

**Årsredovisning**  
för  
**Fastighetsaktiebolaget Östermalm**  
556289-9194  
Räkenskapsåret  
2022

**Fastställelseintyg**

Undertecknad verkställande direktör i Fastighetsaktiebolaget Östermalm intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 27 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 27 april 2023

  
Karl Åberg

**Årsredovisning**  
för  
**Fastighetsaktiebolaget Östermalm**

556289-9194

Räkenskapsåret

2022

Styrelsen och verkställande direktören för Fastighetsaktiebolaget Östermalm avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

## Förvaltningsberättelse

### Allmänt om verksamheten

Fastighetsaktiebolaget Östermalm är ett helägt dotterföretag till Industrivärden Invest AB (publ) (org.nr 556775-6126), vilket ingår i Industrivärdenkoncernen.

Bolagets verksamhet består i att äga och förvalta fast och lös egendom. Bolaget har inte några anställda utan förvaltningen har skötts av styrelsen.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning	8 037	7 544	7 236	7 665
Resultat efter finansiella poster	3 634	-2 871	3 108	2 554
Soliditet (%)	15	7	12	7

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

### Förändring av eget kapital (Tkr)

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Reserv- fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	100	20	5 710	-2 454	3 376
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:					
Balanseras i ny räkning			-2 454	2 454	0
Årets resultat				3 390	3 390
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100</b>	<b>20</b>	<b>3 256</b>	<b>3 390</b>	<b>6 766</b>

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	3 255 979
årets vinst	3 390 004
	<b>6 645 983</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	6 645 983
	<b>6 645 983</b>

## Resultaträkning

Tkr

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning		8 037	7 544
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>8 037</b>	<b>7 544</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-2 870	-9 146
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	3	-1 234	-1 234
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 104</b>	<b>-10 380</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>3 933</b>	<b>-2 836</b>
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		11	10
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-310	-45
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-299</b>	<b>-35</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>3 634</b>	<b>-2 871</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Erhållna koncernbidrag		0	417
<b>Resultat före skatt</b>		<b>3 634</b>	<b>-2 454</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		-244	0
<b>Årets resultat</b>		<b>3 390</b>	<b>-2 454</b>

## Balansräkning

Tkr

Not

2022-12-31

2021-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

3

44 309

45 543

**Summa anläggningstillgångar**

**44 309**

**45 543**

#### Omsättningstillgångar

Kundfordringar

226

669

Fordringar hos koncernföretag

0

417

Övriga fordringar

1 074

752

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank

449

449

**Summa kassa och bank**

**449**

**449**

**Summa omsättningstillgångar**

**1 749**

**2 287**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**46 058**

**47 830**

## Balansräkning

Tkr

Not                      2022-12-31                      2021-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital (1 000 aktier)

100

100

Reservfond

20

20

**Summa bundet eget kapital**

**120**

**120**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

3 256

5 710

Årets resultat

3 390

-2 454

**Summa fritt eget kapital**

**6 646**

**3 256**

**Summa eget kapital**

**6 766**

**3 376**

#### Långfristiga skulder

5

Övriga skulder

449

449

**Summa långfristiga skulder**

**449**

**449**

#### Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

239

637

Skulder till koncernföretag

37 811

42 447

Skatteskulder

0

207

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

794

715

**Summa kortfristiga skulder**

**38 843**

**44 006**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**46 058**

**47 830**

## Noter

Tkr

### Not 1 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	2%
Inventarier, verktyg och installationer	20%

#### Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet (%)

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

### Not 2 Uppgifter om moderföretag

Moderföretag i den minsta koncern där Fastighetsaktiebolaget Östermalm är dotterföretag och där koncernredovisning är upprättad är AB Industrivärden (publ), Stockholm (org.nr 556043-4200).

### Not 3 Byggnader och mark

	2022	2021
Ingående anskaffningsvärden	61 695	61 695
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>61 695</b>	<b>61 695</b>
Ingående avskrivningar	-19 530	-18 297
Årets avskrivningar	-1 234	-1 234
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-20 764</b>	<b>-19 530</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>40 930</b>	<b>42 164</b>
Bokfört värde byggnader	40 930	42 164
Bokfört värde mark	3 379	3 379
	<b>44 309</b>	<b>45 543</b>

### Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

Koncerninterna räntekostnader uppgår till 308 (42) tkr.

**Not 5 Långfristiga skulder**

	2022-12-31	2021-12-31
Hysesdeposition	449	449
	449	449

Stockholm den 14 mars 2023



Sverker Sivall  
Ordförande



Karl Åberg  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den <sup>15</sup> mars 2023

Deloitte AB



Hans Warén  
Auktoriserad revisor

2023050213271

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Fastighetsaktiebolaget Östermalm  
Organisationsnummer: 556289-9194

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighetsaktiebolaget Östermalm för räkenskapsåret 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 Fastighetsaktiebolaget Östermalms 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Fastighetsaktiebolaget Östermalm 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 och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören 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 och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De 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

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 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 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. Risker 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 och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören 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 och verkställande direktörens förvaltning för Fastighetsaktiebolaget Östermalm för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören 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 Fastighetsaktiebolaget Östermalm 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 och verkställande direktörens 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. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas 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 eller verkställande direktören 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 revisionsmed 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 revisionsmed 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 15 mars 2023

Deloitte AB



Hans Warén  
Auktoriserad revisor