

FS Svartgarn AB
Org nr 559345-4118

Årsredovisning för räkenskapsåret 2023

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- förändringar i eget kapital	7
- kassaflödesanalys	8
- noter	9

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusental kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Undertecknad styrelseledamot i FS Svartgarn AB intygar härmed att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen fastställts på årsstämma den 2024-06-28

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Stockholm den 2024-06-28



Erik Dansbo

FS Svartgarn AB
Org nr 559345-4118

Årsredovisning för räkenskapsåret 2023

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- förändringar i eget kapital	7
- kassaflödesanalys	8
- noter	9

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusental kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bolaget bedriver projekt- och exploateringsverksamhet.

Bolaget äger fastigheten Svartgarn 2:691.

Bolaget har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har under året bytt redovisningsprincip från K2 till RFR2. Övergången har inte bedömts medföra några väsentliga förändringar i redovisade belopp, vilket innebär att jämförelsetalen för 2022 inte räknats om. Däremot finns det klassificerings- och rubriceringsskillnader vilka har anpassats för jämförelseåret för att få bättre jämförbarhet. Övergången innebär även att upplysningskraven i de finansiella rapporterna har ökat och i vissa noter saknas information för jämförelseåret.

Bolaget har under året erhållit ett aktieägartillskott om 1 350 tkr.

I övrigt har inga andra väsentliga händelser inträffat under räkenskapsåret.

Förväntad framtida utveckling och väsentliga riskfaktorer

Under det kommande året förväntas verksamheten att bedrivas med oförändrad inriktning.

Fastigheten kommer fortsätta att förvaltas och utvecklas med målsättningen att ge en bra avkastning.

Bolagets verksamhet, resultat och ställning påverkas av ett antal riskfaktorer och grundar sig i vissa fall, särskilt gällande fastighetsvärderingar, på bedömningar. Riskerna som påverkar resultat och kassaflöde är främst hänförliga till kreditrisk samt förändringen i hyresnivå, uthyrningsgrad, allmän kostnadsutveckling, räntenivåer och likviditeten på fastighetsmarknaden. Koncernens riskhantering är centraliserad till Slättö Value Add I AB och en beskrivning av riskhanteringen finns i det bolagets årsredovisning.

Flerårsjämförelse

Bolagets ekonomiska utveckling i sammandrag.

		<u>2023</u>	<u>2022/2021</u>
Hysesintäkter	tkr	1 925	47
Driftnetto	tkr	1 786	-350
Resultat efter finansiella poster	tkr	-1 626	-153
Balansomslutning	tkr	26 523	30 839
Soliditet	%	1,0	0,1

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 2.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	1 354 718
Årets resultat	-1 102 538
	<hr/>
	kronor <u>252 180</u>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

i ny räkning överförs	<u>252 180</u>
	<hr/>
	kronor <u>252 180</u>

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

2024070448831

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2021-11-10 -2022-12-31
Hyresintäkter	5	1 925	47
Övriga rörelseintäkter		128	0
Fastighetskostnader			
-Driftkostnader		-183	-162
-Underhåll		-76	-235
Förvaltningsadministration		-8	0
Driftnetto		<u>1 786</u>	<u>-350</u>
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	6	-923	-68
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-241	0
Summa rörelsens kostnader		<u>-1 164</u>	<u>-68</u>
Rörelseresultat	7	622	-418
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	7	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-1 633	-153
Summa resultat från finansiella poster		<u>-1 626</u>	<u>-153</u>
Resultat efter finansiella poster		-1 004	-571
Skatt på årets resultat	10	-99	0
Årets resultat		<u>-1 103</u>	<u>-571</u>

Det förekommer inget övrigt totalresultat varför årets totalresultat överensstämmer med årets resultat.

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnad och mark	11	26 082	2 258
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	12	98	10 831
		<u>26 180</u>	<u>13 089</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>26 180</u>	<u>13 089</u>
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>	4		
Kundfordringar		127	0
Fordringar hos koncernföretag		118	0
Övriga kortfristiga fordringar		0	2
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	98	0
		<u>343</u>	<u>2</u>
<u>Kassa och bank</u>		0	17 748
Summa omsättningstillgångar		<u>343</u>	<u>17 750</u>
Summa tillgångar		<u>26 523</u>	<u>30 839</u>

2024070448832

2024070448833

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital		25	25
		—	—
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserad vinst eller förlust		1 355	576
Årets resultat		-1 103	-571
		—	—
		252	5
		—	—
Summa eget kapital		<u>277</u>	<u>30</u>
		—	—
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	14	99	0
		—	—
Summa avsättningar		<u>99</u>	<u>0</u>
		—	—
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	4	16 843	17 474
		—	—
Summa långfristiga skulder		<u>16 843</u>	<u>17 474</u>
		—	—
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	4, 7	641	640
Leverantörsskulder		660	15
Skulder till koncernföretag		7 692	12 583
Övriga skulder		19	1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	292	96
		—	—
Summa kortfristiga skulder		<u>9 304</u>	<u>13 335</u>
		—	—
Summa eget kapital och skulder		<u>26 523</u>	<u>30 839</u>

Förändringar i eget kapital

	<u>Aktie- kapital</u>	<u>Fritt eget kapital</u>	<u>Summa eget kapital</u>
Bolagsbildning 2021-11-10	25	-	25
Erhållna aktieägartillskott	-	576	576
Årets resultat	-	<u>-571</u>	<u>-571</u>
Eget kapital 2022-12-31	25	5	30
Erhållna aktieägartillskott	-	1 350	1 350
Årets resultat	-	<u>-1 103</u>	<u>-1 103</u>
Eget kapital 2023-12-31	25	252	277

Aktiekapital

I posten aktiekapital ingår det registrerade aktiekapitalet. Antal aktier uppgår till 25 000 st och kvotvärdet är 1 kr per aktie.

Fritt eget kapital

Fritt eget kapital motsvarar ackumulerade vinster och förluster som genererats i bolaget med, i förekommande fall, avdrag för utdelningar samt övriga tillskott från aktieägaren.

Akkumulerade aktieägartillskott uppgår per balansdagen till 1 926 tkr(576 tkr).

2024070448834

Kassaflödesanalys	2023-01-01 -2023-12-31	2021-11-10 -2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat före finansiella poster	622	-418
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm Av- och nedskrivningar av anläggningstillgångar	241	0
Erhållen ränta	7	0
Erlagd ränta	-1 633	-153
	<u>-763</u>	<u>-571</u>
Ökning/minskning rörelsefordringar	-341	-2
Ökning/minskning rörelseskulder	-4 032	12 695
	<u>-5 136</u>	<u>12 122</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-13 332	-13 089
	<u>-13 332</u>	<u>-13 089</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Finansieringsverksamheten		
Bolagets bildande	0	25
Erhållna aktieägartillskott	1 350	576
Upptag av lån	0	18 114
Amortering	-630	0
	<u>720</u>	<u>18 715</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Årets kassaflöde	-17 748	17 748
Likvida medel vid årets början	17 748	0
	<u>0</u>	<u>17 748</u>
Likvida medel vid årets slut		

Noter

Not 1 Allmän information

FS Svartgarn AB med org nr 559345-4118 har sitt säte i Stockholm.

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Fondamentor Skolfastigheter AB, org nr 559226-2991, som har sitt säte i Stockholm.

Moderbolag i den minsta och största koncernen som FS Svartgarn AB är dotterbolag till och där koncernredovisning upprättas är Slättö Value Add I AB, org nr 556994-4464, med säte i Stockholm.

FS Svartgarn AB upprättar ej koncernredovisning, med hänvisning till ÅRL 7:2.

Not 2 Redovisnings- och värderingsprinciper

Bolaget har upprättat sin årsredovisning enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2, Redovisning för juridisk person.

Rekommendationen innebär att bolaget i årsredovisningen för den juridiska personen skall tillämpa samtliga av EU godkända IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag och tillägg som gäller i förhållande till IFRS.

Ändrade redovisningsprinciper

Bolaget har under året ändrat redovisningsprincip från Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) K2 till Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2.

Bytet av redovisningsprincip har inte inneburit några förändringar i de siffror som redovisades föregående räkenskapsår. Bolaget har tagit i beaktande de ändrade eller nya IFRS och IFRIC tolkningar som trätt ikraft och föranlett ändringar i RFR 2.

Principbytet påverkar följande poster:

1. Uppskjuten skatt

Enligt RFR2 redovisas uppskjuten skatt.

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.

I bolaget innebär byte av redovisningsprincip att uppskjuten skatt bokats upp avseende temporära skillnader i fastigheter fr.o.m 2023.

Intäkter

Bolagets intäkter består av hyresintäkter från uthyrningsverksamhet av kommersiella fastigheter. Hyresintäkterna redovisas i den period som hyresgästen nyttjar lokalen. Hyresintäkter delas upp i två delar - Hyresintäkter och Serviceintäkter. Den förstnämnda ingriper sedvanlig hyra inklusive index, tilläggsdebitering för investeringar och fastighetsskatt medan sistnämnda avser all annan tilläggsdebitering i form av extratjänster såsom värme, vatten, el, kyla, snöröjning med mera. I de fastigheter som bolaget äger kan hyresgästen inte påverka valet av leverantör, frekvens eller ha annan påverkan på utförandet. Bolaget har bedömt att den service som tillhandahålls till hyresgästerna är en integrerad del av hyran och all ersättning redovisas därmed som hyra.

Bolagets hyresavtal klassificeras som operationella leasingavtal. Hyresintäkter inklusive tillägg från förvaltningsfastigheterna aviseras kvartals- eller månadsvis i förskott och redovisas linjärt som en intäkt i resultaträkningen över kontraktperiodens längd. Lämnade hyresrabatter periodiseras linjärt över hyreskontraktets löptid.

Ränteintäkter redovisas i den period de avser.

Skatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i eget kapital.

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjuten skatt beaktas inte för temporära skillnader som uppkommit vid första redovisningen av tillgångar och skulder och som inte är rörelseförvärv.

Leasing

Moderbolaget tillämpar inte IFRS 16, i enlighet med undantaget som finns i RFR 2. Som leasingtagare redovisas leasingavgifter som kostnad linjärt över leasingperioden och således redovisas inte nyttjanderätter och leasingkulder i balansräkningen

Uthyrning av kontorslokaler klassificeras som operationell leasing. Leasingintäkterna redovisas linjärt under leasingperioden.

Redovisningsprinciper materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på betydande komponenter när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder.

-Redovisningsprinciper för avskrivningar materiella anläggningstillgångar
Avskrivningsbart belopp utgörs av anskaffningsvärdet med avdrag för beräknat restvärde om detta bedöms vara väsentligt. Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden.

Byggnader 100 år

Förvaltningsfastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa. Fastigheter som används i den egna verksamheten klassificeras som rörelsefastigheter. Fastigheter som köpts in uteslutande för att säljas inom en snar framtid eller för att förädlas före försäljningen klassificeras som fastigheter som innehas för försäljning.

Nedskrivningar av anläggningstillgångar

Redovisade värden för bolagets tillgångar prövas vid varje balansdag för att bedöma om det finns indikation på nedskrivningsbehov. Om sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde som det högsta av nyttjandevärdet och nettoförsäljningsvärdet. Nedskrivning görs om återvinningsvärdet understiger det redovisade värdet. En nedskrivning återförs endast om tillgångens redovisade värde efter återföring inte överstiger det redovisade värde som tillgången skulle haft om nedskrivning inte skett.

Koncernbidrag och aktieägartillskott

Bolaget redovisar koncernbidrag enligt alternativregeln vilket innebär att koncernbidrag som erhålls eller lämnas redovisas som bokslutsdispositioner. Aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren, i den mån nedskrivning ej erfordras. Erhållna aktieägartillskott redovisas som en ökning av fritt eget kapital.

Finansiella instrument

Bolaget har valt att inte tillämpa IFRS 9 Finansiella instrument avseende redovisning och värdering av finansiella instrument. Finansiella instrument värderas med utgångspunkt ifrån anskaffningsvärdet. Finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minus eventuell nedskrivning och finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip. För finansiella tillgångar som redovisas till upplupet anskaffningsvärde görs reservering för förväntade förluster baserat på en individuell bedömning av reserveringsbehov.

Nyckeltalsdefinitioner

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet

Eget kapital inklusive obeskattade reserver efter avdrag för uppskjuten skatt i relation till totala tillgångar.

Not 3 Uppskattningar och bedömningar

Att upprätta de finansiella rapporterna i enlighet med RFR 2 kräver att styrelsen och företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Uppskattningarna och antagandena är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer som under rådande förhållanden synes vara rimliga. Resultatet av dessa uppskattningar och antaganden används sedan för att bedöma redovisade värden på tillgångar och skulder som inte annars framgår tydligt från andra källor. Verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar.

Inom området värdering av fastigheter kan bedömningar och antaganden ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning och ha en påverkan på bolagets nedskrivningsprövning. Värderingen kräver bedömning av och antaganden om det framtida kassaflödet samt fastställelse av diskonteringsfaktor (avkastningskrav). För att avspegla den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och bedömningar anges vanligtvis vid fastighetsvärdering ett osäkerhetsintervall om +/-5-10 procent. Information om detta samt de antagandena och bedömningar som har gjorts framgår av Not 9 Byggnad och mark.

Not 4 Finansiell riskhantering och finansiella instrument

Bolaget är genom sin verksamhet exponerat för olika typer av finansiella risker såsom marknads-, likviditets- och kreditrisker. Marknadsriskerna består i huvudsak av ränterisk. Syfte med den finansiella riskhanteringspolicy är att hantera riskerna i de exponeringar som uppstår i följd av bolagets verksamhet. Koncernens övergripande riskhanteringspolicy fokuserar på oförutsägbarheten på de finansiella marknaderna och eftersträvar att minimera potentiella ogynnsamma effekter på koncernens finansiella resultat. 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 fastställs av styrelsen i en finanspolicy och gäller för varje enhet inom koncernen.

Marknadsrisk

Ränterisk

Med ränterisk avses risken att verkligt värde eller framtida kassaflöden fluktuerar till följd av ändrade marknadsräntor. Bolaget är huvudsakligen exponerat för ränterisk genom dess lånefinansiering. De lånen som löper med rörlig ränta innebär att bolagets framtida finansiella kostnader påverkas vid ändrade marknadsräntor.

Bolaget har finansierats med externt lån som löper med rörlig ränta på STIBOR 3 månader plus marginal. En ökning av marknadsräntan med 100 räntepunkter beräknas medföra en kostnadsökning om 174 tkr(181 tkr).

Bolaget har även finansierats med koncerninterna lån som löper med rörlig ränta på STIBOR 3 månader plus marginal. En ökning av den ränta med 100 räntepunkter beräknas medföra en kostnadsökning om 77 tkr(125 tkr).

Likviditets- och finansieringsrisk

Med likviditetsrisk avses risken att bolaget får problem med att möta dess åtaganden relaterade till bolagets finansiella skulder. Med finansieringsrisk avses risken att bolaget inte kan uppbringa tillräcklig finansiering till en rimlig kostnad.

Tabell nedan sammanfattas framtidas avtalade odiskonterade betalningsflöden avseende räntor och amorteringar på finansiella skulder per balansdagen 31 december 2023

Per 31 december 2023	Mindre än 1 år	Mellan 1-2 år	Mellan 2-4 år
Räntebärande skulder	641	16 843	
Skulder till koncernföretag	7 692		
Leverantörsskulder	660		
Övriga skulder	19		
Upplupna kostnader	292		

Bolaget saknar finansiella skulder som förfaller om mer än 5 år från balansdagen.

Kredit och motpartsrisk

Med kreditrisk avses risken för att motparten i en transaktion orsakar bolaget en förlust genom att inte fullfölja sina avtalsenliga förpliktelser. Bolagets exponering för kreditrisk är huvudsakligen hänförlig till kundfordringar. Befintliga kunders finansiella situation följs löpande upp för att på ett tidigt stadium identifiera varningssignaler.

Bolagets maximala exponering för kreditrisk bedöms motsvaras av bokförda värden på samtliga finansiella tillgångar.

Hantering av kapitalrisk

Bolagets mål avseende kapitalstrukturen är att trygga bolagets förmåga att fortsätta sin verksamhet, så att det kan generera avkastning till aktieägarna och nytta för andra intressenter samt upprätthålla en optimal kapitalstruktur för att hålla kostnaderna för kapitalet nere. För att upprätthålla eller justera kapitalstrukturen kan koncernen förändra den utdelning som betalas till aktieägarna, återbetala kapital till aktieägarna, utfärda nya aktier eller sälja tillgångar för att minska skulderna.

Not 5 Avtalade framtida hyresintäkter

Hyresavtalen i bolaget är ur ett redovisningsperspektiv att betrakta som operationella leasingavtal. Avtalen avser uthyrning av lokaler. Framtida minimileasningsavgifter som hänförs till icke-uppsägningsbara operationella leasingavtal förfaller till betalning enligt nedan. Hyresintäkter innehåller även serviceintäkter.

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2021-11-10 <u>-2022-12-31</u>
Förfaller till betalning inom ett år	2 056	2 055
Avtalade hyresintäkter mellan ett och fem år	8 224	8 219
Avtalade hyresintäkter senare än fem år	<u>24 672</u>	<u>25 855</u>
Utgående ackumulerade nedskrivningar	<u>34 952</u>	<u>36 129</u>

Not 6 Ersättning till revisorerna

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2021-11-10 <u>-2022-12-31</u>
Revisionsuppdraget	0	-43
Summa	<u>0</u>	<u>-43</u>
<u>KPMG</u>		
Revisionsuppdraget	-29	0
Summa	<u>-29</u>	<u>0</u>

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

Bolaget har under 2023 bytt revisionsbyrå till KPMG AB.

Not 7 Transaktioner med närstående

Bolaget har en närstående relation med bolag inom fonden Slättö Value Add I AB.

Bolagets totala inköp och försäljning med andra företag inom hela den företagsgrupp som bolaget tillhör presenteras i tabellen nedan:

		<u>2023</u>	<u>2021/22</u>
Försäljning	(tkr)	-	-
Inköp	(tkr)	-	-
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	(tkr)	118	-
Kortfristiga skulder hos koncernföretag	(tkr)	7 692	12 583
Långfristiga fordringar hos koncernföretag	(tkr)	-	-
Långfristiga skulder hos koncernföretag	(tkr)	-	-

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2021-11-10</u> <u>-2022-12-31</u>
Ränteintäkter, koncernföretag	7	0
	-	-
Summa	<u>7</u>	<u>0</u>

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2021-11-10</u> <u>-2022-12-31</u>
Räntekostnader, koncernföretag	-515	0
Räntekostnader, övriga	-1 109	-153
Övriga finansiella kostnader	-9	0
	-----	-----
Summa	<u>-1 633</u>	<u>-153</u>

Not 10 Skatt på årets resultat

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2021-11-10 <u>-2022-12-31</u>
Uppskjuten skatt	-99	0
Skatt på årets resultat	<u>-99</u>	<u>0</u>
Redovisat resultat före skatt	-1 004	-571
Skatt beräknad enligt gällande skattesats (20,6%)	207	118
Skatteeffekt av generell ränteavdragsbegränsning	-371	0
Skatteeffekt underskottsavdrag	65	-118
Redovisad skattekostnad	<u>-99</u>	<u>0</u>

2024070443843

Not 11 Byggnad och mark

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	2 258	0
Inköp	0	2 258
Överfört från pågående nyanläggningar	24 065	0
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	26 323	2 258
Årets avskrivningar	-241	0
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-241	0
	<hr/>	<hr/>
Utgående restvärde enligt plan	<u>26 082</u>	<u>2 258</u>
Varav bokfört värde mark	2 258	2 258

Uppllysning om verkligt värde på fastigheter

Verkliga värdet för fastigheterna saknas för aktuellt år samt för föregående år då några värdering har ej skett. Värdering av fastighetsbeståndet ska genomföras av externa oberoende värderare.

Värderingarna ska baseras på en analys av nuvärdet på framtida kassaflöden för respektive fastighet där hänsyn tagits till gällande hyreskontraktsvillkor, marknadsläge, hyresnivåer, drifts-, underhålls- och förvaltningsadministrationskostnader samt behov av investeringar. Kalkylperioden utgör 10 år. Under kalkylperioden utgörs intäkterna av avtalade hyresnivåer fram till avtalstiden upphör. För perioden därefter beräknas hyresintäkterna till den marknadshyra som gäller idag.

Drift- och underhållskostnader har bedömts utifrån företagets 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 extern värderares erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav.

Värdering ska ha skett till nivå 3, IFRS 13 (Indata för tillgången eller skulden som inte baseras på observerbara marknadsdata).

Not 12 Pågående nyanläggningar

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Redovisat värde vid årets början	10 831	0
Nedlagda utgifter	13 332	10 831
Omklassificeringar	-24 065	0
	<hr/>	<hr/>
Utgående redovisat värde	<u>98</u>	<u>10 831</u>

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Övriga poster	98	0
	<hr/>	<hr/>
Summa	<u>98</u>	<u>0</u>

Not 14 Uppskjuten skatt

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
<p>Skillnaden mellan å ena sidan den inkomstskatt som har redovisats i resultaträkningen samt å andra sidan den inkomstskatt som belöper sig på verksamheten utgörs av</p> <p>uppskjuten skatt på temporära skillnader mellan skattemässiga och redovisade värden på förvaltningsfastigheter och pågående projekt</p>	99	0
	<hr/>	<hr/>
Summa	<u>99</u>	<u>0</u>

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Förutbetalda hyresintäkter	182	40
Övriga poster	110	56
	<hr/>	<hr/>
Summa	<u>292</u>	<u>96</u>

Not 16 Ställda säkerheter

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Fastighetsinteckningar	18 300	18 300

Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

Stockholm den dag som framgår av elektroniska underskrifter.

Erik Dansbo

Christian Bratt

Robert Nilsson

Johan Urdén

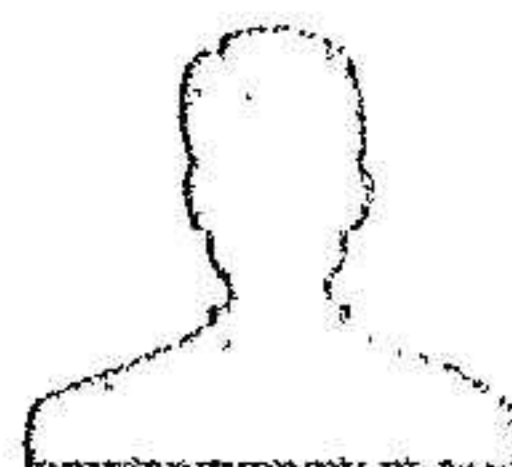
Följande handlingar har undertecknats den 20 maj 2024



D51295 FS Svartgarn AB (559345-4118)
2023-12-31 ÅR.pdf
 (325682 byte)
 SHA-512: 9c373e99e8fd1ba57e2a6bc09100a1a53ab5e
 072d46a8624295f7688bbdc917b2c2728a196dd92b89f3
 fd6d937eb96199b6af6525d933a61dae7b7a009bfe8f7

Underskrifter

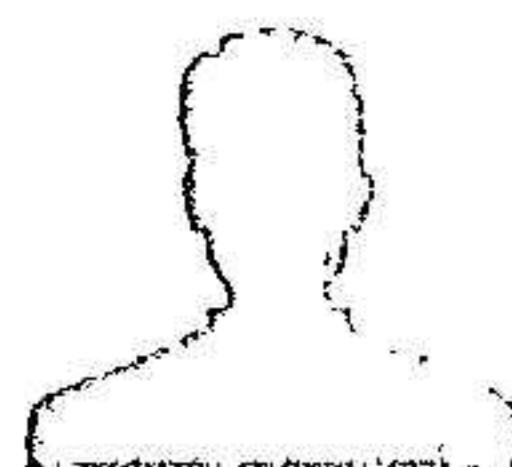
2024-05-17 09:38:48 (CET)



Carl Johan Erik Urdén

johan.urden@fondamentor.se
 Undertecknat med e-legitimation (BankID)

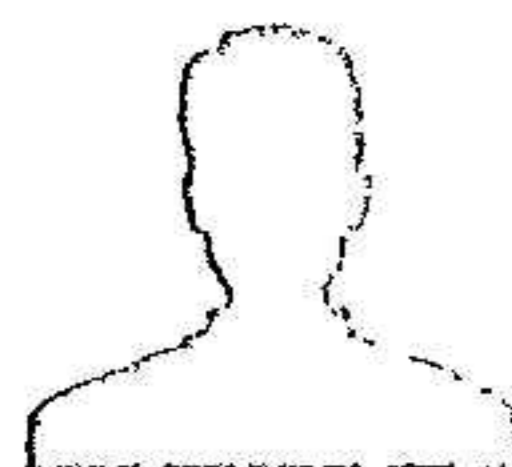
2024-05-17 16:36:24 (CET)



Christian Johan Bratt

christian.bratt@slatto.se
 Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-05-20 09:47:29 (CET)



Erik Nils Johannes Dansbo

erik.dansbo@slatto.se
 Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-05-20 11:21:19 (CET)



Lars Robert Nilsson

robert.nilsson@fondamentor.se
 Undertecknat med e-legitimation (BankID)



assently

Undertecknandet intygas av Assently



D51295 FS Svartgarn AB ÅR 2023

Verifiera aktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.
 Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:
 bcb3103db29a963c5b3911bf83e065a5cbaff07aca4b374d24bef079e9119b984742347f43ab8ff9ea5dc3f991068a85a04381839d872cb0984a443ae3a8958
 e



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskriven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Holländargatan 20, 111 60 Stockholm, Sverige