</b>	<b>4 148 667</b>	<b>4 377 500</b>
<b>Framtida intäkter hyra bostäder, årshyra:</b>	<b>3 140 743</b>	<b>2 405 742 A5</b>

Not 4	Direkta fastighetskostnader	
	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
El och värmekostnader	-672 469	-604 219
Driftskostnader	-619 021	-511 046
Reparation och underhåll	-161 525	-371 641
Tomträttsavgäld	0	0
Fastighetsskatt	-209 823	-174 803
Övriga fastighetskostnader	-176 105	-184 630
<b>Summa direkta fastighetskostnader</b>	<b>-1 838 943</b>	<b>-1 846 339</b>

Not 5	Ersättning till revisorer	
	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Rådek AB</b>		
Revisionsuppdrag	-36 600	-36 000
<b>Summa revisorskostnader</b>	<b>-36 600</b>	<b>-36 000</b>

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

Not 6	Inköp och försäljning mellan koncernföretag	
	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Inköp av tjänster från koncernföretag	7,8%	8,0%

Not 7	Ränteintäkter och liknande resultatposter	
	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Övrigt	22 414	20 071
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>22 414</b>	<b>20 071</b>

Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	
	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Räntekostnader, övriga	-729	-1 203
Räntekostnader, koncernföretag	-3 555 872	-3 502 419
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-3 556 601</b>	<b>-3 503 622 A5</b>

**Not 9 Inkomstskatt**

De huvudsakliga komponenterna när det gäller skattekostnader för räkenskapsåret med avslut den 31 december 2022 är följande:

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Redovisad skatt i resultaträkning</b>		
Förändring av uppskjuten skatt på skattemässiga underskott	391 449	-
Förändring av uppskjuten skatt på temporära skillnader	-44 345	-39 483
<b>Summa redovisad skatt</b>	<b>347 104</b>	<b>-39 483</b>

<b>Avstämning av effektiv skattesats</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Resultat före skatt	-1 643 274	-2 022 217
Skatt enligt gällande skattesats, 20,6%	338 514	416 577
Skatteeffekt ej avdragsgilla kostnader	-708 136	-727 932
Värdering av tidigare års underskottsavdrag	391 449	-
Under året utnyttjade underskottsavdrag som tidigare inte redovisats som en tillgång	325 276	271 872
<b>Summa redovisad skatt</b>	<b>347 104</b>	<b>-39 483</b>

Den genomsnittliga effektiva skattesatsen är 2 (2) procent.

Uppskjuten inkomstskatt är hänförlig till:	Uppskjuten skatteskuld/ skattefordran	Uppskjuten skatteskuld
	Dec. 31, 2022	Dec. 31, 2021
<b>Differenser avseende:</b>		
Avskrivning av anläggningstillgångar	-793 345	-578 078
<b>Övriga temporära skillnader:</b>		
Aktiverade underskottsavdrag	1 900 237	-
<b>Summa</b>	<b>1 106 893</b>	<b>-578 078</b>
	<b>Dec. 31, 2022</b>	<b>Dec. 31, 2021</b>

**Redovisas enligt följande i balansräkningen:**

Uppskjutna skattefordringar	391 449	-
Uppskjutna skatteskulder	-163 429	-119 084
<b>Uppskjuten skattefordran/skatteskuld</b>	<b>228 020</b>	<b>-119 084</b>

<b>Avstämning av uppskjutna skatter</b>	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Ingående balans</b>	<b>-119 084</b>	<b>-79 601</b>
Skattekostnad/intäkt redovisad i resultaträkningen	347 104	-39 483
<b>Summa uppskjuten skatteskuld/skattefordran</b>	<b>228 020</b>	<b>-119 084</b>

<b>Not 10</b>	<b>Förvaltningsfastigheter</b>	
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	187 736 301	186 192 633
Inköp	4 951 442	1 543 668
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>192 687 743</b>	<b>187 736 301</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 403 923	-3 382 895
Årets avskrivning	-1 044 630	-1 021 028
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-5 448 553</b>	<b>-4 403 923</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>187 239 190</b>	<b>183 332 378</b>

#### Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

Det verkliga värdet på förvaltningsfastigheterna uppgår till 290 mkr. Samtliga värderingar kategoriseras som nivå 3 i den så kallade verkligt värde hierarkin vilket innebär att värderingen bygger på icke observerbar indata.

Fastigheterna har värderats av oberoende extern part enligt nedan

#### Värderingsantaganden

Värderingsinstitut	Novier Property Advisors AB
Värdetidpunkt	December 2022
Inflationsantagande, % (långsiktigt)	2,0%
Kalkylperiod, år	11
Direktavkastning, %	1,7%
Kalkylränta, %	6,8%
Långsiktig vakans bostäder, %	0,25%
Långsiktig vakans lokaler %	5%
Hysesantagande	Befintligt hyresavtal
Drifts- och underhållskostnader	Bedömda av värderingsinstitutet utifrån statistik och erfarenhet av likartade objekt

<b>Not 11</b>	<b>Pågående arbeten avseende materiella anläggningstillgångar</b>	
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
Inköp	109 101	-
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>109 101</b>	<b>0 A\$</b>

<b>Not 12</b>		<b>Hyresfordringar</b>	
		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Hyresfordringar		7 137	124 993
<b>Summa</b>		<b>7 137</b>	<b>124 993</b>

<b>Aldersanalys av hyresfordringar och andra fordringar</b>	<b>Förfallna fordringar</b>	<b>Förfallna fordringar – avsättningar gjorda</b>	<b>Förfallna fordringar – inga avsättningar gjorda</b>
<b>31 dec. 2022</b>			
Förfallna sedan mindre än 30 dagar	7 137	-	-
Förfallna sedan 31–60 dagar	-	-	-
Förfallna sedan 61–90 dagar	-	-	-
Förfallna sedan 91–180 dagar	-	-	-
Förfallna sedan mer än 180 dagar	-	-	-
<b>Summa förfallna fordringar</b>	<b>7 137</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>Not 13</b>		<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	
		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Förutbetalda försäkringspremier		27 139	23 969
Förutbetalda kostnader för vidarefakturering		13 892	10 521
<b>Summa</b>		<b>41 031</b>	<b>34 490</b>

**Not 14** **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. A4

**Not 15 Räntebärande lån**

Tabellen nedan visar företagets räntebärande lån.

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Långfristiga:</i>		
Lån från koncernföretag (fast ränta)	183 064 453	178 018 581
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>183 064 453</b>	<b>178 018 581</b>
<i>Kortfristiga:</i>		
Banklån ( rörlig ränta)	-	-
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Lånebelopp</b>	<b>183 064 453</b>	<b>178 018 581</b>

Förfallotiden för långfristiga lån är enligt följande:

Förfallotider för långfristiga lån är enligt följande:

	2022-12-31	2021-12-31
Mellan 1 och 5 år	183 064 453	178 018 581
Senare än 5 år	-	-
<b>Summa</b>	<b>183 064 453</b>	<b>178 018 581</b>

**Not 16 Övriga långfristiga skulder**

	2022-12-31	2021-12-31
Depositioner	50 000	50 000
<b>Summa övriga långfristiga skulder</b>	<b>50 000</b>	<b>50 000</b>

Förfallotider för övriga långfristiga skulder är enligt följande:

	2022-12-31	2021-12-31
Mellan 1 och 5 år	50 000	50 000
Senare än 5 år	-	-
<b>Summa</b>	<b>50 000</b>	<b>50 000 A5</b>

**Not 17** **Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	640 803	502 988
Upplupna fastighetskostnader	120 384	114 681
Övriga poster	20 000	20 000
<b>Summa</b>	<b>781 187</b>	<b>637 669</b>

**Not 18** **Ställda säkerheter**

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Ställda säkerheter för koncernföretags skulder till kreditinstitut:</b>		
Fastighetsinteckningar	171 000 000	171 000 000

**Not 19** **Koncernuppgifter**

Fastighetsaktiebolaget Falkis 6 är dotterföretag till Hedvig Eleonora Förvaltnings AB, 559089-3235 med säte i Stockholm. Moderföretaget i den minsta koncern där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning är Hedvig Eleonora Förvaltnings AB.

Moderföretag i den största koncern där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning är Kvalitena AB (publ), 556527-3314 med säte i Stockholm.

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

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång. A5

**Not 21 Resultatdisposition**

Förslag till behandling av bolagets förlust

Till bolagsstämmans förfogande står:

balanserad vinst	5 340 215
årets förlust	-1 296 170
	<b>4 044 045</b>

Styrelsen föreslår att:

i ny räkning överföres	4 044 045
	<b>4 044 045 A5</b>

Stockholm den 22/3 2023



Harald Pousette  
Styrelseledamot

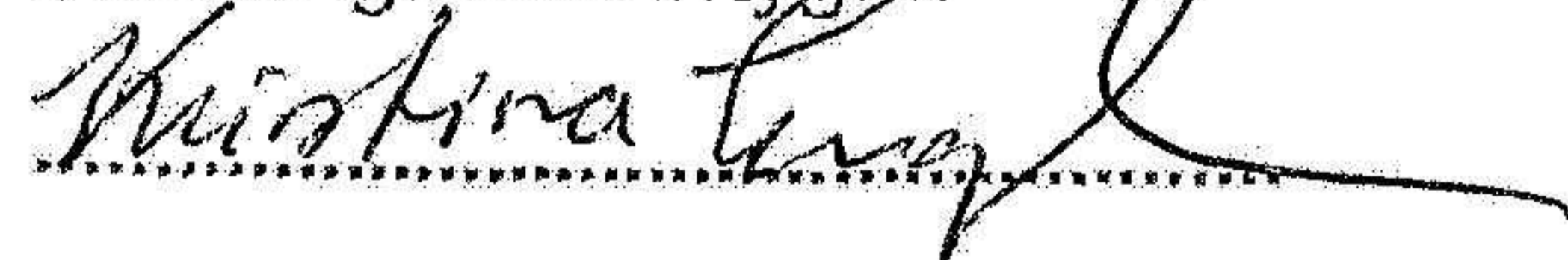
Vår revisionsberättelse har lämnats den 31/3 2023.

Rådek AB



Emil Flodqvist  
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:



Kristina Englund

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighetsaktiebolaget Falkis 6  
Org.nr 559073-6848

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighetsaktiebolaget Falkis 6 för räkenskapsåret 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighetsaktiebolaget Falkis 6s finansiella ställning per den 2022-12-31 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 Fastighetsaktiebolaget Falkis 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 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 Fastighetsaktiebolaget Falkis 6 för räkenskapsåret 2022 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 Fastighetsaktiebolaget Falkis 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:

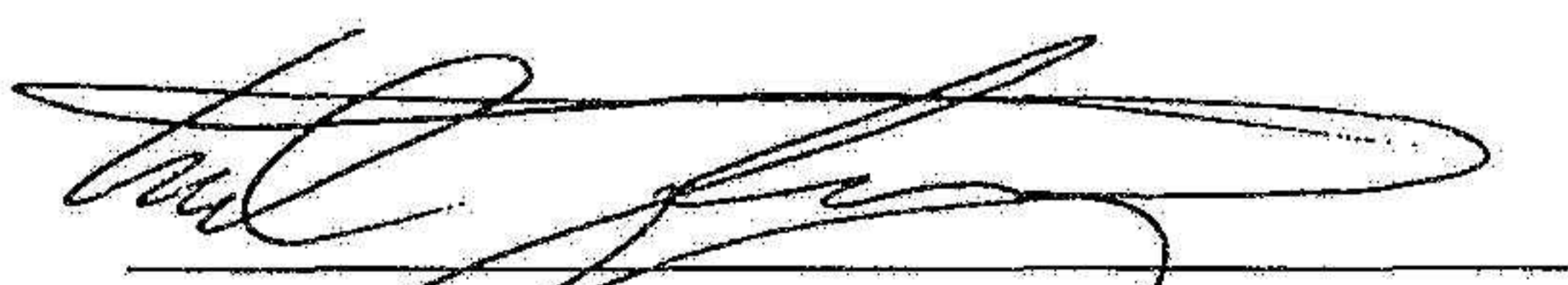
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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.

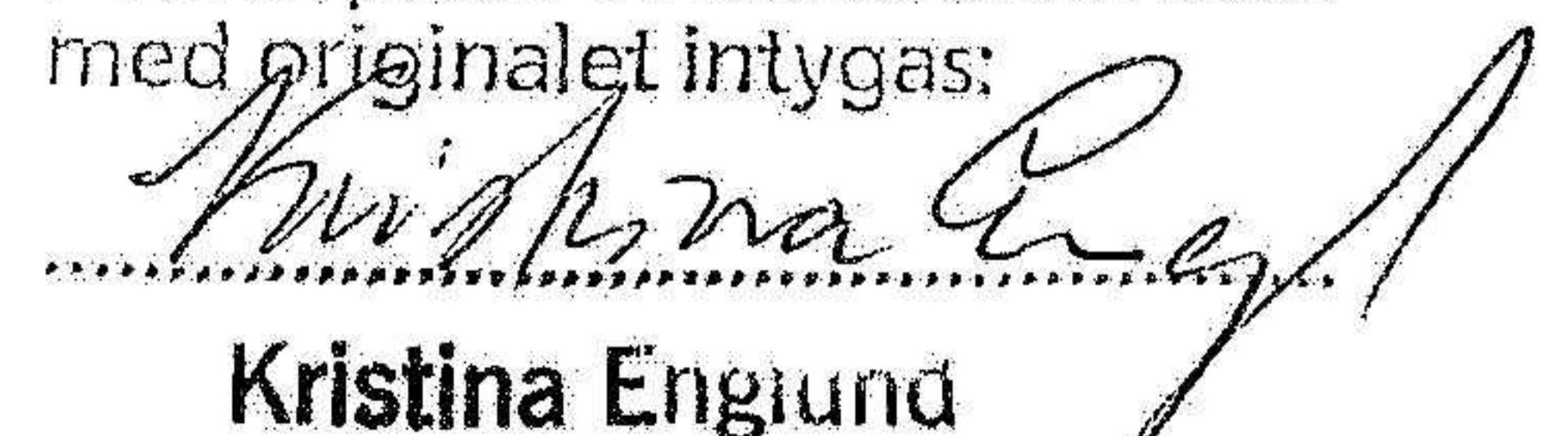
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. 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.

Eskilstuna den 31 mars 2023  
Rådek AB



Emil Flodqvist  
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:



Kristina Englund