

Årsredovisning  
för  
**OP Flen Talja 1:26 AB**

556988-9131

Räkenskapsåret

2022

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i OP Flen Talja 1:26 AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma *28/6* 2023. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm *28/6* 2023



Oscar Engelbert

Styrelsen för OP Flen Talja 1:26 AB 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

### Information om verksamheten

Bolagets verksamhet är äga och förvalta fastigheten Flen Talja 1:26.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har ägt rum under räkenskapsåret.

### Koncernförhållanden

OP Flen Talja 1:26 AB var ett helägt dotterbolag till Oscarp 16 MID AB, org nr 559334-4012, som har sitt säte i Stockholm. Moderföretag i koncernen som bolaget ingår i och där koncernredovisning upprättas är Oscar Properties Holding AB (publ), org nr 556870-4521, med säte i Stockholm.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Nettoomsättning	71 147	1 917	1 889	0	32
Resultat efter finansiella poster	4 870	39	-172	-4 039	-1 644
Balansomslutning	148 992	44 903	40 748	40 148	41 315
Soliditet (%)	25,9	75,2	82,9	77,5	75,2

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	25 158 452
årets vinst	4 820 428
	<b>29 978 880</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	29 978 880
	<b>29 978 880</b>

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys 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>Rörelsens intäkter</b>			
Hysesintäkter	4, 5	71 146 550	1 916 672
		<b>71 146 550</b>	<b>1 916 672</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetskostnader	6	-63 842 903	-736 927
Övriga externa kostnader	7	-170 500	-390 017
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-760 967	-721 993
Övriga rörelsekostnader		0	-25 984
		<b>-64 774 370</b>	<b>-1 874 921</b>
<b>Rörelseresultat</b>	8	<b>6 372 180</b>	<b>41 751</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	9 550	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 512 099	-2 761
		<b>-1 502 549</b>	<b>-2 761</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>4 869 631</b>	<b>38 990</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>4 869 631</b>	<b>38 990</b>
Skatt på årets resultat	11	-49 203	-33 284
<b>Årets resultat</b>		<b>4 820 428</b>	<b>5 706</b>

Årets totalresultat överensstämmer med årets resultat

<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>			
Förvaltningsfastigheter	12	89 095 100	42 853 046
Maskiner och inventarier	13	0	0
		<b>89 095 100</b>	<b>42 853 046</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>89 095 100</b>	<b>42 853 046</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och kundfordringar	14	43 352 708	0
Fordringar hos koncernföretag		10 590 599	364 252
Övriga kortfristiga fordringar		1 093 805	1 639 352
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	30 605	46 033
		<b>55 067 717</b>	<b>2 049 637</b>
<i>Kassa och bank</i>		4 829 618	0
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	16	<b>59 897 335</b>	<b>2 049 637</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>148 992 435</b>	<b>44 902 683</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>	17		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50 000	50 000
Uppskrivningsfond	18	8 568 330	9 075 450
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>8 618 330</b>	<b>9 125 450</b>
<i>Fritt eget kapital</i>	19		
Balanserad vinst eller förlust		25 158 452	24 645 626
Årets resultat		4 820 428	5 706
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>29 978 880</b>	<b>24 651 332</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>38 597 210</b>	<b>33 776 782</b>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	20	3 391 225	3 342 022
<b>Summa avsättningar</b>		<b>3 391 225</b>	<b>3 342 022</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		44 491 186	1 837 246
Skulder till koncernföretag		55 789 715	5 482 875
Aktuella skatteskulder		319 672	424 910
Övriga kortfristiga skulder	21	1 528 299	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	4 875 128	38 848
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	16	<b>107 004 000</b>	<b>7 783 879</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>148 992 435</b>	<b>44 902 683</b>

## Rapport över förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Uppskriv- ningsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
<b>Ingående eget kapital 2021-01-01</b>	<b>50 000</b>	<b>9 329 010</b>	<b>24 392 066</b>		<b>33 771 076</b>
Årets resultat				5 706	5 706
<b>Summa totalresultat</b>				<b>5 706</b>	<b>5 706</b>
<b>Utgående eget kapital 2021-12-31</b>	<b>50 000</b>	<b>9 329 010</b>	<b>24 392 066</b>	<b>5 706</b>	<b>33 776 782</b>
<b>Ingående eget kapital 2022-01-01</b>	<b>50 000</b>	<b>9 329 010</b>	<b>24 392 066</b>	<b>5 706</b>	<b>33 776 782</b>
Disposition enligt beslut på stämma			5 706	-5 706	0
Förändring uppskrivningsfond		-507 120	507 120		0
Årets resultat				4 820 428	4 820 428
<b>Summa totalresultat</b>		<b>-507 120</b>	<b>512 826</b>	<b>4 814 722</b>	<b>4 820 428</b>
<b>Utgående eget kapital 2022-12-31</b>	<b>50 000</b>	<b>8 821 890</b>	<b>24 904 892</b>	<b>4 820 428</b>	<b>38 597 210</b>

Årets totalresultat överensstämmer med årets resultat.

<b>Kassaflödesanalys</b>	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		4 869 631	38 990
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	23	760 967	721 993
Betald skatt		-105 238	0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>5 525 360</b>	<b>760 983</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		-43 352 708	0
Förändring av kortfristiga fordringar		-9 665 371	-1 936 179
Förändring av leverantörsskulder		36 185 940	1 749 443
Förändring av kortfristiga skulder		63 139 418	2 365 892
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>51 832 639</b>	<b>2 940 139</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-47 003 021	-3 556 339
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-47 003 021</b>	<b>-3 556 339</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>4 829 618</b>	<b>-616 200</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		0	616 200
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>4 829 618</b>	<b>0</b>

Koncernskulder och koncernfordringar redovisas under den löpande verksamheten för 2021 och 2022.

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och RFR 2 - Redovisning för juridiska personer. Bolaget tillämpar frivilligt RFR 2 i enlighet med reglerna i BFNAR 2012:3 då bolaget är ett dotterföretag till Oscar Properties Holding AB (publ), org. nr 556870-4521, med säte i Stockholm som tillämpar IFRS i dess koncernredovisning.

Bolaget tillämpar de principer som presenteras nedan. Principerna har tillämpats konsekvent för alla presenterade år, om inte annat anges.

Bolagets funktionella valuta är svenska kronor, SEK, och utgör rapporteringsvaluta för bolaget. Om inget annat anges redovisas alla siffror i tusentals SEK. Bolaget genomför för närvarande inte några transaktioner i utländsk valuta.

### Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet (%)

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

### Intäktsredovisning

Intäkter redovisas då det är troligt att ekonomiska fördelar kommer företaget tillgodo och att intäkterna kan fastställas på ett tillförlitligt sätt. Företagets intäkter utgör i allt väsentligt av hyresintäkter.

#### *Hyresintäkter*

Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter intäktsredovisas i resultaträkningen linjärt över hyresperioden. Förskottsbetalda hyror redovisas som förutbetalda intäkter. Eventuella hyresrabatter periodiseras linjärt över hyresperioden även om betalning inte sker på samma sätt. Bolagets hyresintäkter betraktas som operationella leasingavtal. Hyresintäkter redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas.

#### *Ränteintäkter*

Finansiella intäkter redovisas i den period de avser med tillämpning av effektivräntemetoden.

#### *Räntekostnader*

Finansiella kostnader redovisas i den period de avser med tillämpning av effektivräntemetoden.

### Inkomstskatter

Periodens skattekostnad omfattar aktuell och uppskjuten skatt.

#### *Aktuell inkomstskatt*

Kortfristiga skattefordringar och skatteskulder för nuvarande och tidigare perioder fastställs till det belopp som förväntas återfås från eller betalas till Skatteverket. De skattesatser och skattelagar som tillämpas för att beräkna beloppet är de som är antagna eller aviserade på balansdagen.

#### *Uppskjuten inkomstskatt*

Uppskjuten skatt redovisas på balansdagen i enlighet med balansräkningsmetoden för temporära skillnader mellan tillgångars och skulders skattemässiga och redovisningsmässiga värden. Uppskjuten skatt beräknas med tillämplig skattesats som beslutats eller aviserats per balansdagen och som förväntas gälla när den uppskjutna skatten realiserats eller regleras.

Uppskjutna skatteskulder uppkommer framförallt på grund av skillnader mellan bokföringsmässiga avskrivningar och skattemässiga avskrivningar på förvaltningsfastigheter.

#### **Uppskjutna skattefordringar**

Uppskjutna skattefordringar redovisas endast i den omfattning att det är sannolikt att framtida överskott kommer att finnas tillgängliga, mot vilka de temporära skillnaderna kommer att kunna utnyttjas.

Uppskjutna skattefordringar avser underskott.

Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder kvittas när det finns en legal kvittningsrätt för aktuella skattefordringar och skatteskulder och när de uppskjutna skattefordringarna och skatteskulderna hänför sig till skatt debiterade av samma skattemyndighet där det finns en avsikt att reglera saldon genom nettobetalningar

#### **Lånekostnader**

Låneutgifter utgörs av ränta och andra kostnader som uppstår när ett företag lånar pengar. Låneutgifter som är hänförliga till finansiering av en tillgång, som tar en betydande tid i anspråk att färdigställa aktiveras som en del av tillgångens anskaffningsvärde. Övriga låneutgifter redovisas som en kostnad i den period de uppkommer.

#### **Förvaltningsfastigheter**

Förvaltningsfastigheter består av fastigheter (mark eller en byggnad) som innehas i syfte att erhålla hyresinkomster eller värdestegring eller en kombination av dessa.

Förvaltningsfastigheter redovisas vid förvärvet till anskaffningsvärde, inkluderat direkt hänförbara transaktionskostnader. Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet för fastigheten om det är sannolikt att den ekonomiska nyttan som är förknippad med fastigheten förbättras i förhållande till den nivå som gällde då den ursprungligen anskaffades. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Efter anskaffningstillfället redovisas förvaltningsfastigheten till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuell nedskrivning samt med tillägg för eventuell uppskrivning. Utgifter för reparationer och löpande underhåll kostnadsförs i den period de uppkommer.

Linjär avskrivningsmetod används för samtliga typer av materiella tillgångar

<i>Avskrivning beräknas enligt följande:</i>	<i>Antal år</i>
Byggnad	50 år
Byggnadsinventarier	10 år
Markinventarier	10 år
Markanläggningar	20 år

#### **Materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar är fysiska tillgångar som används i företagets verksamhet och har en förväntad nyttjandeperiod överstigande ett år. Materiella anläggningstillgångar värderas till sina respektive anskaffningsvärden och skrivs av linjärt under sin uppskattade nyttjandeperiod. När materiella anläggningstillgångar redovisas tas hänsyn till tillgångens eventuella restvärden när det avskrivningsbara beloppet fastställs. Avskrivningen inleds när tillgången är färdig att tas i bruk.

Materiella anläggningstillgångar tas bort från balansräkningen när den avyttras eller om den inte kan förväntas tillföra några ekonomiska fördelar i framtiden antingen genom att den nyttjas eller att den säljs. Vinst och förlust beräknas som skillnaden mellan försäljningspriset och tillgångens redovisade värde.

Vinst eller förlust redovisas i resultaträkningen den redovisningsperiod då tillgången avyttrats, såsom övrig kostnad eller övrig intäkt.

*Avskrivning beräknas enligt följande:*

Maskiner och inventarier

*Antal år*

5 år

### **Nedskrivningar av icke-finansiella tillgångar**

När det finns en indikation på att en tillgång eller en grupp av tillgångar minskat i värde görs en bedömning av dess redovisade värde. I de fall det redovisade värdet överstiger det beräknade långsiktiga värdet skrivs det redovisade värdet ner till detta långsiktiga värde.

Nedskrivningsbeloppet belastar periodens resultaträkning i den period värdenedgången påvisas.

En tidigare nedskrivning av en tillgång återförs när det har skett en förändring i de antaganden som vid nedskrivningstillfället låg till grund för att fastställa tillgångens långsiktiga värde. Det återförda beloppet ökar tillgångens redovisade värde, dock högst till det värde tillgången skulle ha haft (efter avdrag för normala avskrivningar) om ingen nedskrivning gjorts.

### **Finansiella instrument - redovisning och värdering**

Finansiella instrument värderas med utgångspunkt till anskaffningsvärde. Inom efterföljande perioder kommer finansiella tillgångar som är anskaffade med avsikt att innehas kortsiktigt att redovisas i enlighet med lägsta värdets princip till det lägsta av anskaffningsvärde och marknadsvärde.

Vid beräkning av nettoförsäljningsvärdet på fordringar som redovisas som omsättningstillgångar ska principerna för nedskrivningsprövning och förlustriskreservering i IFRS 9 tillämpas. För en fordran som redovisas till upplupet anskaffningsvärde på koncernnivå innebär detta att den förlustriskreserv som redovisas i koncernen i enlighet med IFRS 9 även ska tas upp i juridisk person.

### **Skulder**

Leverantörsskulder redovisas till nominellt belopp. Låneskulder redovisas till anskaffningsvärde, netto efter transaktionskostnader.

### **Fordringar**

Fordringar med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen redovisas som anläggningstillgångar, övriga som omsättningstillgångar. Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt. Hyresfordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra hyresfordringar.

### **Koncernbidrag**

Koncernbidrag redovisas enligt alternativregeln som bokslutsdisposition.

## **Not 2 Väsentliga redovisningsbedömningar, uppskattningar och antaganden**

Bolaget gör uppskattningar och bedömningar om framtiden. De uppskattningar för redovisningsändamål som blir följden av dessa kommer, definitionsmässigt, sällan motsvara det verkliga resultatet. De uppskattningar och antaganden som innebär en betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande år behandlas i huvuddrag nedan.

### **Extern marknadvärdering av förvaltningsfastigheter**

Den externa förvaltningsfastigheterna är baserad på antaganden om framtida betalningsströmmar samt en diskontering av dessa med hänsyn till en riskfri ränta och riskpåslag. Samtliga dessa faktorer utgör således bedömningar av framtiden och är osäkra och kan inte tas som utfästelse om framtida utfall.

### **Not 3 Finansiell riskhantering**

Bolaget är genom sin verksamhet exponerat för olika typer av finansiella risker såsom marknads, likviditets- och kreditrisker. Marknadsriskerna består i huvudsak av ränterisk.

Det är bolagets styrelse som är ytterst ansvarig för exponering, hantering och uppföljning av de finansiella riskerna fastställs av styrelsen i en finanspolicy som revideras årligen.

#### ***Marknadsrisk***

##### **Ränterisk**

Med ränterisk avses risken att verkligt värde eller framtida kassaflöden fluktuerar till följd av ändrade marknadsräntor. Bolaget är huvudsakligen exponerat för ränterisk genom dess lånefinansiering. Lånen löper med rörlig ränta vilket innebär att bolagets framtida finansiella kostnader påverkas vid ändrade marknadsräntor.

##### **Valutarisk**

Med valutarisk avses risken för att verkligt värde eller framtida kassaflöden flukturerar till följd av ändrade valutakurser. Bolaget bedriver sin verksamhet i Sverige och företagets in- och utflöden består av enbart av SEK. Därigenom är bolaget ej exponerat för valutarisk.

#### ***Likviditets- och finansieringsrisk***

Med likviditetsrisk avses risken att bolaget får problem med att möta åtaganden relaterade till bolagets finansiella skulder. Med finansieringsrisk avses risken att bolaget inte kan uppbringa tillräcklig finansiering till en rimlig kostnad.

#### ***Kredit och motpartsrisk***

Med kreditrisk avses risken för att motparten i en transaktion orsakar bolaget en förlust genom att inte fullfölja sina avtalsenliga förpliktelser. Bolagets exponering för kreditrisk är huvudsakligen hänförlig till kundfordringar. Befintliga kunders finansiella situation följs löpande upp för att på ett tidigt stadium identifiera varningssignaler.

Bolagets maximala exponering för kreditrisk bedöms motsvaras av bokförda värden på samtliga finansiella tillgångar.

#### **Aktieägartillskott**

Aktieägartillskott redovisas hos givaren som en ökning av aktier i dotterbolag och hos mottagaren som en ökning av fritt eget kapital.

#### **Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

#### Not 4 Operationella leasingavtal - Företaget som hyresvärd

Framtida leasingavgifter, för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:

	2022	2021
Inom ett år	13 962 455	1 862 455
Senare än ett år men inom fem år	55 849 820	7 449 820
Senare än fem år	62 908 617	8 386 221
	<b>132 720 892</b>	<b>17 698 496</b>

#### Not 5 Intäkter

	2022	2021
Hysesintäkter	7 912 456	1 913 811
Övriga rörelseintäkter	63 234 093	2 861
<b>Summa intäkter</b>	<b>71 146 549</b>	<b>1 916 672</b>

#### Not 6 Fastighetskostnader

	2022	2021
Underhåll	63 245 024	0
Drift	384 435	524 472
Fastighetsskatt	213 444	212 455
<b>Summa fastighetskostnader</b>	<b>63 842 903</b>	<b>736 927</b>

#### Not 7 Ersättning till revisorer

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra.

	2022	2021
<b>PricewaterhouseCoopers AB</b>		
Revisionsuppdrag	88 000	45 000
	<b>88 000</b>	<b>45 000</b>

#### Not 8 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

	2022	2021
Andel av årets totala försäljningar som skett till andra företag i koncernen	0,14 %	0,96 %
Andel av årets totala inköp som skett till andra företag i koncernen	0,07 %	7,99 %

**Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Ränteintäkter från koncernföretag	6 857	0
Övriga ränteintäkter	2 693	0
<b>Summa ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>9 550</b>	<b>0</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Räntekostnader till koncernföretag	1 488 390	0
Övriga räntekostnader	23 709	2 761
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>1 512 099</b>	<b>2 761</b>

**Not 11 Aktuell och uppskjuten skatt**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Skatt på årets resultat</b>		
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-49 203	-33 284
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>-49 203</b>	<b>-33 284</b>

**Avstämning av effektiv skatt**

	<b>2022</b>		<b>2021</b>	
	<b>Procent</b>	<b>Belopp</b>	<b>Procent</b>	<b>Belopp</b>
Redovisat resultat före skatt		4 869 630		38 990
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-1 003 144	20,60	-8 032
Ej avdragsgilla kostnader		-155 425		-569
Ej skattepliktiga intäkter		555		
Outnyttjat underskott från tidigare år		1 653 307		1 628 859
Temporära skillnader avseende fastigheter				-803
Skattemässiga underskott för vilka ingen uppskjuten skattefordran		-1 653 308		-1 652 739
Utnyttjande av förlustavdrag som tidigare inte redovisats		1 108 812		
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>1,01</b>	<b>-49 203</b>	<b>85,37</b>	<b>-33 284</b>

## Not 12 Förvaltningsfastigheter

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	32 166 553	28 584 230
Inköp	47 003 022	3 582 323
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>79 169 575</b>	<b>32 166 553</b>
Ingående avskrivningar	-2 792 031	-2 327 614
Årets avskrivningar	-507 407	-464 417
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 299 438</b>	<b>-2 792 031</b>
Ingående uppskrivningar	13 478 524	13 732 200
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-253 560	-253 676
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>13 224 964</b>	<b>13 478 524</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>89 095 101</b>	<b>42 853 046</b>

### Uppllysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

Det verkliga värdet på förvaltningsfastigheterna uppgår till 238 mkr (215 mkr). Vid värdebedömningen tillämpas en värderingsmetod som grundar sig på ortspostmetoden. För de fastigheter där större värdepåverkande händelser inträffat, eller där avvikelser från marknadsmässigt avkastningskrav föreligger, görs även en kassaflödesanalys utifrån fastighetens budgeterade driftnetto. Värderingen sker enligt nivå 3 inom värderingshierarkin i IFRS 13.

Det har inte förekommit någon förflyttning av fastigheten mellan olika värderingshierarkier. OP Flen Talja 1:26 AB värderar hela fastighetsbeståndet externt. Det är bolagets bedömning att fastigheten för närvarande används på dess maximala och bästa sätt.

## Not 13 Maskiner och inventarier

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	173 979
Försäljningar/utrangeringar		-173 979
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Ingående avskrivningar	0	-144 095
Försäljningar/utrangeringar		144 095
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 14 Hyres- och kundfordringar**

	2022-12-31	2021-12-31
Hyres- och kundfordringar	43 352 708	0
<b>Summa</b>	<b>43 352 708</b>	<b>0</b>

**Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda kostnader	30 605	46 033
	<b>30 605</b>	<b>46 033</b>

**Not 16 Finansiella instrument**

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Finansiella tillgångar</b>		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Hyres- och kundfordringar	43 352 708	0
Fordringar hos koncernföretag	10 590 599	364 252
Övriga kortfristiga fordringar	1 093 805	1 639 351
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	30 605	46 033
Kassa och bank	4 829 618	0
<b>Summa finansiella tillgångar</b>	<b>59 897 335</b>	<b>2 049 636</b>
<b>Finansiella skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Leverantörsskulder	44 491 186	1 837 246
Skulder till koncernföretag	55 789 715	5 484 674
Övriga kortfristiga skulder	1 528 299	
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 875 128	38 848
<b>Summa finansiella skulder</b>	<b>106 684 328</b>	<b>7 360 768</b>

För samtliga finansiella instrument bedöms inte det redovisade värdet avvika väsentligt från det verkliga värdet.

Finansiella tillgångar/skulder är kategoriserade till upplupet anskaffningsvärde.

Redovisade värden utgör en rimlig approximation av verkligt värde varför ingen särskild upplysning om verkligt värde lämnas. Räntenivåer på balansdagen, inklusive marginaler, för lånen motsvarar villkoren i lånekontrakten.

Kundfordringar och leverantörsskulder har samtliga korta löptider. Av de finansiella instrument som ska kategori indelas i enlighet med IFRS klassificeras samtliga finansiella tillgångar som låne- och kundfordringar och samtliga finansiella skulder klassificeras som övriga finansiella skulder.

#### Not 17 Antal aktier och kvotvärde

Namn	Antal aktier	Kvotvärde
Antal A-Aktier	500	100
	<b>500</b>	<b>100</b>

#### Not 18 Uppskrivningsfond

	2022-12-31	2021-12-31
Belopp vid årets ingång	8 568 330	9 075 450
Belopp vid årets utgång	8 568 330	9 075 450

#### Not 19 Disposition av vinst eller förlust

	2022-12-31
<b>Förslag till vinstdisposition</b>	
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:	
balanserad vinst	25 158 452
årets vinst	4 820 428
	<b>29 978 880</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	29 978 880
	<b>29 978 880</b>

**Not 20 Uppskjuten skatt på skattefordran/Skatteskuld**

**Uppskjuten skatt på temporära skillnader  
2022-12-31**

<b>Temporära skillnader</b>	<b>Uppskjuten skatteskuld</b>	<b>Netto</b>
Avdragsgilla temporära skillnader fastigheter	3 391 225	3 391 225
	<b>3 391 225</b>	<b>3 391 225</b>

**2021-12-31**

<b>Temporära skillnader</b>	<b>Uppskjuten skatteskuld</b>	<b>Netto</b>
Avdragsgilla temporära skillnader fastigheter	3 342 022	3 342 022
	<b>3 342 022</b>	<b>3 342 022</b>

Uppskjutna skattefordringar redovisas för skattemässiga underskottsavdrag i den uträkning som det är sannolikt att de kan tillgodogöras genom framtida beskattningsbara vinster.

**Not 21 Övriga kortfristiga skulder**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Övriga skatter	1 528 299	0
	<b>1 528 299</b>	<b>0</b>

**Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Förutbetalda hyresintäkter	4 829 618	0
Upplupna kostnader	45 511	38 848
	<b>4 875 129</b>	<b>38 848</b>

**Not 23 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Av- och nedskrivningar	-760 967	-721 993
Förlust vid försäljning av anläggningstillgångar	0	-25 984
	<b>-760 967</b>	<b>-747 977</b>

**Not 24 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**  
Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

**Not 25 Ställda säkerheter**

	2022-12-31	2021-12-31
<b>För skulder till kreditinstiut</b>		
Fastighetsinteckningar	136 500 000	136 500 000
	<b>136 500 000</b>	<b>136 500 000</b>

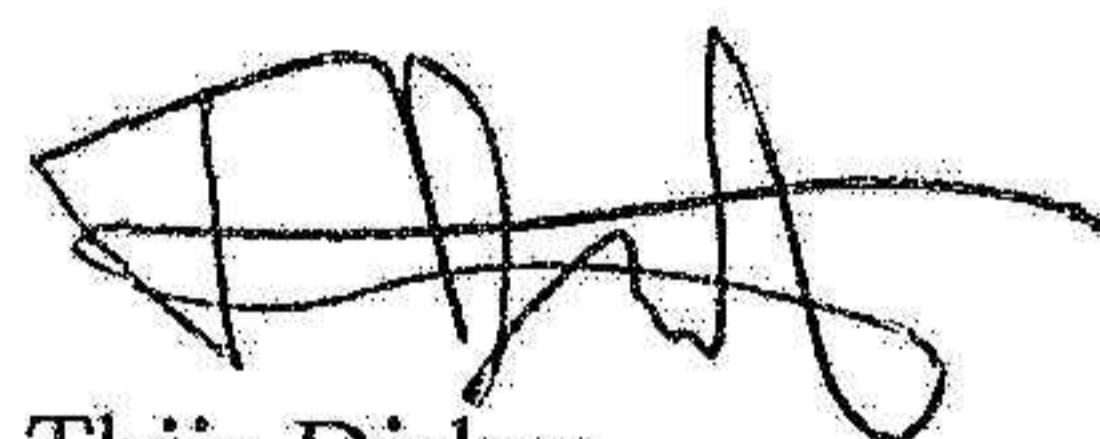
Stockholm 28/06 2023



Oscar Engelbert

Vår revisionsberättelse har lämnats 28/06 2023

PricewaterhouseCoopers AB



Thijs Dirkse  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i OP Flen Talja 1:26 AB, org.nr 556988-9131

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för OP Flen Talja 1:26 AB för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av OP Flen Talja 1:26 ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för OP Flen Talja 1:26 AB.

### 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 OP Flen Talja 1:26 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. 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 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 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 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för OP Flen Talja 1:26 AB för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot 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 OP Flen Talja 1:26 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 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
- 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Stockholm den 28 juni 2023

PricewaterhouseCoopers AB



Thijs Dirkse  
Auktoriserad revisor