

# Årsredovisning

för

## Fastighetsaktiebolaget Glasbruket 2

556786-8780

Räkenskapsåret

2022

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Fastighetsaktiebolaget Glasbruket 2 intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 24 april 2023. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm den 24 april 2023



Peter Broström

# **Årsredovisning**

för

## **Fastighetsaktiebolaget Glasbruket 2**

556786-8780

Räkenskapsåret

2022

Styrelsen för Fastighetsaktiebolaget Glasbruket 2 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*

Bolagets verksamhet består i att äga och förvalta fastigheter. Bolaget äger fastigheten Linköping Glasbruket 2. Verksamheten har bedrivits utan egen personal, varför personalkostnader saknas.

Företaget är ett helägt dotterbolag till Pro2-Immo-Holding Sweden AB, org.nr 556851-5737.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

#### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Under året har ombyggnationer och anpassningar skett i fastigheten för att möjliggöra nya hyresgäster. Arbetet avslutades i slutet av året och omklassificering samt avskrivning kommer att ske från och med 2023.

<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning	19 291	18 957	19 404	18 870
Resultat efter finansiella poster	4 883	4 347	8 844	9 305
Soliditet (%)	12,4	11,0	9,5	7,0

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	100 000	14 668 520	3 193 266	17 961 786
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		3 193 266	-3 193 266	0
Årets resultat			3 637 603	3 637 603
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100 000</b>	<b>17 861 786</b>	<b>3 637 603</b>	<b>21 599 389</b>

Av ackumulerade aktieägartillskott utgör 10 600 000 kr villkorade aktieägartillskott.

**Resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	17 861 786
årets vinst	3 637 603
	<b>21 499 389</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	21 499 389
	<b>21 499 389</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 -2021-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning		19 290 727	18 956 837
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>19 290 727</b>	<b>18 956 837</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-7 076 591	-7 375 831
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 535 712	-2 535 712
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-9 612 303</b>	<b>-9 911 543</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>9 678 424</b>	<b>9 045 294</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	1	-4 795 780	-4 697 808
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-4 795 780</b>	<b>-4 697 808</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>4 882 644</b>	<b>4 347 486</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>4 882 644</b>	<b>4 347 486</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		-1 245 041	-1 154 220
<b>Årets resultat</b>		<b>3 637 603</b>	<b>3 193 266</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	2	106 905 744	109 441 456
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	3	22 743 397	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>129 649 141</b>	<b>109 441 456</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>129 649 141</b>	<b>109 441 456</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		1 391 652	219 485
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2 802 224	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>4 193 876</b>	<b>219 485</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		40 368 459	53 222 891
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>40 368 459</b>	<b>53 222 891</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>44 562 335</b>	<b>53 442 376</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>174 211 476</b>	<b>162 883 832</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100 000	100 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		17 861 786	14 668 520
Årets resultat		3 637 603	3 193 266
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>21 499 389</b>	<b>17 861 786</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>21 599 389</b>	<b>17 961 786</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till koncernföretag	4	90 000 000	90 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>90 000 000</b>	<b>90 000 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		2 501 120	217 456
Skulder till koncernföretag		53 412 761	46 096 011
Skatteskulder		1 202 147	2 207 015
Övriga skulder		0	4 661 173
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		5 496 059	1 740 391
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>62 612 087</b>	<b>54 922 046</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>174 211 476</b>	<b>162 883 832</b>

## Noter

### Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	50 år
Markanläggningar	20 år

#### Not 1 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Räntekostnader från koncernföretag	4 732 435	4 562 506
Övriga räntekostnader	63 345	135 302
	<b>4 795 780</b>	<b>4 697 808</b>

#### Not 2 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	132 695 357	132 695 356
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>132 695 357</b>	<b>132 695 356</b>
Ingående avskrivningar	-23 253 900	-20 718 188
Årets avskrivningar	-2 535 713	-2 535 712
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-25 789 613</b>	<b>-23 253 900</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>106 905 744</b>	<b>109 441 456</b>

#### Not 3 Pågående nyanläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Inköp	22 743 397	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>22 743 397</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>22 743 397</b>	<b>0</b>

#### Not 4 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder som betalas senare än fem år efter balansdagen	90 000 000	90 000 000
	<b>90 000 000</b>	<b>90 000 000</b>

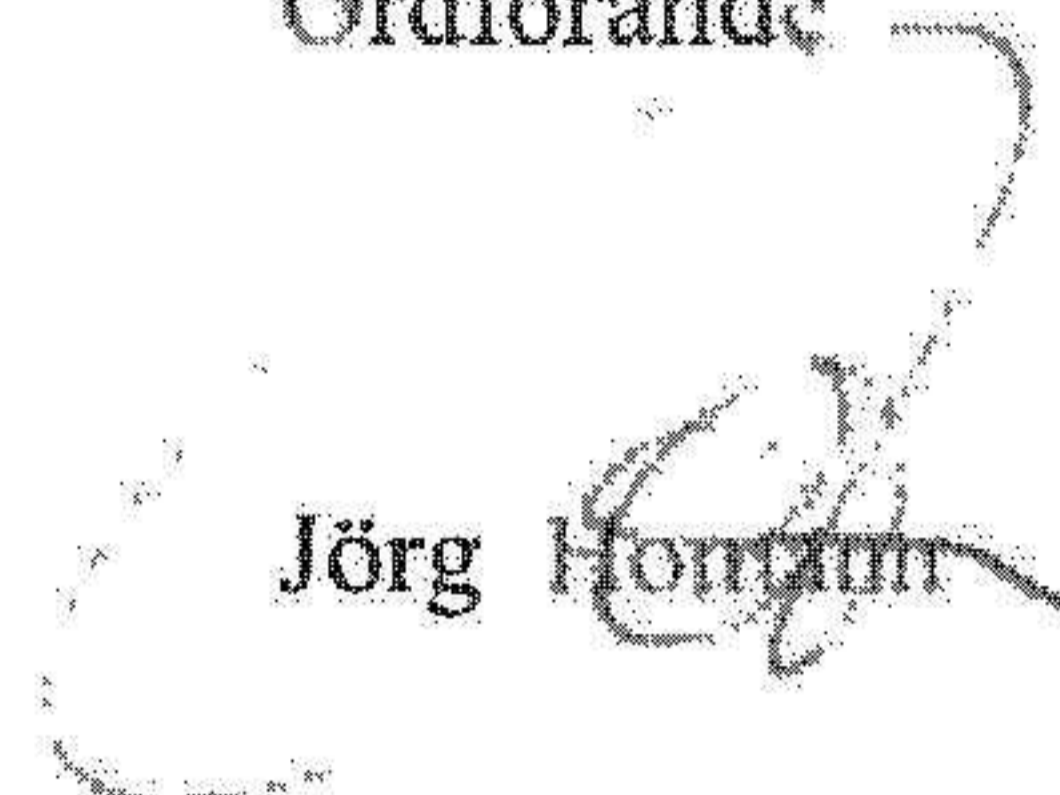
**Not 5 Ställda säkerheter**

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	0	0
	0	0

Stockholm den 21 april 2023

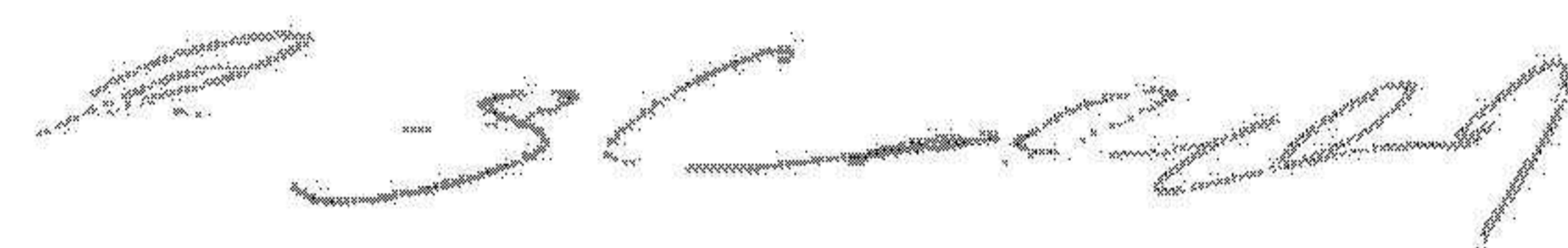
  
Peter Broström  
Ordförande

  
Hélène Henning

  
Jörg Hontela

**Revisorspåteckning**

Min revisionsberättelse har lämnats den 24 april 2023



Tomas Lundahl  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighetsaktiebolaget Glasbruket 2  
Org.nr 556786-8780

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighetsaktiebolaget Glasbruket 2 för räkenskapsåret 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighetsaktiebolaget Glasbrukets 2s finansiella ställning per den 2022-12-31 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Fastighetsaktiebolaget Glasbruket 2 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 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 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 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom: *PL*

- 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 Fastighetsaktiebolaget Glasbruket 2 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 ledamöter 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 Fastighetsaktiebolaget Glasbruket 2 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:

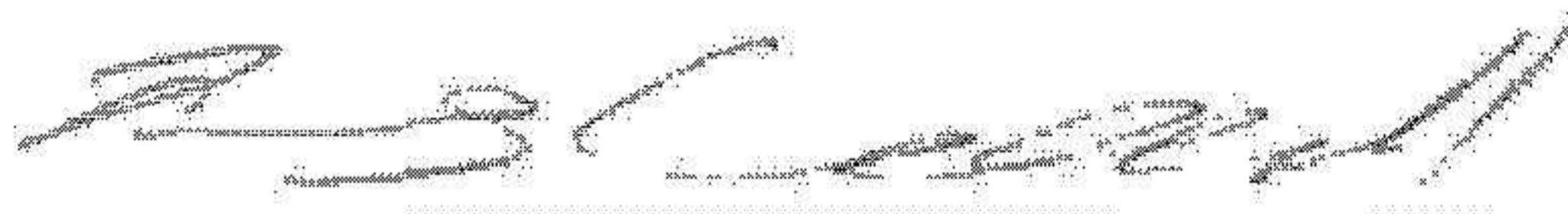
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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 den 24 april 2023



Tomas Lundahl  
Auktoriserad revisor