

Fastighets AB Valutan  
Box 15137  
167 15 Bromma

**Årsredovisning**  
för  
**Fastighets AB Valutan**  
556085-3938

Räkenskapsåret  
2022

**Fastställelseintyg**

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2023-06-28.  
Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.  
Jag intygar att innehållet i dessa elektroniska handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

**Elektroniskt underskriven av:**

Tino Goetze, Styrelseledamot  
2023-06-28

Styrelsen för Fastighets AB Valutan avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bolaget bedriver fastighetsförvaltning på Gotland. Bolaget är ett helägt dotterbolag till Brovalvet Förvaltnings AB.

Bolaget har sitt säte i Stockholm.

Bolaget har sex helägda dotterbolag.

Under året har inga koncerninterna inköp eller försäljningar skett.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Nettoomsättning	16 713	15 732	15 014	14 906	14 815
Resultat efter finansiella poster	-166	25 449	5 402	5 346	4 238
Soliditet (%)	23	22	16	18	17

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Reserv- fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	840 000	168 000	45 528 659	19 894 877	<b>66 431 536</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			19 894 772	-19 894 772	<b>0</b>
Årets resultat				2 746 983	<b>2 746 983</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>840 000</b>	<b>168 000</b>	<b>65 423 431</b>	<b>2 747 088</b>	<b>69 178 519</b>

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	65 423 536
årets vinst	2 746 983
	<b>68 170 519</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	68 170 519
	<b>68 170 519</b>

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

## Resultaträkning

	Not 1	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning		16 713 497	15 732 213
Övriga rörelseintäkter		30 000	0
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>16 743 497</b>	<b>15 732 213</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader		-12 856 633	-6 984 601
Personalkostnader		-410 050	-413 653
Övriga externa kostnader		-105 816	-57 874
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 144 447	-2 144 285
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-15 516 946</b>	<b>-9 600 413</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 226 551</b>	<b>6 131 800</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag		0	20 000 000
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		967 793	732 978
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 360 497	-1 415 359
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 392 704</b>	<b>19 317 619</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-166 153</b>	<b>25 449 419</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Erhållna koncernbidrag		4 800 000	16 850 000
Lämnade koncernbidrag		0	-22 000 000
Förändring av periodiseringsfonder		-1 166 000	0
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>3 634 000</b>	<b>-5 150 000</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>3 467 847</b>	<b>20 299 419</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		-720 864	-404 647
<b>Årets resultat</b>		<b>2 746 983</b>	<b>19 894 772</b>

## Balansräkning

Not  
1

2022-12-31

2021-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

2

119 621 395

121 765 842

**Summa materiella anläggningstillgångar**

**119 621 395**

**121 765 842**

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar i koncernföretag

5

113 727 036

113 727 036

Fordringar hos koncernföretag

6

43 323 346

42 942 917

**Summa finansiella anläggningstillgångar**

**157 050 382**

**156 669 953**

**Summa anläggningstillgångar**

**276 671 777**

**278 435 795**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

3 945 675

3 379 929

Fordringar hos koncernföretag

30 260 165

28 970 434

Övriga fordringar

971 064

2 964 356

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

1 080 826

707 589

**Summa kortfristiga fordringar**

**36 257 730**

**36 022 308**

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank

2 009 253

5 680 376

**Summa kassa och bank**

**2 009 253**

**5 680 376**

**Summa omsättningstillgångar**

**38 266 983**

**41 702 684**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**314 938 760**

**320 138 479**

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		840 000	840 000
Reservfond		168 000	168 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>1 008 000</b>	<b>1 008 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		65 423 536	45 528 765
Årets resultat		2 746 983	19 894 772
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>68 170 519</b>	<b>65 423 537</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>69 178 519</b>	<b>66 431 537</b>
<b>Obeskattade reserver</b>			
Periodiseringsfonder		4 397 500	3 231 500
<b>Summa obeskattade reserver</b>		<b>4 397 500</b>	<b>3 231 500</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
	7, 8		
Övriga skulder till kreditinstitut		113 618 605	113 978 365
Skulder till koncernföretag		74 449 656	82 941 616
Övriga skulder		46 700 680	46 700 680
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>234 768 941</b>	<b>243 620 661</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
	8		
Övriga skulder till kreditinstitut		359 760	359 760
Leverantörsskulder		417 307	245 705
Skatteskulder		0	857 822
Övriga skulder		248 870	202 497
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		5 567 863	5 188 997
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>6 593 800</b>	<b>6 854 781</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>314 938 760</b>	<b>320 138 479</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

#### Redovisningsprinciper för enskilda balansposter

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader

50 år

### Not 2 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	143 344 224	143 344 224
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>143 344 224</b>	<b>143 344 224</b>
Ingående avskrivningar	-21 578 382	-19 434 099
Årets avskrivningar	-2 144 447	-2 144 283
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-23 722 829</b>	<b>-21 578 382</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>119 621 395</b>	<b>121 765 842</b>

### Not 5 Andelar i koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	113 727 036	113 727 036
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>113 727 036</b>	<b>113 727 036</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>113 727 036</b>	<b>113 727 036</b>

### Not 6 Fordringar hos koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	42 942 917	46 042 917
Tillkommande fordringar	380 429	0
Avgående fordringar	0	-3 100 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>43 323 346</b>	<b>42 942 917</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>43 323 346</b>	<b>42 942 917</b>

### Not 7 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Skulder som förfaller senare än fem år efter balansdagen</b>		
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	233 329 901	242 181 621
	<b>233 329 901</b>	<b>242 181 621</b>

### Not 8 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 113 978 365 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	113 618 605	113 978 365
	<b>113 618 605</b>	<b>113 978 365</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	359 760	359 760
	<b>359 760</b>	<b>359 760</b>

### Not 9 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	117 398 000	117 398 000
Tillgångar med äganderättsförbehåll	71 793 336	71 793 336
	<b>189 191 336</b>	<b>189 191 336</b>

### Not 10 Eventualförpliktelser

	2022-12-31	2021-12-31
Eventualförpliktelser	0	19 745 000
	<b>0</b>	<b>19 745 000</b>

Stockholm 2023-06-28

*Tino Goetze*  
Tino Goetze

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-06-28

*Tobias Benne*  
Tobias Benne  
Godkänd revisor

# Revisionsberättelse

## Till bolagsstämman i Fastighets AB Valutan

Org.nr 556085-3938

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighets AB Valutan för räkenskapsåret 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighets AB Valutans finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Fastighets AB Valutan enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 lämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### *Revisorns ansvar*

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### ***Uttalanden***

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Fastighets AB Valutan för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### ***Grund för uttalanden***

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Fastighets AB Valutan enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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**

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm 2023-06-28

*Tobias Benne*

Tobias Benne

Godkänd revisor