

Årsredovisning

Fastighets AB Bergklacken 6

556785-2644

Styrelsen för Fastighets AB Bergklacken 6 får härmed lämna sin redogörelse för bolagets utveckling under räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 3
- Resultaträkning	4
- Balansräkning	5 - 6
- Kassaflödesanalys	7
- Noter	8 - 17
- Underskrifter	17

FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad styrelseledamot i Fastighets AB Bergklacken 6 intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma *30/6-2023*. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur vinsten ska fördelas.

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

Stockholm *30/6-2023*


Erik Ranje

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Information om verksamheten

Styrelsen för Fastighets AB Bergklacken 6 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bolaget har sitt säte i Stockholm. Bolaget äger och förvaltar fastigheten Bergklacken 6 i Stockholm. Fastigheten utgörs av industrilokaler och den totala uthyrningsbara ytan vid periodens slut uppgick till 11 493 kvm.

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

Koncernförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Stendörren Stockholm 1 AB, 556942-1679 med säte i Stockholm.

Närmast överordnade moderföretag som upprättar koncernredovisning i vilken företaget ingår i är Stendörren Fastigheter AB (publ), 556825-4741 med säte i Stockholm. Stendörren Fastigheter AB (publ) är också moderföretag för hela koncernen.

Investeringar

Bolaget har under 2022 inte gjort några större investeringar i fastigheten

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.

Väsentliga händelser

Rysslands invasion av Ukraina har skapat oro i många ekonomier runt om i världen. För närvarande är det för tidigt att bedöma de långsiktiga konsekvenserna av konflikten men det har i nuläget inte påverkat bolagets verksamhet.

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	2201-2212	2101-2112	2001-2012	1901-1912
Nettoomsättning	11 492	11 174	10 802	10 229
Resultat efter finansiella poster	-480	329	1 285	-2 064
Rörelsemarginal %	38	36	35	-10
Avkastning på eget kapital %	-45	13	54	-7
Balansomslutning	152 182	149 203	151 406	113 453
Soliditet %	1	2	2	26

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Aktiekapital	Uppskrivningsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100 000	25 054 305	-20 233 615	-4 089 349	831 341
<i>Resultatdisposition enligt bolagsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning			-4 089 349	4 089 349	0
Förändring av uppskrivningsfond		-767 020	767 020		0
Aktieägartillskott			4 380 000		4 380 000
Årets resultat				-5 103 898	-5 103 898
Belopp vid årets utgång	100 000	24 287 285	-19 175 944	-5 103 898	107 443

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-19 175 944
Årets resultat	-5 103 898
<i>Summa</i>	<i>-24 279 842</i>

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning	-24 279 842
<i>Summa</i>	<i>-24 279 842</i>

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING

1, 2, 3

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.	4, 5		
Nettoomsättning		11 492 246	11 174 431
Övriga rörelseintäkter		3 838	2 537
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		11 496 084	11 176 968
Rörelsekostnader			
Direkta fastighetskostnader	6, 7	-3 797 864	-3 819 863
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-3 369 165	-3 278 800
Summa rörelsekostnader		-7 167 029	-7 098 663
Rörelseresultat	8	4 329 055	4 078 305
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	2 307 162	2 009 261
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-7 115 936	-5 758 270
Summa finansiella poster		-4 808 774	-3 749 009
Resultat efter finansiella poster		-479 719	329 296
Bokslutsdispositioner			
Bokslutsdispositioner	11	-4 634 812	-4 115 073
Summa bokslutsdispositioner		-4 634 812	-4 115 073
Resultat före skatt		-5 114 531	-3 785 777
Skatter			
Skatt på årets resultat	12	10 633	-303 572
Årets resultat		-5 103 898	-4 089 349

BALANSRÄKNING

1, 2, 3

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	13	101 195 919	104 508 579
Inventarier, verktyg och installationer	14	18 474	46 198
Pågående nyanläggningar	15	1 129 585	127 359
Hysesgästanpassningar	16	94 243	71 014
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>102 438 221</i>	<i>104 753 150</i>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		49 338 138	44 291 218
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<i>49 338 138</i>	<i>44 291 218</i>
Summa anläggningstillgångar		151 776 359	149 044 368
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>	17		
Kundfordringar		3 784	-6 966
Aktuella skattefordringar		2 188	-
Övriga fordringar		273 902	57 851
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	112 689	108 132
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>392 563</i>	<i>159 017</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		13 475	-
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>13 475</i>	<i>-</i>
Summa omsättningstillgångar		406 038	159 017
SUMMA TILLGÅNGAR		152 182 397	149 203 385

		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	19, 20		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100 000	100 000
Uppskrivningsfond	21	24 287 285	25 054 305
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>24 387 285</i>	<i>25 154 305</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Fond för verkligt värde		-35 686 471	-35 686 471
Balanserat resultat		16 510 527	15 452 856
Årets resultat		-5 103 898	-4 089 349
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-24 279 842</i>	<i>-24 322 964</i>
Summa eget kapital		107 443	831 341
Obeskattade reserver			
Ackumulerade överavskrivningar		1 194 364	2 109 957
Summa obeskattade reserver		1 194 364	2 109 957
Avsättningar			
Avsättningar för skatter	22	6 155 466	6 166 099
Summa avsättningar		6 155 466	6 166 099
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	23	139 576 215	136 076 216
Övriga skulder		329 030	169 250
Summa långfristiga skulder		139 905 245	136 245 466
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		552 113	31 287
Skulder till koncernföretag		801 950	651 991
Aktuella skatteskulder		-	9 876
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	3 465 816	3 157 368
Summa kortfristiga skulder		4 819 879	3 850 522
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		152 182 397	149 203 385

KASSAFLÖDESANALYS

1, 2

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	4 329 055	4 078 305
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
- Avskrivningar	2 453 573	-
Erhållen ränta	1 265	1 392
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>6 783 893</i>	<i>4 079 697</i>
Förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-2 974 571	4 689 547
- Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	-2 741 610	-8 290 092
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 067 712	479 152
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 054 236	-479 152
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 054 236	-479 152
Årets kassaflöde	13 476	-
Likvida medel vid årets slut	13 476	-

NOTER

Not 1 ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har godkänts av styrelsen den ^{30/10} 2023 och kommer att föreläggas årsstämma för fastställande den ^{30/10} 2023.

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 balansomslutningen

Not 2 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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 Stendörren Fastigheter AB (publ), 556825-4741 som tillämpar IFRS i dess koncernredovisning.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

IFRS 16 Leasing

IFRS 16 är en ny leasingstandard som ersätter IAS 17 Leasingavtal och ska tillämpas för räkenskapsår som börjar den 1 januari 2019 eller senare. Företaget tillämpar fullständigt undantag från IFRS 16 i enlighet med RFR2 varför denna standard inte har någon väsentlig påverkan på företagets resultat eller finansiella ställning.

Funktionell valuta samt redovisningsvaluta

Bolagets funktionella valuta är svenska kronor, SEK, och utgör rapporteringsvaluta för bolaget. Om inget annat anges redovisas alla siffror i kronor. Bolaget genomför för närvarande inte några väsentliga 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.

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 skatteskostnad 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 saldona 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.

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 hänförliga 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.

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.

Avskrivning beräknas enligt följande:	Antal år
Byggnader	50 år
Inventarier	5 år

Hyresgäst Anpassningar skrivs av enligt plan under hyresavtalets löptid.

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.

Tomträttsavtal redovisas som operationella leasingavtal där tomträttsavgälden kostnadsförs i perioden den avser.

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 realiserats, 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 redovisas till upplupet anskaffningsvärde.

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar bland tillgångarna likvida medel, aktier och andelar, kundfordringar och övriga fordringar samt bland skulderna leverantörsskulder och övriga skulder.

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, tillgodohavanden på bank- och koncernkonto samt kortfristiga placeringar med en ursprunglig förfallodag på tre månader eller mindre.

Obeskattade reserver

Obeskattade reserver som uppkommer genom bokslutsdispositioner i resultaträkningen redovisas i balansräkningen utan att dela upp posten i eget kapital och uppskjuten skatt och den temporära skillnaden särredovisas därmed ej.

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.

Redovisning av koncernbidrag

Koncernbidrag redovisas enligt alternativregeln som bokslutsdisposition.

Kassaflödesanalys

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

Not 3 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 4	Intäkter	2022	2021
	Hysesintäkter	11 492 246	11 174 431
	Övriga intäkter	3 838	2 537
		11 496 084	11 176 968

Not 5	Operationella Leasingavtal - Företaget som Hyresvärd	2022	2021
	Inom ett år	11 635 000	10 966 000
	Senare än ett år men inom fem år	39 678 000	24 354 000
	Senare än fem år	410 000	13 709 000
		51 723 000	49 029 000

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 tabell ovan:

Not 6	Ersättning till revisorer	2022	2021
-------	---------------------------	------	------

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

Inga revisionskostnader har belastat bolagets räkenskaper under året. De revisionskostnader som är hänförliga till bolaget faktureras till moderbolaget Stendörren Fastigheter AB (publ), org nr 556825-4741.

Not 7	Direkta fastighetskostnader	2022	2021
	Underhåll	-141 785	-453 084
	Fastighetsskatt	-263 000	-263 000
	Övriga driftskostnader	-986 716	-720 048
	Övriga fastighetskostnader	-1 423 750	-1 399 196
	El- och värmekostnader	-832 613	-834 535
	Tomträttsavgäld	-150 000	-150 000
		-3 797 864	-3 819 863

Not 8	Inköp och försäljning mellan koncernföretag	2022	2021
	Andel av årets totala inköp från andra koncernföretag	42,86	41,77

Under året har inga koncerninterna försäljningar ägt rum.

Not 9	Övriga ränteintäkter och liknande resultaposter	2022	2021
	Ränteintäkter från koncernföretag	2 305 896	2 007 868
	Övriga ränteintäkter	1 266	1 393
		2 307 162	2 009 261

Not 10	Räntekostnader och liknande resultatposter	2022	2021
	Räntekostnader till koncernföretag	-7 115 936	-5 758 270
		-7 115 936	-5 758 270

Not 11	Bokslutsdispositioner	2022	2021
	Lämnade koncernbidrag	-5 550 405	-4 115 073
	Förändring överavskrivning	915 593	-
		-4 634 812	-4 115 073

Not 12	Inkomstskatt	2022	2021
--------	--------------	------	------

Skattekostnaden består i huvudsak av följande delar:

Redovisad skatt i resultaträkningen

Förändring av uppskjuten skatt för temporära skillnader	10 633	-303 572
<i>Summa redovisad skatt</i>	<i>10 633</i>	<i>-303 572</i>

Effektiv skattesats (%)	0	8
-------------------------	---	---

Avstämning av effektiv skattesats

Resultat före skatt	-5 114 531	-3 785 777
---------------------	------------	------------

Skatt enligt gällande skattesats 20,6 (20,6) %	1 053 593	779 870
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-857 893	-571 938
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	20	-
Förändring av temporära skillnader hänförliga till byggnader	10 633	-303 572
Återläggning bokförda avskrivningar	-495 920	-477 305
Avdrag skattemässiga avskrivningar	300 200	269 373
<i>Summa redovisad skatt</i>	<i>10 633</i>	<i>-303 572</i>

Effektiv skattesats (%)	0	8
-------------------------	---	---

Not 13	Förvaltningsfastigheter	2022-12-31	2021-12-31
--------	-------------------------	------------	------------

Ingående anskaffningsvärden	106 775 677	102 393 889
<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
Omklassificeringar m.m.	-	4 381 788
Utgående anskaffningsvärden	106 775 677	106 775 677

Ingående avskrivningar	-28 036 417	-25 563 461
<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
Årets avskrivningar	-2 545 640	-2 472 956
Utgående avskrivningar	-30 582 057	-28 036 417
Ingående uppskrivningar	25 769 319	26 536 339
<i>Förändringar av uppskrivningar</i>		
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-767 020	-767 020
Utgående uppskrivningar	25 002 299	25 769 319
Redovisat värde	101 195 919	104 508 579

Stendörren Fastigheter koncernens marknadsvärderingar (både de externa värderingarna och interna) är utförda som avkastningsvärderingar enligt kassaflödesmodell i linje med IPD Svenskt Fastighetsindex värderingshandledning. Värderingarna grundar sig på kassaflödesanalyser innebärande att fastighetens värde baseras på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden jämte restvärde under kalkylperioder som varierar för de enskilda värderingsobjekten mellan 5-15 år enligt följande princip:

Förväntat framtida kassaflöde under vald kalkylperiod beräknas enligt:

- + Hyresinbetalningar
- Betalda driftkostnader
- Underhållskostnader
- = Driftnetto
- Investeringar
- = Kassaflöde

Antaganden avseende de förväntade framtida kassaflödena görs utifrån analys av:

- o Marknadens/närområdets framtida utveckling
- o Fastighetens marknadsförutsättningar och marknadsposition
- o Marknadsmässiga hyresvillkor
- o Drift- och underhållskostnader i likartade fastigheter i jämförelse med dem i den aktuella fastigheten
- o Känt och bedömt investeringsbehov i fastigheten (hyresgästanpassningar och större investeringsbehov som inte omfattas av det löpande underhållet).

De värdepåverkande parametrar som används i värderingen motsvarar den externa värderarens tolkning av hur en presumtiv köpare på marknaden skulle resonera och summan av nuvärdet av driftnetton och restvärde kan därmed tas som ett uttryck för marknadsvärdet. Samtliga fastigheter besiktigas fysiskt av värderingsman vid första värderingstillfälle och ombesiktigas vid behov (exempelvis efter om- eller tillbyggnad eller efter större hyresgästanpassningar). Det ska dock aldrig gå mer än 3 år mellan besiktningstillfällena. Byggrätter och potentiella byggrätter har värderats utifrån ortprisstudier, läge i planprocessen och fastställda avyttringsvärden.

Stendörrens samtliga fastigheter har värderats enligt värderingshierarki 3 inom IFRS 13. Det har inte förekommit någon förflyttning av fastigheter mellan olika värderingshierarkier.

Förändringar under perioden i de icke observerbara indata som tillämpas vid värderingarna analyseras vid varje bokslutstillfälle av företagsledningen mot internt tillgänglig information, information från genomförda/planerade transaktioner samt information från de externa värderingsföretagen. Värderingarna har beaktat bästa och maximala användningen av fastigheterna. Känslighetsanalyser av värderingarna görs på koncernnivå, för mer information se årsredovisningen för Stendörren Fastigheter AB.

Not 14	Inventarier, verktyg och installationer	2022-12-31	2021-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	138 610	138 610
	Utgående anskaffningsvärden	138 610	138 610
	Ingående avskrivningar	-92 412	-
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Återförda avskrivningar på försäljningar resp. utrangeringar	-	-64 688
	Årets avskrivningar	-27 724	-27 724
	Utgående avskrivningar	-120 136	-92 412
	Redovisat värde	18 474	46 198

Not 15	Pågående nyanläggningar	2022-12-31	2021-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	127 359	759 210
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	1 002 226	-
	Aktiverat	-	-631 851
	Utgående anskaffningsvärden	1 129 585	127 359
	Redovisat värde	1 129 585	127 359

Not 16	Hyresgäst Anpassningar	2022-12-31	2021-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	108 014	100 000
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	60 024	8 014
	Omklassificeringar m.m.	-8 014	-
	Utgående anskaffningsvärden	160 024	108 014
	Ingående avskrivningar	-37 000	-25 900
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-28 781	-11 100
	Utgående avskrivningar	-65 781	-37 000
	Redovisat värde	94 243	71 014

Not 17	Finansiella instrument		
--------	------------------------	--	--

Samtliga poster i balansräkningen förutom materiella anläggningstillgångar, uppskjuten skatt, eget kapital, obeskattade reserver 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 Stendörren Fastigheter AB och en beskrivning av riskhanteringen finns i det bolagets årsredovisning.

Not 18	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2022-12-31	2021-12-31
	Förutbetalda försäkringspremier	62 519	57 390
	Övriga poster	50 170	50 742
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	112 689	108 132

Not 19	Antal aktier och kvotvärde
--------	----------------------------

I posten aktiekapital ingår det registrerade aktiekapitalet. Antalet aktier uppgår till 1 000 st och kvotvärde uppgår till 100 kronor.

Not 20	Förslag till årets Resultatdisposition
--------	--

<i>Medel att disponera</i>	
Balanserat resultat	-19 175 944
Årets resultat	-5 103 898
Summa	-24 279 842
<i>Förslag till disposition</i>	
Balanseras i ny räkning	-24 279 842
Summa	-24 279 842

Not 21	Uppskrivningsfond	2022-12-31	2021-12-31
	Ingående uppskrivningsfond	25 054 305	25 821 324
	<i>Avsättning till fonden under räkenskapsåret</i>		
	Avskrivning	-767 020	-767 019
	Utgående uppskrivningsfond	24 287 285	25 054 305

Not 22	Uppskjuten skatteskuld	2022-12-31	2021-12-31
	Uppskjuten skatt avseende:		
	Temporära skillnader på byggnader	6 155 466	6 166 099
	Utgående uppskjuten skatteskuld	6 155 466	6 166 099

Not 23	Förfallotid skulder	2022-12-31	2021-12-31
	<i>Skulder till koncernföretag</i>		
	Förfaller senare än 5 år	139 576 215	136 076 216
	<i>Övriga skulder (depositioner)</i>		
	Förfaller senare än 5 år	329 030	169 250

2023070719431

Not 24	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2022-12-31	2021-12-31
	Förutbetalda hyresintäkter	3 340 816	2 971 070
	Övriga poster	125 000	186 298
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 465 816	3 157 368

Not 25	Eventualförpliktelser	2022-12-31	2021-12-31
		Inga	Inga

Not 26	Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
	Ställda säkerheter till förmån för koncernbolag		
	Fastighetsinteckning	52 635 000	52 635 000

Not 27 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Rysslands invasion av Ukraina har skapat oro i många ekonomier runt om i världen. För närvarande är det för tidigt att bedöma de långsiktiga konsekvenserna av konflikten men det har i nuläget inte påverkat bolagets verksamhet.

UNDERSKRIFTER

Stockholm 2023-06-19



Erik Ranje

Vår revisionsberättelse har lämnats 20230620

BDO Mälardalen AB



Johan Pharmanson
Huvudansvarig auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Fastighets AB Bergklacken 6
Org.nr. 556785-2644

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighets AB Bergklacken 6 för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighets AB Bergklacken 6s finansiella ställning per den 31 december 2022 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 Bergklacken 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2021 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 28 juni 2022 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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. 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 Fastighets AB Bergklacken 6 för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman behandlar förlusten 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 Bergklacken 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.

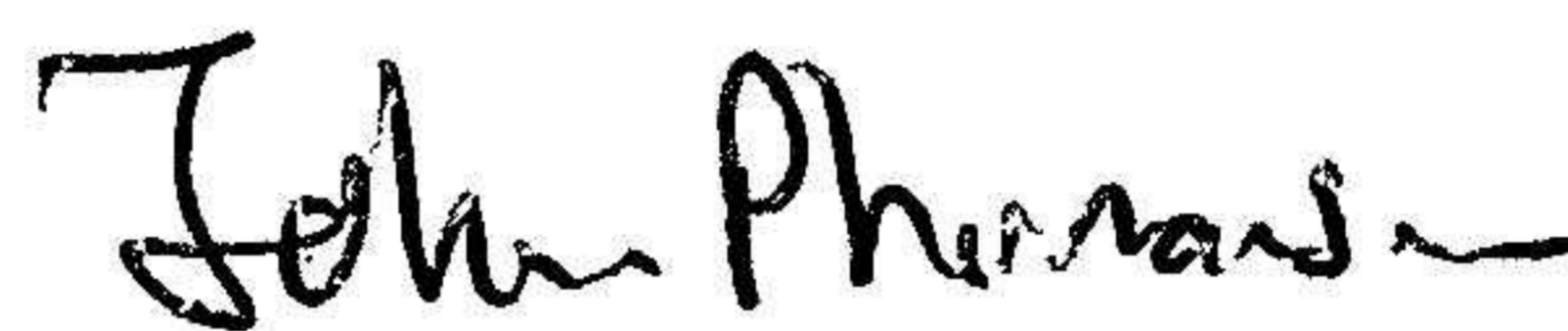
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust 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.

Stockholm den 20 Juni 2023

BDO Mälardalen AB



Johan Pharmanson

Auktoriserad revisor