

# Årsredovisning

för

## FågelbroHus AB

556407-7138

Räkenskapsåret

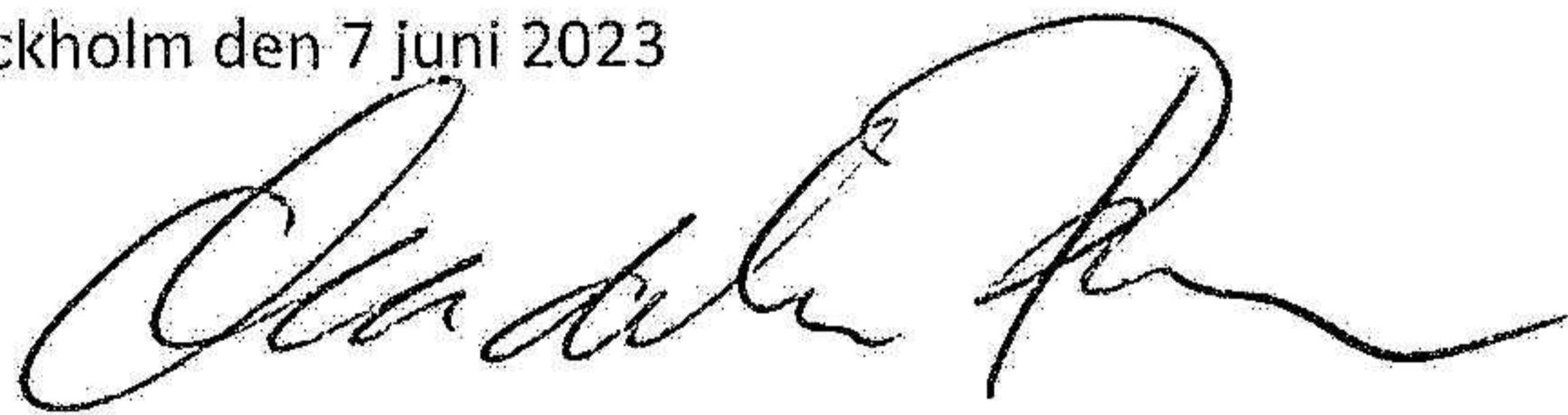
2022

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i FågelbroHus AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 7 juni 2023. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm den 7 juni 2023



Madeleine Brehmer

# Årsredovisning

för

## FågelbroHus AB

556407-7138

Räkenskapsåret

2022

### Innehållsförteckning

|  |   |
|--|---|
| Förvaltningsberättelse                 | 1 |
| Resultaträkning                        | 2 |
| Balansräkning                          | 3 |
| Rapport över förändring i eget kapital | 5 |
| Noter                                  | 6 |

Styrelsen för FågelbroHus AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamhetens art och inriktning

Bolaget äger ett skärgårdshotell med konferensanläggning beläget på Värmdö i Stockholms mellersta skärgård. Hotellet hyrs i sin helhet ut till Sabis AB som bedriver hotell- och konferensverksamhet.

Bolaget har sitt säte i Stockholm.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under början av 2020 drabbades stora delar av världen och Sverige av Coronaviruset, Covid-19. Pandemin fortgick under hela 2021 samt under årets första månader 2022. Under början av 2022 startade Rysslands intåg samt invasion utav Ukraina vilket skapat oro och fått världsomspännande konsekvenser, inte minst ekonomiskt med effekter inom handel och råvarupriser. Båda händelserna har under året haft en finansiell effekt främst i koncernens moderbolag Sabis AB. Fastighetsbolaget har dock inte drabbats i samma utsträckning.

### Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Rysslands intåg samt invasion utav Ukraina är pågående och skapar fortsatt oro och världsomspännande konsekvenser, även med ekonomiskt effekter. Styrelsen bedömer att detta kan komma att ha en finansiell effekt på hela Sabis koncernens resultat under 2023, man kan i dagsläget inte bedöma effektens storlek. Världsläget följs aktivt utav styrelsen och löpande åtgärder vidtas för att begränsa effekten.

Bolaget underhåller och renoverar fastigheten enligt fastställd plan.

### Ägarförhållanden

Bolaget är dotterbolag till Sabis AB (org 556165-9888) som har sitt säte i Stockholm.

| Flerårsöversikt (Tkr)             | 2022   | 2021   | 2020   | 2019   | 2018   |
|-----------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Nettoomsättning                   | 3 840  | 959    | 3 360  | 2 580  | 2 580  |
| Rörelseresultat                   | -2 297 | -1 423 | -179   | -1 319 | 338    |
| Resultat efter finansiella poster | -2 283 | -1 423 | -187   | -1 319 | 338    |
| Balansomslutning                  | 31 753 | 26 750 | 26 295 | 27 237 | 26 245 |
| Soliditet (%) (1)                 | 80,9   | 96,3   | 97,8   | 94,8   | 97,6   |

(1) Justerat eget kapital / Balansomslutning. Med justerat eget kapital avses eget kapital + obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatteskuld.

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

|   |                   |
|---|-------------------|
| balanserad vinst                            | 23 749 341        |
| årets vinst                                 | 165 322           |
|   | <b>23 914 663</b> |
| disponeras så att<br>i ny räkning överföres | 23 914 663        |

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter. Alla belopp uttrycks i tusentals svenska kronor där ej annat anges.

## Resultaträkning

Tkr

|   | Not | 2022-01-01<br>-2022-12-31 | 2021-01-01<br>-2021-12-31 |
|---|-----|---------------------------|---------------------------|
| <b>Rörelsens intäkter</b>   |     |                           |                           |
| Nettoomsättning   |     | 3 840                     | 959                       |
| Övriga rörelseintäkter  |     | 0                         | 1 440                     |
|   |     | <b>3 840</b>              | <b>2 399</b>              |
| <b>Rörelsens kostnader</b>  |     |                           |                           |
| Fastighetskostnader   |     | -917                      | -941                      |
| Övriga externa kostnader  |     | -3 475                    | -700                      |
| Avskrivningar och nedskrivningar av materiella<br>anläggningstillgångar |     | -1 745                    | -2 181                    |
| <b>Rörelseresultat</b>  | 2   | <b>-2 297</b>             | <b>-1 423</b>             |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>                                 |     |                           |                           |
| Ränteintäkter koncernföretag  |     | 14                        | 0                         |
|   |     | <b>14</b>                 | <b>0</b>                  |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                |     | <b>-2 283</b>             | <b>-1 423</b>             |
| Bokslutsdispositioner   | 3   | 2 496                     | 1 230                     |
| <b>Resultat före skatt</b>  |     | <b>213</b>                | <b>-193</b>               |
| Skatt på årets resultat   | 4   | -48                       | 22                        |
| <b>Årets resultat</b>   |     | <b>165</b>                | <b>-171</b>               |

2023061522012

| <b>Balansräkning</b>   | <b>Not</b> | <b>2022-12-31</b> | <b>2021-12-31</b> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| Tkr  |            |                   |                   |
| <b>TILLGÅNGAR</b>  |            |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>   |            |                   |                   |
| <i><b>Materiella anläggningstillgångar</b></i>                                 |            |                   |                   |
| Förvaltningsfastigheter  | 5          | 15 678            | 16 846            |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar                                       | 6          | 1 030             | 1 107             |
| Inventarier, verktyg och installationer  | 7          | 1 952             | 2 173             |
| Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar | 8          | 5 124             | 660               |
|  |            | <b>23 784</b>     | <b>20 786</b>     |
| <i><b>Finansiella anläggningstillgångar</b></i>                                |            |                   |                   |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav   | 9          | 1 563             | 1 563             |
| Uppskjuten skattefordran   | 10         | 216               | 264               |
|  |            | <b>1 779</b>      | <b>1 827</b>      |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>   |            | <b>25 564</b>     | <b>22 613</b>     |
| <b>Omsättningstillgångar</b>   |            |                   |                   |
| <i><b>Kortfristiga fordringar</b></i>  |            |                   |                   |
| Fordringar koncernföretag  |            | 4 412             | 3 339             |
| Aktuella skattefordringar  |            | 304               | 338               |
| Övriga fordringar  |            | 1 473             | 460               |
|  |            | <b>6 189</b>      | <b>4 137</b>      |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>   |            | <b>6 189</b>      | <b>4 137</b>      |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>  |            | <b>31 753</b>     | <b>26 750</b>     |

## Balansräkning

Tkr

Not

2022-12-31

2021-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

100

100

Reservfond

20

20

**120**

**120**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserad vinst eller förlust

23 749

23 921

Årets resultat

165

-171

**23 915**

**23 749**

**Summa eget kapital**

**24 035**

**23 869**

Obeskattade reserver

11

2 074

2 370

#### Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

5 624

490

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

20

20

**Summa kortfristiga skulder**

**5 644**

**510**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**31 753**

**26 750**

2023061522013

## Rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

|   | Aktie-<br>kapital | Bundna<br>reserver | Balanserat<br>resultat | Summa<br>eget kapital |
|---|-------------------|--------------------|------------------------|-----------------------|
| <b>Ingående eget kapital 2022-01-01</b> | <b>100</b>        | <b>20</b>          | <b>23 749</b>          | <b>23 869</b>         |
| Årets resultat                          |                   |                    | 165                    | 165                   |
| <b>Utgående eget kapital 2022-12-31</b> | <b>100</b>        | <b>20</b>          | <b>23 915</b>          | <b>24 035</b>         |

Aktiekapital 1 000 aktier med kvotvärde 100 kr.

## Noter

Tkr

### Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Företaget intäkter består i huvudsak av hyresintäkter från moderbolaget Sabis AB. Hyresintäkterna redovisas i den period som de avser.

#### Utdelning och ränteintäkter

Utdelningsintäkter redovisas när ägarens rätt att erhålla betalning har fastställts.

Ränteintäkter på banktillgodohavanden redovisas periodiserad på balansdagen.

#### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas. Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla företaget och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, eventuellt minskat med beräknat restvärde vid nyttjandeperiodens slut, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. Avskrivning påbörjas när den materiella anläggningstillgången kan tas i bruk. Materiella anläggningstillgångars nyttjandeperioder uppskattas till:

#### Förvaltningsfastighet

|                  |        |
|------------------|--------|
| Grund och stomme | 100 år |
| VA-stammar       | 50 år  |
| Fasad            | 20 år  |
| Yttertak         | 20 år  |
| Hissar           | 20 år  |
| Fönster          | 20 år  |
| El               | 20 år  |
| Ventilation      | 10 år  |
| Restpost         | 100 år |

#### **Övriga anläggningstillgångar**

|  |       |
|--|-------|
| Markanläggningar                         | 20 år |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar | 10 år |
| Inventarier, verktyg och installationer  | 5 år  |

Nyttjandeperioden för mark är obegränsad och därför skrivs mark inte av.

Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Då företaget ändrar bedömning av nyttjandeperioder, omprövas även tillgångens eventuella restvärde. Effekten av dessa ändringar redovisas framåtriktat.

#### **Borttagande från balansräkningen**

Det redovisade värdet för en materiell anläggningstillgång tas bort från balansräkningen vid utrangering eller avyttring, eller när inte några framtida ekonomiska fördelar väntas från användning eller utrangering/avyttring av tillgången eller komponenten. Den vinst eller förlust som uppkommer när en materiell anläggningstillgång eller en komponent tas bort från balansräkningen är skillnaden mellan vad som eventuellt erhålls, efter avdrag för direkta försäljningskostnader, och tillgångens redovisade värde. Den realisationsvinst eller realisationsförlust som uppkommer när en materiell anläggningstillgång eller en komponent tas bort från balansräkningen redovisas i resultaträkningen som en övrig rörelseintäkt eller övrig rörelsekostnad.

#### **Nedskrivning av materiella anläggningstillgångar**

Vid varje balansdag analyserar företaget de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar och immateriella tillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens återvinningsvärde för att kunna fastställa värdet av en eventuell nedskrivning. Där det inte är möjligt att beräkna återvinningsvärdet för en enskild tillgång, beräknas återvinningsvärdet för den kassagenererande enhet till vilken tillgången hör.

Återvinningsvärdet är det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nyttjandevärdet. Verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader är det pris som företaget beräknar kunna erhålla vid en försäljning mellan kunniga, av varandra oberoende parter, och som har ett intresse av att transaktionen genomförs, med avdrag för sådana kostnader som är direkt hänförliga till försäljningen. Vid beräkning av nyttjandevärde diskonteras uppskattat framtida kassaflöde till nuvärde med en diskonteringsränta före skatt som återspeglar aktuell marknadsbedömning av pengars tidsvärde och de risker som förknippas med tillgången. För att beräkna de framtida kassaflödena har företaget använt budget och prognoser för de kommande fem åren.

Om återvinningsvärdet för en tillgång (eller kassagenererande enhet) fastställs till ett lägre värde än det redovisade värdet, skrivs det redovisade värdet på tillgången (eller den kassagenererande enheten) ned till återvinningsvärdet. En nedskrivning kostnadsförs i resultaträkningen.

Vid varje balansdag gör företaget en bedömning om den tidigare nedskrivningen inte längre är motiverad. Om så är fallet återförs nedskrivningen delvis eller helt. Då en nedskrivning återförs, ökar tillgångens (den kassagenererande enhetens) redovisade värde. Det redovisade värdet efter återföring av nedskrivning får inte överskrida det redovisade värde som skulle fastställts om ingen nedskrivning gjorts av tillgången (den kassagenererande enheten) under tidigare år. En återföring av en nedskrivning redovisas direkt i resultaträkningen.

#### **Låneutgifter**

De låneutgifter som uppkommer då företaget lånar kapital kostnadsförs i resultaträkningen i den period de uppstår.

## Leasingavtal

### *Leasegivare*

Företaget erhåller hyresintäkter från operationella leasingavtal rörande företagets förvaltningsfastigheter. Hyresintäkterna intäktsredovisas linjärt över leasingperioden. Tillgångar som hyrs ut enligt operationella leasingavtal kvarstår i företaget som materiella anläggningstillgångar eftersom rättigheter och skyldigheter kvarstår hos företaget. Dessa tillgångar värderas på samma sätt som övriga materiella anläggningstillgångar.

## Inkomstskatter

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 gällande 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.

## Likvida medel

Likvida medel inkluderar kassamedel och disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt andra kortfristiga likvida placeringar som lätt kan omvandlas till kontanter och är föremål för en obetydlig risk för värdefluktuationer. För att klassificeras som likvida medel får löptiden inte överskrida tre månader från tidpunkten för förvärvet.

## Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är en möjlig förpliktelse till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av att en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom företagets kontroll, inträffar eller uteblir, eller en befintlig förpliktelse till följd av inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet. Eventualförpliktelser redovisas i not.

### **Uppskattningar och bedömningar**

#### ***Viktiga källor till osäkerhet i uppskattningar***

Nedan redogörs för de viktigaste antagandena om framtiden, och andra viktiga källor till osäkerhet i uppskattningar per balansdagen, som innebär en betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästa räkenskapsår.

Nyttjandeperiod för avskrivningsbara tillgångar:

Per varje balansdag görs en genomgång av gällande bedömningar av nyttjandeperioder för avskrivningsbara tillgångar. Osäkerhet i dessa bedömningar beror på teknisk inkurans som kan förändra utnyttjandet av byggnadens olika komponenter.

### Not 1 Allmän information

FågelbroHus AB med organisationsnummer 556407-7138 är ett aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Stockholm. Adressen till huvudkontoret är Sveavägen 166, 102 31 Stockholm. Företagets verksamhet omfattar att äga och bedriva förvaltning av fastigheter.

Moderföretag i den största koncernen som FågelbroHus AB är dotterföretag till är Sabis AB, org.nr. 556165-9888, med säte i Stockholm.

Bolaget har under året inte haft några anställda och inga löner har betalats ut. Ingen ersättning har utgått till styrelsen.

### Not 2 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

|  | 2022     | 2021    |
|--|----------|---------|
| Andel av årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen         | 7,00 %   | 18,10 % |
| Andel av årets totala försäljningar som skett till andra företag i koncernen | 100,00 % | 40,00 % |

### Not 3 Bokslutsdispositioner

|                                    | 2022         | 2021         |
|------------------------------------|--------------|--------------|
| Återföring från periodiseringsfond | 146          | 200          |
| Erhållet koncernbidrag             | 2 200        | 1 500        |
| Förändring av överavskrivningar    | 150          | -470         |
|                                    | <b>2 496</b> | <b>1 230</b> |

#### Not 4 Aktuell och uppskjuten skatt

|  | 2022       | 2021      |
|--|------------|-----------|
| <b>Skatt på årets resultat</b>                               |            |           |
| Justering avseende tidigare år                               | 0          | 0         |
| Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader | -48        | 22        |
| <b>Totalt redovisad skatt</b>                                | <b>-48</b> | <b>22</b> |

#### Avstämning av effektiv skatt

|                                    | 2022        |            | 2021        |           |
|------------------------------------|-------------|------------|-------------|-----------|
|                                    | Procent     | Belopp     | Procent     | Belopp    |
| Redovisat resultat före skatt      |             | 213        |             | -193      |
| Skatt enligt gällande skattesats   | 20,6        | -44        | 20,6        | 40        |
| Ej avdragsgilla kostnader          | 0,0         | 0          | -16,0       | -31       |
| Ej skattepliktiga intäkter         | -22,4       | 48         | 0,0         | 0         |
| Effekt av skattemässigt underskott | 0,8         | -2         | -3,7        | -7        |
| Övrigt                             | 0,0         | 0          | -4,7        | -9        |
| Ränta periodiseringsfond           | 1,0         | -2         | -0,9        | -2        |
| Temporär skillnad avskrivningar    | 22,4        | -48        | 16,0        | 31        |
| <b>Redovisad effektiv skatt</b>    | <b>22,4</b> | <b>-48</b> | <b>11,4</b> | <b>22</b> |

#### Not 5 Förvaltningsfastigheter

|   | 2022-12-31     | 2021-12-31     |
|---|----------------|----------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 40 778         | 40 778         |
| Inköp   | 0              | 0              |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>40 778</b>  | <b>40 778</b>  |
| Ingående avskrivningar                          | -23 933        | -22 391        |
| Årets avskrivningar                             | -1 168         | -1 542         |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-25 101</b> | <b>-23 933</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>15 678</b>  | <b>16 846</b>  |
| varav bokfört värde mark                        | 2 971          | 2 971          |
|   | <b>2 971</b>   | <b>2 971</b>   |

Verkligt värde för förvaltningsfastigheten Värmdö Fågelbro 1:33 uppgår till 63 Mkr (63). Värdet har fastställts genom en kombination av kassaflödeskalkyl som har stämts av mot en ortsprisanalys. Värderingen har genomförts av en oberoende värderingsman och utfördes i juli 2021.

2023061522017

### Not 6 Maskiner och andra tekniska anläggningar

|   | 2022-12-31    | 2021-12-31    |
|---|---------------|---------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 2 533         | 1 403         |
| Inköp   | 0             | 1 131         |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>2 533</b>  | <b>2 533</b>  |
| Ingående avskrivningar                          | -1 427        | -1 403        |
| Årets avskrivningar                             | -76           | -24           |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-1 503</b> | <b>-1 427</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>1 030</b>  | <b>1 107</b>  |

### Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

|   | 2022-12-31    | 2021-12-31    |
|---|---------------|---------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 5 600         | 5 579         |
| Inköp   | 279           | 21            |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>5 880</b>  | <b>5 600</b>  |
| Ingående avskrivningar                          | -3 427        | -2 812        |
| Årets avskrivningar                             | -500          | -615          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-3 927</b> | <b>-3 427</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>1 952</b>  | <b>2 173</b>  |

### Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

|   | 2022-12-31   | 2021-12-31 |
|---|--------------|------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 660          | 244        |
| Inköp   | 4 713        | 416        |
| Omklassificeringar                              | -249         | 0          |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>5 124</b> | <b>660</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>5 124</b> | <b>660</b> |

### Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

|   | 2022-12-31   | 2021-12-31   |
|---|--------------|--------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 1 563        | 1 563        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>1 563</b> | <b>1 563</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>1 563</b> | <b>1 563</b> |

Avser Fågelbro VA-samfällighet (82 st) 1 558 tkr (1 558 tkr) samt Svenska möten 5 tkr (5 tkr).

### Not 10 Uppskjuten skattefordran

|                                 | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---------------------------------|------------|------------|
| Temporär skillnad avskrivningar | 216        | 264        |
|                                 | <b>216</b> | <b>264</b> |

Uppskjutna skattefordringar värderas till högst det belopp som sannolikt kommer att återvinnas baserat på innevarande och framtida skattepliktiga resultat.

Skattesatsen för beräkning av uppskjuten skatt uppgår till 20,6 %.

### Not 11 Obeskattade reserver

|                                | 2022-12-31   | 2021-12-31   |
|--------------------------------|--------------|--------------|
| Akkumulerade överavskrivningar | 1 985        | 2 135        |
| Periodiseringsfond 2016        | 0            | 146          |
| Periodiseringsfond 2020        | 89           | 89           |
|                                | <b>2 074</b> | <b>2 370</b> |

### Not 12 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

|                      | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|----------------------|------------|------------|
| Ställda säkerheter   | 0          | 0          |
| Eventalförpliktelser | 0          | 0          |
|                      | <b>0</b>   | <b>0</b>   |

2023061522018

**Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Rysslands intåg samt invasion utav Ukraina är pågående och skapar fortsatt oro och världsomspännande konsekvenser, även med ekonomiskt effekter. Styrelsen bedömer att detta kan komma att ha en finansiell effekt på hela Sabis koncernens resultat under 2023, man kan i dagsläget inte bedöma effektens storlek. Världsläget följs aktivt utav styrelsen och löpande åtgärder vidtas för att begränsa effekten. Bolaget underhåller och renoverar fastigheten enligt fastställd plan.

Stockholm, det datum som framgår av elektronisk signering

Madeleine Brehmer  
Ordförande

Claes Andersson

Caroline Cederblad

Min revisionsberättelse har lämnats det datum som framgår av elektronisk signering

Mariette Arfsvik  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
07.06.2023 19:18

SENT BY OWNER:  
Hanna Lewander · 07.06.2023 09:47

DOCUMENT ID:  
HkxcXL36Lh

ENVELOPE ID:  
r1qXL36U3-HkxcXL36Lh

DOCUMENT NAME:  
FågelbroHus AB - Årsredovisning 2022.pdf  
15 pages

## Activity log

| RECIPIENT  | ACTION*                 | TIMESTAMP (CET)                      | METHOD     | DETAILS   |
|--|-------------------------|--------------------------------------|------------|---|
| <b>1. MADELEINE BREHMER</b><br>madeleine.brehmer@sabis.se        | Signed<br>Authenticated | 07.06.2023 09:49<br>07.06.2023 09:48 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1978/02/24)<br>IP: 90.230.166.22 |
| <b>2. CLAES ANDERSSON</b><br>claes.andersson@sabis.se            | Signed<br>Authenticated | 07.06.2023 13:17<br>07.06.2023 13:17 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1947/09/27)<br>IP: 83.241.169.78 |
| <b>3. CAROLINE CEDERBLAD</b><br>caroline.cederblad@sabis.se      | Signed<br>Authenticated | 07.06.2023 13:46<br>07.06.2023 13:46 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1976/07/22)<br>IP: 83.241.169.78 |
| <b>4. Camilla Mariette Arfsvik</b><br>mariette.arfsvik@se.gt.com | Signed<br>Authenticated | 07.06.2023 19:18<br>07.06.2023 19:18 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1973/12/17)<br>IP: 88.131.44.131 |

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fågelbrohus Aktiebolag

Org.nr. 556407 - 7138

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Fågelbrohus Aktiebolag för år 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fågelbrohus Aktiebolags finansiella ställning per den 31 december 2022 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 Fågelbrohus Aktiebolag 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 styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### 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:

- 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 Fågelbrohus Aktiebolag för år 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 Fågelbrohus Aktiebolag 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 7 juni 2023

Mariette Arfsvik  
Auktoriserad revisor

2023061522020



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
07.06.2023 19:17  
SENT BY OWNER:  
Hanna Lewander • 07.06.2023 10:18  
DOCUMENT ID:  
rkPDahTUn  
ENVELOPE ID:  
By8wahTLn-rkPDahTUn

DOCUMENT NAME:  
Revisionsberättelse Fågelbrohus Aktiebolag 2022-01-01-2022-12-3  
1.pdf  
2 pages

## Activity log

| RECIPIENT   | ACTION*                 | TIMESTAMP (CET)                      | METHOD     | DETAILS   |
|---|-------------------------|--------------------------------------|------------|---|
| 1. Camilla Mariette Arfsvik<br>mariette.arfsvik@se.gt.com | Signed<br>Authenticated | 07.06.2023 19:17<br>07.06.2023 19:17 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1973/12/17)<br>IP: 88.131.44.131 |

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PAdES sealed