

# Årsredovisning

för

## Fastighets AB Västra Malmen

559230-2177

Räkenskapsåret

2022

### Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2023-06-27. Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition. Jag intygar att innehållet i dessa elektroniska handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

### Elektroniskt underskriven av:

Daniel Höök, Styrelseledamot  
2023-06-28

Styrelsen för Fastighets AB Västra Malmen 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*

Fastighets AB Västra Malmen ingår i den koncern vars moderbolag är Fastighets AB Malmarna, som i sin tur ägs till 50 % av Holmia Intressenter AB och 50 % av Fastighets AB Koppartornet.

Bolaget äger fastigheten Fågelbärsträdet 9. Fastigheten förvaltas av Fastighets AB Stockholmia, vilka ombesörjer skötseln av fastigheten liksom driften av bolaget.

Bolaget har inga anställda, inga löner eller ersättningar har under året utgått till styrelsen.

Företaget har sitt säte i STOCKHOLM.

#### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Omvärlden präglas av kriget i Ukraina, en kraftigt stigande inflation och snabbt ökande räntor.

Hushållens köpkraft har minskat och Sverige är nu på väg in i en lågkonjunktur. Bedömningen är att bolaget inte har någon direkt exponering av krifet i Ukraina men påverkas till en del av osäkerheten på finansmarknaden i form av stigande räntor, stigande el-, materialkostnader samtidigt som intäkterna har ökat med index och tillägg.

I övrigt har inga väsentliga händelser inträffat under räkenskapsåret.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2019/20</b>
Nettoomsättning	2 147	2 004	949
Resultat efter finansiella poster	-1 389	-3 151	374
Soliditet (%)	0,9	0,1	7,3

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Fusions- resultat</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	50 000	25 000	3 133 781	-3 150 636	<b>58 145</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			-3 150 636	3 150 636	<b>0</b>
Erhållna aktieägartillskott			1 400 000		<b>1 400 000</b>
Årets resultat				-589 380	<b>-589 380</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>25 000</b>	<b>1 383 145</b>	<b>-589 380</b>	<b>868 765</b>

Villkorade, ännu ej återbetalda, aktieägartillskott uppgår per balansdagen till 2 990 000.

### **Resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 408 146
årets förlust	-589 380
	<b>818 766</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	818 766
	<b>818 766</b>

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning 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		2 147 443	2 003 712
Övriga rörelseintäkter		0	-13 310
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>2 147 443</b>	<b>1 990 402</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	2	-1 255 032	-4 176 341
Övriga externa kostnader		-29 803	-99 518
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-164 107	-6 868
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 448 942</b>	<b>-4 282 727</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>698 501</b>	<b>-2 292 325</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 087 882	-858 311
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-2 087 881</b>	<b>-858 311</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 389 380</b>	<b>-3 150 636</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Erhållna koncernbidrag		800 000	0
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>800 000</b>	<b>0</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-589 380</b>	<b>-3 150 636</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-589 380</b>	<b>-3 150 636</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	3	93 787 413	93 951 520
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>93 787 413</b>	<b>93 951 520</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>93 787 413</b>	<b>93 951 520</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	10 829
Övriga fordringar		192	37 090
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		6 188	12 423
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>6 380</b>	<b>60 342</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		446 449	117 636
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>446 449</b>	<b>117 636</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>452 829</b>	<b>177 978</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>94 240 242</b>	<b>94 129 498</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		50 000	50 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>50 000</b>	<b>50 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 408 146	3 158 781
Årets resultat		-589 380	-3 150 636
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>818 766</b>	<b>8 145</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>868 766</b>	<b>58 145</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
	4		
Övriga skulder till kreditinstitut		40 000 000	40 000 000
Skulder till koncernföretag		52 974 726	53 469 508
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>92 974 726</b>	<b>93 469 508</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		80 081	262 787
Skatteskulder		0	68 292
Övriga skulder		0	39 930
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		316 669	230 836
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>396 750</b>	<b>601 845</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>94 240 242</b>	<b>94 129 498</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:  
Byggnad 200 år.

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

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

### Not 2 Fastighetskostnader

	2022	2021
Vatten och avlopp	-70 647	-54 234
Fjärrvärme	-302 392	-347 052
Belysning (fastighetsel)	-97 315	-61 438
Renhållning (sopor)	-103 358	-80 629
Trappstädning	-40 811	-37 477
Förvaltningsarvoden	-149 076	-145 075
Underhåll och reparationer	-409 320	-3 406 608
Serviceavtal	-2 765	-4 797
Försäkringspremier	-10 538	19 949
Fastighetsskatt	-44 531	-42 325
Övriga fastighetskostnader	-24 279	-16 655
	<b>-1 255 032</b>	<b>-4 176 341</b>

### Not 3 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	93 963 996	4 187 732
Inköp		0
Fusionsövertvärden	0	89 776 264
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>93 963 996</b>	<b>93 963 996</b>
Ingående avskrivningar	-12 476	-5 608
Årets avskrivningar	-164 107	-6 868
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-176 583</b>	<b>-12 476</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>93 787 413</b>	<b>93 951 520</b>

### Not 4 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Lån banker kreditinstitut	40 000 000	40 000 000
	<b>40 000 000</b>	<b>40 000 000</b>

### Not 5 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

### Not 6 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	40 000 000	40 000 000
	<b>40 000 000</b>	<b>40 000 000</b>

Stockholm den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.

*Carl Gustaf Johnzon*  
Carl Gustaf Johnzon  
Ordförande  
2023-06-18

*Madeleine Rosengren*  
Madeleine Rosengren  
  
2023-06-16

*Peter Johnzon*  
Peter Johnzon  
  
2023-06-18

*Daniel Höök*  
Daniel Höök  
  
2023-06-19

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

*Fredrik Enblom*  
Fredrik Enblom  
Auktoriserad revisor



## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighets AB Västra Malmen, org.nr 559230-2177

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighets AB Västra Malmen 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 Fastighets AB Västra Malmens 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 Fastighets AB Västra Malmen 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 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

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. 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 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 innehåll 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 av Fastighets AB Västra Malmen 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 ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### 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 Västra Malmen 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, viktiga 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

Ernst & Young AB

*Fredrik Enblom*

Fredrik Enblom

Auktoriserad revisor