

Årsredovisning
för
Vallentuna Åby kv 2 Fastighets AB
559032-2060

Räkenskapsåret
2022-01-01 – 2022-12-31

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Vallentuna Åby kv 2 Fastighets AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2023-⁰⁶⁻¹⁴ Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm 2023-06-14


Olov Agri

Årsredovisning
för
Vallentuna Åby kv 2 Fastighets AB
559032-2060

Räkenskapsåret
2022-01-01 – 2022-12-31

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7-11
Underskrifter	11

Styrelsen för Vallentuna Åby kv 2 Fastighets AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31.

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

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bolaget ska direkt eller indirekt investera i fastighetsägande bolag i Sverige samt därmed förenlig verksamhet.

Bolaget äger och förvaltar fastigheten Vallentuna-Åby 1:166.

Företaget har sitt säte i Stockholms län, Stockholm kommun.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Kriget i Ukraina har haft viss inverkan på bolagets resultat i form av ökade kostnader för el och uppvärmning.

Ägarförhållanden

Vallentuna Åby kv 2 Fastighets AB, org nr 559032-2060, med säte i Stockholm ingår i en koncern för vilken Vallentuna Åby kv 2 Holding AB, org nr 559032-2078, är moderbolag.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	15 418	15 137	15 134	13 136	468
Resultat efter finansiella poster	-1 471	36	1 928	2 076	438
Balansomslutning	390 298	350 657	345 152	346 096	252 540
Soliditet (%)	44,2	48,4	47,8	46,6	62,2

Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50	165 064	4 453	169 567
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:		4 453	-4 453	0
Årets resultat			2 874	2 874
Belopp vid årets utgång	50	169 517	2 874	172 441

Villkorade, ännu ej återbetalda, aktieägartillskott uppgår per balansdagen till 158 131 tkr (158 131 tkr).

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	169 516 813
årets vinst	2 873 729
	172 390 542
disponeras så att	
i ny räkning överföres	172 390 542

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

Resultaträkning

Tkr

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelsens intäkter			
Hysesintäkter		15 418	15 137
Övriga rörelseintäkter		18	31
		15 436	15 168
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader		-4 727	-4 501
Övriga externa kostnader		-3 078	-2 284
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-4 425	-4 425
Rörelseresultat		3 206	3 958
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2	2	1
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-4 679	-3 922
		-4 677	-3 921
Resultat efter finansiella poster		-1 471	37
Bokslutsdispositioner	4	5 397	5 574
Resultat före skatt		3 926	5 611
Skatt på årets resultat		-1 052	-1 158
Årets resultat		2 874	4 453

Balansräkning

Tkr

Not
1

2022-12-31

2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

5

241 164

245 590

Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

6

1 204

563

242 368

246 153

Finansiella anläggningstillgångar

Uppskjuten skattefordran

7

132

132

132

132

Summa anläggningstillgångar

242 500

246 285

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

303

87

Fordringar hos koncernföretag

137 892

99 146

Övriga fordringar

6 557

1 155

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

306

369

145 058

100 757

Kassa och bank

2 739

3 615

Summa omsättningstillgångar

147 798

104 372

SUMMA TILLGÅNGAR

390 298

350 657

Balansräkning

Tkr

Not
1

2022-12-31

2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

50

50

50

50

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

169 517

165 064

Årets resultat

2 874

4 453

172 391

169 517

Summa eget kapital

172 441

169 567

Avsättningar

Övriga avsättningar

4 241

3 189

Summa avsättningar

4 241

3 189

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

194 000

161 996

Summa långfristiga skulder

194 000

161 996

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

2 630

619

Skulder till koncernföretag

14 813

13 200

Övriga skulder

624

552

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

1 549

1 534

Summa kortfristiga skulder

19 616

15 905

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

390 298

350 657

Noter

Tkr

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Hysesintäkter

Bolagets hyresavtal klassificeras som operationella leasingavtal. Hysesintäkter inklusive tillägg från förvaltningsfastigheterna aviseras i förskott och redovisas linjärt som en intäkt i resultaträkningen över kontraktperiodens längd. Det innebär att endast de intäkter som hör till den aktuella perioden redovisas som intäkt.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Företagets mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av.

<i>Komponent</i>	<i>År</i>
Stomme	150 år
Anslutningsavgift	75 år
Tak	50 år
Fasad	40 år
Inre ytskikt	35 år

Pågående fastighetsarbeten

Pågående fastighetsarbeten upptas till anskaffningsvärde.

Nedskrivningar

Vid varje balansdag bedöms om det finns någon indikation på att en tillgångs värde är lägre än dess redovisade värde. Finns en sådan indikation beräknas tillgångens återvinningsvärde. Är återvinningsvärdet lägre än det redovisade värdet, skrivs tillgången ner till återvinningsvärdet.

Finansiella instrument

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet. Instrumentet redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförs och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

Säkringsredovisning

Bolaget utnyttjar ränte-swapar och för dessa transaktioner tillämpas säkringsredovisning. När transaktionen ingås dokumenteras förhållandet mellan säkringsinstrumentet och den säkrade tillgången, liksom även bolagets mål för riskhanteringen och riskhanteringsstrategin avseende säkringen. Bolaget dokumenterar också bolagets bedömning, både när säkringen ingås och fortlöpande, av huruvida de derivatsinstrument som används i säkringstransaktionerna i hög utsträckning är effektiva när det gäller att motverka förändringarna i kassaflöden som är hänförliga till de säkrade posterna.

Avtal om en så kallad ränte-swap skyddar bolaget mot ränteförändringar. Genom säkringen erhåller bolaget en fast ränta och det är denna ränta som redovisas i resultaträkningen i posten Räntekostnader och liknande resultatposter.

Per balansdagen innehar bolaget inga ränte-swapar eller andra derivatinstrument som inte ingår i en säkringsrelation enligt K3.

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 skatteeffekter redovisas i eget kapital.

Aktuell skatt

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod 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.

Uppskjutna skattefordringar netto redovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån beslutad skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstads. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

Koncernbidrag

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Balansomslutning
Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Uppskattningar och bedömningar

Upprättandet av bokslut och tillämpning av redovisningsprinciper, baseras ofta på ledningens bedömningar, uppskattningar och antaganden som anses vara rimliga vid den tidpunkt då bedömningen görs. Uppskattningar och bedömningar är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer, som under rådande omständigheter anses vara rimliga. Resultatet av dessa används för att bedöma de redovisade värdena på tillgångar och skulder, som inte annars framgår tydligt från andra källor. Det verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Uppskattningar och antaganden ses över regelbundet.

De bedömningar som innebär en betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande räkenskapsår behandlas nedan:

Nedskrivningsprövning på fastigheter

Företaget undersöker varje år om något nedskrivningsbehov föreligger för fastigheter. Ingen nedskrivning har skett.

Not 2 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Övriga ränteintäkter	2 2	1 1

Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Övriga räntekostnader	-4 679 -4 679	-3 922 -3 922

Not 4 Bokslutsdispositioner

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Mottagna koncernbidrag	5 397	5 574
	5 397	5 574

Not 5 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	258 645	258 645
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	258 645	258 645
Ingående avskrivningar	-13 055	-8 630
Årets avskrivningar	-4 425	-4 425
Utgående ackumulerade avskrivningar	-17 480	-13 055
Utgående redovisat värde	241 164	245 590

Not 6 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	563	482
Inköp	641	81
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 204	563
Utgående redovisat värde	1 204	563

Not 7 Uppskjuten skattefordran

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	132	237
Avgående fordringar	0	-105
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	132	132
Utgående redovisat värde	132	132

Not 8 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Andra ställda säkerheter	194 000	162 000
	194 000	162 000

Not 9 Uppgifter om moderföretag

Moderbolag i den minsta koncern som Vallentuna Åby kv 2 Fastighets AB är dotterbolag till och där koncernredovisning är upprättad är Domestica Bostäder II AB, org nr 556933-4641, med säte i Stockholm.

Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Kriget i Ukraina har haft viss inverkan på bolagets resultat i form av ökade kostnader för el och uppvärmning.

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Stockholm 2023-06-08



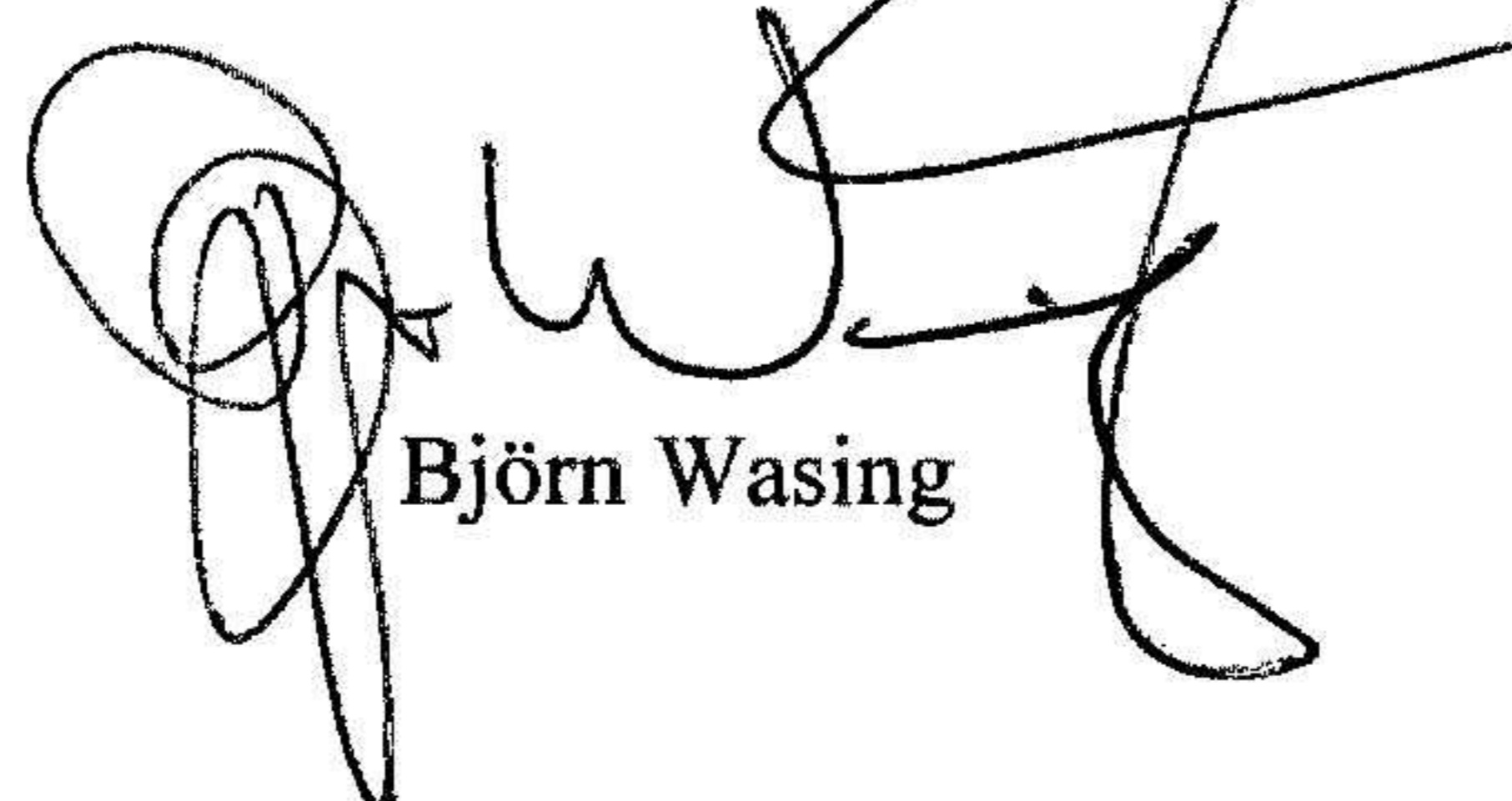
Olov Agri
Ordförande



Leif Almhorn



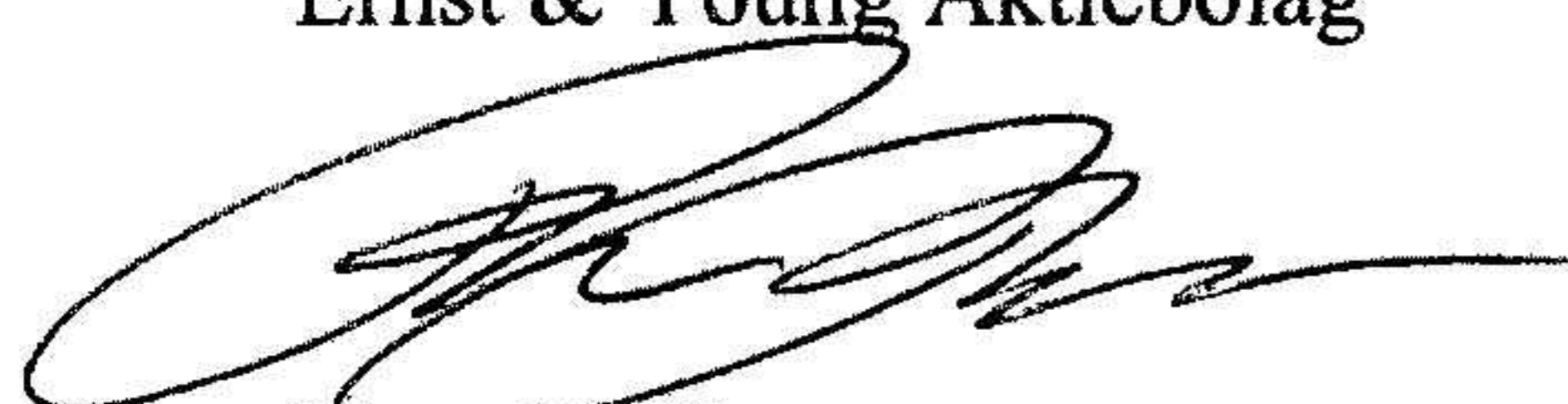
Håkan Brodin



Björn Wasing

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-06-09

Ernst & Young Aktiebolag



Theodor Hugosson
Auktoriserad revisor



Building a better
working world

2023062822047

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Vallentuna Åby kv 2 Fastighets AB, org.nr 559032-2060

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Vallentuna Åby kv 2 Fastighets AB för år 2022-01-01 - 2022-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Vallentuna Åby kv 2 Fastighets ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat 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 Vallentuna Åby kv 2 Fastighets AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de 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 att 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 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.



Building a better
working world

2023062822048

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Vallentuna Åby kv 2 Fastighets AB för år 2022-01-01 - 2022-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att årsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Vallentuna Åby kv 2 Fastighets AB enligt god revisors sed 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 tryggt 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 revisions sed 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 revisions sed 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 9 juni 2023

Ernst & Young AB

Theodor Hugosson
Auktoriserad revisor