

Årsredovisning
och
Koncernredovisning
för
Fastighets Aktiebolaget Senator
556363-4053

Räkenskapsåret

2022

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Fastighets Aktiebolaget Senator intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen för moderbolaget samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen har fastställts på årsstämma 2023-05-05. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm 2023-05-05

Jan Fredegård



2023050814647

Årsredovisning

och

Koncernredovisning

för

Fastighets Aktiebolaget Senator

556363-4053

Räkenskapsåret

2022

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning koncern	5
Balansräkning koncern	6
Kassaflödesanalys koncern	9
Resultaträkning	10
Balansräkning	11
Kassaflödesanalys	14
Noter	15

Styrelsen och verkställande direktören för Fastighets Aktiebolaget Senator avger följande årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2022.

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

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Koncernens verksamhet är att äga och förvalta fast egendom, bedriva konsultativ verksamhet i fastighets- och förvaltningsfrågor samt därmed förenlig verksamhet. Bolagets huvudkontor är beläget i Stockholm.

Per den 31 december 2022 har koncernen ägt och förvaltat ca 25 fastigheter vilka är belägna i Stockholms Stad, Solna samt Lidingö Stad. Koncernen förvaltar fastigheter med en total uthyrningsbar yta om ca 89 000 kvm.

Taxeringsvärdet för beståndet i koncernen uppgår 2022 till 2 153 498 000 kr, varav 1 707 106 000 kr avser moderbolaget.

Moderbolaget fick under 2022 betyget UC-Guld av ratinginstitutet UC.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under tidig vår, februari 2020, fram till slutet på mars 2022 rådde pandemin Covid-19 i Sverige och vår omvärld. Detta förde med sig stor oro för många näringsidkare vilka hyr lokaler för bland annat restaurangverksamhet, frisörsalong, etc.

Fastighets AB Senator har gått med på nedsättning av den fasta hyran med 50 % för de verksamheter som innefattas av det statliga stödet. Bolagets kassaflöde har påverkats något negativt under åren 2020-2021. Bolaget är dock fortsatt stabilt då den största delen av verksamhetens hyresintäkter kommer från stabila intäkter från bostäder.

Även under 2022 har projekt Energideklaration utförts. Arbetet har gjorts via konsult från Fastighetsägarna Stockholm.

Moderbolaget

Bolaget har under året fortsatt att utveckla fastighetsbeståndet genom renoveringar, uppgraderingar och underhåll av lägenheter, lokaler och allmänna utrymmen.

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Koncernen förväntas bedrivas med oförändrad riktning under kommande år. Styrelsen arbetar aktivt med att beakta händelser som kan komma att påverka bolagets verksamhet för att agera på eventuella effekter.

Hållbarhetsupplysningar

Koncernen arbetar ständigt med att utföra förbättringsarbeten i fastigheterna. Detta genom att byta till energisnålare hissar, utbyte till ny smart belysning i led, uppgradering av tvättstugor och optimering av undercentraler etc.

Under 2022 har bolaget haft fokus på att uppdatera tvättstugor i beståndet för ökad energieffektivitet.

Under 2022 förnyades alla fastigheters energideklarationer i koncernen och utvärdering kommer att ske för att optimera energiförbrukningen ytterligare.

Under 2022 har uppgraderingar av skyddsrum skett i några av fastigheterna enligt anvisningar och rekommendationer från MSB.

Ägarförhållanden

Moderbolagets samtliga aktier ägs av Jan Fredegård. Ägarstrukturen i koncernen specificeras nedan i not 31.

Flerårsöversikt (Tkr)

Koncernen	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	148 869	136 806	123 905	108 625	91 594
Resultat efter finansiella poster	23 033	19 065	23 363	29 776	26 850
Balansomslutning	1 608 769	1 598 034	1 592 402	1 420 668	1 039 670
Soliditet (%)	16	16	15	16	20
Moderbolaget	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	114 813	107 370	95 145	92 365	79 737
Resultat efter finansiella poster	27 079	16 310	18 316	23 893	22 622
Balansomslutning	1 506 032	1 482 984	1 432 588	1 267 346	977 399
Soliditet (%)	17	16	16	17	21

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	111 327 625
årets vinst	19 660 236
	130 987 861

disponeras så att	
till aktieägare utdelas	2 300 000
i ny räkning överföres	128 687 861
	130 987 861

Styrelsen föreslås bemyndigas att besluta om tidpunkt då utdelningen skall betalas.

Styrelsen anser att förslaget är förenligt med försiktighetsregeln i 17 kap. 3 § aktiebolagslagen enligt följande redogörelse: Styrelsens uppfattning är att vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav verksamhetens art, omfattning och risk ställer på storleken på det egna kapitalet, bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Koncernens och moderbolagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar samt kassaflödesanalyser med noter.

**Koncernens
Resultaträkning**

Tkr

	Not 1	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Nettoomsättning	2, 3	148 869	136 806
Övriga rörelseintäkter		3 425	3 619
		152 294	140 425
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	4	-63 922	-49 015
Övriga externa kostnader	5, 6	-10 324	-9 677
Personalkostnader	7	-4 439	-3 821
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-32 083	-30 896
Övriga rörelsekostnader		0	-18 415
		-110 768	-111 824
Rörelseresultat		41 526	28 601
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		235	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-18 728	-9 536
		-18 493	-9 536
Resultat efter finansiella poster		23 033	19 065
Resultat före skatt		23 033	19 065
Skatt på årets resultat	9	-6 757	-5 760
Årets resultat		16 276	13 305
Hänförligt till moderföretagets aktieägare		16 276	13 305

**Koncernens
Balansräkning**

Tkr

Not
1

2022-12-31

2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

	10, 11,		
Byggnader och mark	12	1 508 155	1 519 731
Maskiner och andra tekniska anläggningar	13	1 569	1 401
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	14	609	12 578
		1 510 333	1 533 710

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga fordringar	15	1 276	1 276
		1 276	1 276

Summa anläggningstillgångar

1 511 609 **1 534 986**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar	16	3 685	5 018
Övriga fordringar		6 232	6 137
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	1 003	816
		10 920	11 971

Kassa och bank

86 240 51 077

Summa omsättningstillgångar

97 160 **63 048**

SUMMA TILLGÅNGAR

1 608 769 **1 598 034**

**Koncernens
Balansräkning**

Tkr

Not
1

2022-12-31

2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

18

Eget kapital hänförligt till moderföretagets
aktieägare

Aktiekapital

19

100 000

100 000

Annat eget kapital inklusive årets resultat

162 751

153 875

Eget kapital hänförligt till moderföretagets
aktieägare

262 751

253 875

Summa eget kapital

262 751

253 875

Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld

20, 21

11 519

11 868

11 519

11 868

Långfristiga skulder

22

Övriga skulder

0

20

0

20

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

23

1 296 730

1 303 730

Leverantörsskulder

6 088

2 140

Skulder till intresseföretag och gemensamt styrda
företag

0

25

Aktuella skatteskulder

9 328

10 046

Övriga skulder

2 500

5 771

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

24

19 853

10 559

1 334 499

1 332 271

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

1 608 769

1 598 034

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	Aktie- kapital	Balanserad vinst inkl. årets resultat	Summa eget kapital
Omräknat ingående eget kapital 2021-01-01 enligt not 18	100 000	145 501	245 501
Lämnad utdelning		-3 000	-3 000
Justeringar avseende obeskattade reserver		-1 931	-1 931
Årets resultat enligt fastställda balans- och resultaträkningar 2021-12-31		8 895	8 895
Omräkning av felaktigt redovisade värden avseende byggnader och mark vid förvärv av dotterföretag som påverkat årets resultat 2021		1 082	1 082
Omräkning av avskrivningar i dotterföretag som påverkat årets resultat 2021		-661	-661
Omräkning av felaktigt redovisad avsättning för uppskjuten skatt som påverkat årets resultat 2021		3 989	3 989
Utgående eget kapital 2021-12-31	100 000	153 875	253 875
Ingående eget kapital 2022-01-01	100 000	153 875	253 875
Lämnad utdelning		-7 400	-7 400
Årets resultat		16 276	16 276
Utgående eget kapital 2022-12-31	100 000	162 751	262 751

Tidigare räkenskapsår till och med 2020-12-31 har omräknats retroaktivt. Ingående eget kapital per 2021-01-01 har omräknats vilket specificeras i not 18.

Koncernens

Kassaflödesanalys

Tkr

	Not 1	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		41 526	28 601
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.	25	32 083	52 697
Erhållna räntor		235	0
Erlagda räntor		-17 843	-9 536
Betald skatt	26	-7 824	-7 771
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		48 177	63 991
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring kundfordringar		1 333	-7 266
Förändring av kortfristiga fordringar		-282	-3 705
Förändring leverantörsskulder		3 948	-122
Förändring av kortfristiga skulder		5 113	7 783
Kassaflöde från den löpande verksamheten		58 289	60 681
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-8 706	-47 742
Förvärv av dotterföretag		0	-95 226
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-8 706	-142 968
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		0	120 000
Amortering av lån		-7 020	-16 516
Utbetald utdelning		-7 400	-3 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-14 420	100 484
Årets kassaflöde		35 163	18 197
Likvida medel vid årets början		51 077	32 880
Likvida medel vid årets slut	27	86 240	51 077

**Moderbolagets
Resultaträkning**

Tkr

	Not 1	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2, 3	114 813	107 370
Övriga rörelseintäkter		910	779
		115 723	108 149
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	4	-41 811	-36 097
Övriga externa kostnader	5, 6	-8 487	-5 134
Personalkostnader	7	-4 439	-3 821
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-18 930	-19 543
Övriga rörelsekostnader		0	-18 276
		-73 667	-82 871
Rörelseresultat	28	42 056	25 278
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		111	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-15 088	-8 968
		-14 977	-8 968
Resultat efter finansiella poster		27 079	16 310
Bokslutsdispositioner	29	-2 750	-2 000
Resultat före skatt		24 329	14 310
Skatt på årets resultat	9	-4 669	-2 983
Årets resultat		19 660	11 327

**Moderbolagets
Balansräkning**

Tkr

Not
1

2022-12-31

2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	10, 12	909 711	911 143
Maskiner och andra tekniska anläggningar	13	1 543	1 254
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	14	451	10 769
		911 705	923 166

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag	30, 31	426 623	426 723
Fordringar hos koncernföretag	32	115 640	115 540
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	33, 34	25	25
Andra långfristiga fordringar	15	1 276	1 276
		543 564	543 564
Summa anläggningstillgångar		1 455 269	1 466 730

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar	16	2 239	3 872
Övriga fordringar		5 275	4 607
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	945	505
		8 459	8 984

Kassa och bank

		42 304	7 270
Summa omsättningstillgångar		50 763	16 254

SUMMA TILLGÅNGAR

1 506 032

1 482 984

**Moderbolagets
Balansräkning**

Tkr

EGET KAPITAL OCH SKULDER

	Not	2022-12-31	2021-12-31
	1		
Eget kapital	35		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	19	100 000	100 000
Reservfond		2 000	2 000
		102 000	102 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		111 328	107 401
Årets resultat		19 660	11 327
		130 988	118 728
Summa eget kapital		232 988	220 728
Obeskattade reserver	36	26 750	24 000
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	20, 21	2 550	3 558
Summa avsättningar		2 550	3 558
Långfristiga skulder	22		
Skulder till koncernföretag		168 219	168 219
Summa långfristiga skulder		168 219	168 219
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	23	1 046 980	1 046 980
Leverantörsskulder		4 243	1 497
Skulder till koncernföretag		0	25
Aktuella skatteskulder		7 624	7 761
Övriga skulder		1 855	4 694
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	14 823	5 522
Summa kortfristiga skulder		1 075 525	1 066 479
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 506 032	1 482 984

Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	Aktie- kapital	Bundna reserver	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2021-01-01	100 000	2 000	100 414	9 987	212 401
Lämnad utdelning			-3 000		-3 000
Omföring av föregående års resultat			9 987	-9 987	0
Årets resultat enligt fastställd resultat- och balansräkning				7 338	7 338
Omräkning av felaktigt redovisad avsättning för uppskjuten skatt i årsredovisningen 2021				3 989	3 989
Utgående eget kapital 2021-12-31	100 000	2 000	107 401	11 327	220 728
Ingående eget kapital 2022-01-01	100 000	2 000	107 401	11 327	220 728
Lämnad utdelning			-7 400		-7 400
Omföring av föregående års resultat			11 327	-11 327	0
Årets resultat				19 660	19 660
Utgående eget kapital 2022-12-31	100 000	2 000	111 328	19 660	232 988

Moderbolagets
Kassaflödesanalys

Tkr

Not
1 2022-01-01 2021-01-01
 -2022-12-31 -2021-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat		42 056	25 278
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	25	18 930	39 345
Erhållna räntor		111	0
Erlagda räntor		-14 488	-8 968
Betald skatt	26	-5 814	-8 746

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

40 795 46 909

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar		1 633	-6 568
Förändring av kortfristiga fordringar		-1 108	7 228
Förändring av leverantörsskulder		2 746	-285
Förändring av kortfristiga skulder		5 837	4 836

Kassaflöde från den löpande verksamheten

49 903 52 120

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-7 469	-26 308
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		0	-102 479

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-7 469 -128 787

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån		0	109 952
Amortering av lån		0	-44 200
Utbetald utdelning		-7 400	-3 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-7 400 62 752

Årets kassaflöde

35 034 -13 915

Likvida medel vid årets början 7 270 21 185

Likvida medel vid årets slut 27 42 304 7 270

Noter

Tkr

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen och koncernredovisningen 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.

Koncernredovisning

Konsolideringsmetod

Koncernredovisningen har upprättats enligt förvärvsmetoden. Detta innebär att förvärvade verksamheters identifierbara tillgångar och skulder redovisas till marknadsvärde enligt upprättad förvärvsanalys. Överstiger verksamhetens anskaffningsvärde det beräknade marknadsvärdet av de förväntade nettotillgångarna enligt förvärvsanalysen redovisas skillnaden som goodwill.

Dotterföretag

Koncernredovisningen omfattar, förutom moderföretaget, samtliga företag i vilka moderföretaget direkt eller indirekt har mer än 50 % av röstetalet eller på annat sätt innehar det bestämmande inflytandet och därmed har en rätt att utforma företagets finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekonomiska fördelar.

Ett dotterföretags intäkter och kostnader tas in i koncernredovisningen från och med tidpunkten för förvärvet till och med den tidpunkt då moderföretaget inte längre har ett bestämmande inflytande över dotterföretaget.

Transaktioner mellan koncernföretag

Koncerninterna fordringar och skulder samt transaktioner mellan koncernföretag liksom orealiserade vinster elimineras i sin helhet. Orealiserade förluster elimineras också såvida inte transaktionen motsvarar ett nedskrivningsbehov.

Redovisningsprinciper för enskilda balansposter

Materiella anläggningstillgångar

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

Byggnader har delats upp på komponenter när dessa är betydande och har väsentligt olika nyttjandeperioder. Tillkommande väsentliga utgifter aktiveras som ny komponent. Vid utbyte av komponent utranteras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader, komponentindelad genomsnitt	2-3%
Markanläggningar	5%
Maskiner och andra tekniska anläggningar	20%
Inventarier, verktyg och installationer	10%

Låneutgifter

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

Finansiella instrument

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

Andelar i dotterföretag

Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår köpeskillingen som erlagts för aktierna samt förvärvskostnader. Eventuella kapitaltillskott läggs till anskaffningsvärdet när de uppkommer.

Kundfordringar/kortfristiga fordringar

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag bedöms om det finns indikationer på nedskrivningsbehov av någon av de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående och provas individuellt.

Leasingavtal

Leasegivare - operationell leasing

Då de ekonomiska risker och fördelar som är förknippade med tillgången inte har övergått till leasetagaren klassificeras leasingen som operationell leasing. De fastigheter som företaget är leasegivare av redovisas som anläggningstillgångar. Leasingavgifterna benämns hyror och fastställs i hyreskontrakt. Leasingavgifterna intäktsförs linjärt över leasingperioden.

Leasetagare - operationell leasing

Företaget har endast operationella leasingavtal. Dessa redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden.

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 lagstadsats. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

Vid förvärv av fastighetsägande dotterföretag som kan klassificeras som rent substansförvärv nuvärdeberäknas den uppskjutna skatteskulden med ledning av värderingen i affärsuppgörelsen.

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 i moderbolagets balansräkning.

Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda avser alla former av ersättningar som företaget lämnar till de anställda. Kortfristiga ersättningar utgörs av bland annat löner, betald semester, betald frånvaro, bonus och ersättning efter avslutad anställning (pension). Kortfristiga ersättningar redovisas som kostnad och en skuld då det finns en legal eller informell förpliktelse att betala ut en ersättning till följd av en tidigare händelse och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Ersättningar till anställda efter avslutad anställning

I företaget finns endast avgiftsbestämda pensionsplaner. Som avgiftsbestämda planer klassificeras planer där fastställda avgifter betalas och det inte finns förpliktelser att betala något ytterligare, utöver dessa avgifter.

Utgifter för avgiftsbestämda planer redovisas som en kostnad under den period de anställda utför de tjänster som ligger till grund för förpliktelsen.

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.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

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

Not 2 Nettoomsättningens fördelning Koncernen

	2022	2021
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Fastighetsförvaltning	148 869	136 806
	148 869	136 806
Moderbolaget		
	2022	2021
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Fastighetsförvaltning	114 813	107 370
	114 813	107 370

Not 3 Operationella leasingavtal avseende fastighetsuthyrning Koncernen

Koncernens hyreskontrakt avseende ägda fastigheter klassificeras som operationella leasingkontrakt. Leasingavgifter respektive leasingkontrakt benämns nedan hyror respektive hyreskontrakt.

	2022	2021
Minimihyror avseende ej uppsägningsbara hyreskontrakt		
Inom 0-1 år från balansdagen	89 897	
Inom 2-5 år från balansdagen	103 523	
Senare än 5 år från balansdagen	17 432	
	210 852	

Koncernens hyreskontrakt avser till 65% bostäder, 33% lokaler och 2% bilplatser.

Bostadskontrakten löper med 3 månaders uppsägningstid.

På grund av byte av system för hyresdebitering har inte minimihyror kunnat tas fram för jämförelseåret.

Moderbolaget

Bolagets hyreskontrakt avseende ägda fastigheter klassificeras som operationella leasingkontrakt. Leasingavgifter respektive leasingkontrakt benämns nedan hyror respektive hyreskontrakt.

	2022	2021
Minimihyror avseende ej uppsägningsbara hyreskontrakt		
Inom 0-1 år från balansdagen	67 160	
Inom 2-5 år från balansdagen	55 980	
Senare än 5 år från balansdagen	2 135	
	125 275	

Bolagets hyreskontrakt avser till 70% bostäder, 29% lokaler och 1% bilplatser.

Bostadskontrakten löper med 3 månaders uppsägningstid.

På grund av byte av system för hyresdebitering har inte minimihyror kunnat tas fram för jämförelseåret.

2023050814666

**Not 4 Fastighetskostnader
Koncernen**

	2022	2021
Värme, el och vatten	-21 472	-19 804
Övriga driftskostnader	-7 188	-9 480
Reparationer och löpande underhåll	-29 350	-14 365
Tomträttsavgälder	-1 526	-1 397
Fastighetsskatt och fastighetsavgifter	-4 386	-3 969
	-63 922	-49 015

Moderbolaget

	2022	2021
Värme, el och vatten	-15 868	-15 389
Övriga driftskostnader	-5 199	-7 479
Reparationer och löpande underhåll	-17 188	-9 785
Tomträttsavgälder	-876	-764
Fastighetsskatt och fastighetsavgifter	-2 680	-2 680
	-41 811	-36 097

Not 5 Arvode till revisorer Koncernen

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

	2022	2021
Allians Revision & Redovisning AB		
Revisionsuppdrag	276	0
	276	0
Bringer Revision AB		
Revisionsuppdrag	117	213
	117	213
Revisorshuset i Uppsala AB		
Revisionsuppdrag	0	8
	0	8

Moderbolaget

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

	2022	2021
Allians Revision & Redovisning AB		
Revisionsuppdrag	276	0
	276	0
Bringer Revision AB		
Revisionsuppdrag	27	117
	27	117
Revisorshuset i Uppsala AB		
Revisionsuppdrag	0	8
	0	8

Not 6 Leasing, leasetagaren Koncernen

Årets leasingkostnader avseende operationella leasingavtal uppgår till 424 tkr (412 tkr).
Tomträttsavgälder ingår därutöver i fastighetskostnader och specificeras i not 4.

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

	2022	2021
Inom ett år	424	424
Senare än ett år men inom fem år	742	1 166
Senare än fem år	0	0
	1 166	1 590

Moderbolaget

Årets leasingkostnader avseende operationella leasingavtal, uppgår till 424 tkr (412 tkr).
Tomträttsavgälder ingår därutöver i fastighetskostnader och specificeras i not 4.

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

	2022	2021
Inom ett år	424	424
Senare än ett år men inom fem år	742	1 166
Senare än fem år	0	0
	1 166	1 590

**Not 7 Anställda och personalkostnader
Koncernen**

	2022	2021
Medelantalet anställda		
Kvinnor	1	1
Män	5	5
	6	6
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	966	1 008
Övriga anställda	2 294	1 756
	3 260	2 764
Sociala kostnader		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	825	731
	825	731
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	4 085	3 495
Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Andel kvinnor i styrelsen	0 %	0 %
Andel män i styrelsen	100 %	100 %

Moderbolaget

	2022	2021
Medelantalet anställda		
Kvinnor	1	1
Män	5	5
	6	6
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	966	1 008
Övriga anställda	2 294	1 756
	3 260	2 764
Sociala kostnader		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	825	731
	825	731
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	4 085	3 495
Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Andel kvinnor i styrelsen	0 %	0 %
Andel män i styrelsen	100 %	100 %

**Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter
Koncernen**

	2022	2021
Övriga räntekostnader	-18 728	-9 536
	-18 728	-9 536

Moderbolaget

	2022	2021
Räntekostnader till koncernföretag	0	-675
Övriga räntekostnader	-15 088	-8 293
	-15 088	-8 968

2023050814671

**Not 9 Aktuell och uppskjuten skatt
Koncernen**

	2022	2021
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	-7 105	-5 563
Uppskjuten skatt i obeskattade reserver	-789	-548
Uppskjuten skatt på temporära skillnader	1 137	351
Totalt redovisad skatt	-6 757	-5 760

Jämförelseåret är omräknat avseende felaktigt beräknad uppskjuten skatt i fastställda resultat- och balansräkningar för 2021. Avsättningen var 3 989 tkr för högt redovisad. Resultatposten avseende uppskjuten skatt redovisades till -4 185 tkr i fastställd resultaträkning vilket nu omräknats till -197 tkr.

Avstämning av effektiv skatt

	2022		2021	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		23 033		19 065
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-4 745	20,60	-3 927
Ej avdragsgilla kostnader		-106		-561
Ej avdragsgilla negativa räntenetton		-257		0
Ej skattepliktiga intäkter		257		253
Värdering av uppskjuten skatt på temporära skillnader vid förvärv av dotterföretag		-2 016		-1 743
Justering avseende skatter för föregående år		72		0
Rättelse av skattedel i obeskattade reserver		-301		-112
Ändrad princip avseende uppskjuten skatt på nedskrivning av kundfordringar		335		
Övrigt		4		330
Redovisad effektiv skatt	29,34	-6 757	30,21	-5 760

Moderbolaget

	2022	2021
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	-5 677	-4 353
Uppskjuten skatt på temporära skillnader	1 008	1 370
Totalt redovisad skatt	-4 669	-2 983

Jämförelseåret är omräknat avseende felaktigt beräknad uppskjuten skatt i fastställda resultat- och balansräkningar för 2021. Avsättningen var 3 989 tkr för högt redovisad. Resultatposten avseende uppskjuten skatt redovisades till -2 619 tkr i fastställd resultaträkning vilket nu omräknats till +1 370 tkr.

Avstämning av effektiv skatt

	2022		2021	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		24 329		14 310
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-5 012	20,60	-2 948
Ej avdragsgilla kostnader		-103		-401
Ej skattepliktiga intäkter		144		144
Justering avseende aktuell skatt för tidigare år		72		0
Ändrad princip avseende uppskjuten skatt på nedskrivning av kundfordringar		335		
Övrigt		-105		222
Redovisad effektiv skatt	19,19	-4 669	20,84	-2 983

2023050814673

**Not 10 Byggnader och mark
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 704 744	1 552 496
Inköp	4 129	128 259
Försäljningar/utrangeringar	-300	-23 101
Omklassificeringar	16 083	47 090
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 724 656	1 704 744
Ingående avskrivningar	-185 013	-159 161
Försäljningar/utrangeringar	300	4 764
Årets avskrivningar	-31 788	-30 616
Utgående ackumulerade avskrivningar	-216 501	-185 013
Utgående redovisat värde	1 508 155	1 519 731
Bokfört värde byggnader	1 080 882	1 092 458
Bokfört värde mark	427 273	427 273
	1 508 155	1 519 731

Moderbolaget

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 034 116	994 020
Inköp	3 503	15 708
Försäljningar/utrangeringar	-300	-22 702
Omklassificeringar	13 819	47 090
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 051 138	1 034 116
Ingående avskrivningar	-122 973	-108 094
Försäljningar/utrangeringar	300	4 504
Årets avskrivningar	-18 754	-19 383
Utgående ackumulerade avskrivningar	-141 427	-122 973
Utgående redovisat värde	909 711	911 143
Bokfört värde byggnader	624 656	626 088
Bokfört värde mark	285 055	285 055
	909 711	911 143

Not 11 Byggnader och mark - omräkning av jämförelseår Koncernen

De förvärv av fastigheter som gjorts tidigare år genom köp av dotterföretag har klassificerats som rena substansförvärv. Uppskjuten skatt på temporära skillnader avseende koncernmässiga övervärden i dessa förvärv har redovisats felaktigt vilket medfört att fastigheternas anskaffningsvärden blivit för högt upptagna. Jämförelseåret har därför omräknats med retroaktiv tillämpning.

	2021-12-31
Utgående redovisat värde 2021-12-31 enligt fastställd balansräkning	1 625 976
Rättelse övervärden vid förvärv av dotterföretag t o m 2020-12-31	-86 343
Rättelse avskrivningar av övervärden t o m 2020-12-31	4 383
Rättelse övervärden vid förvärv av dotterföretag 2021	-24 706
Rättelse avskrivningar av övervärden 2021	1 082
Korrigerig av avskrivningar till K3 2021	-661
Omräknat redovisat värde 2021-12-31	1 519 731

Not 12 Förvaltningsfastigheter Koncernen

	2022-12-31	2021-12-31
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Redovisat värde	1 508 155	1 519 731
Verkligt värde	3 700 000	4 400 000

Värderingen är utförd enligt direktavkastningsmetoden som är baserad på normaliserade driftnetton som är dividerade med bedömda marknadsmässiga direktavkastningskrav. Viktat direktavkastningskrav har i år bedömts till mellan 1,93 och 5,47 %. Värderingen är i år upprättad av Cushman & Wakefield AB.

Moderbolaget

	2022-12-31	2021-12-31
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Redovisat värde	909 711	911 143
Verkligt värde	2 800 000	3 400 000

Värderingen är utförd enligt direktavkastningsmetoden som är baserad på normaliserade driftnetton som är dividerade med bedömda marknadsmässiga direktavkastningskrav. Viktat direktavkastningskrav har i år bedömts till mellan 2,11 och 5,47 %. Värderingen är i år upprättad av Cushman & Wakefield AB.

Not 13 Maskiner och andra tekniska anläggningar

Koncernen

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 712	3 229
Inköp	464	742
Försäljningar/utrangeringar	0	-259
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 176	3 712
Ingående avskrivningar	-2 311	-2 151
Försäljningar/utrangeringar	0	121
Årets avskrivningar	-296	-281
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 607	-2 311
Utgående redovisat värde	1 569	1 401

Tidigare år har en mindre post redovisats som Inventarier i koncernens balansräkning. Redovisat värde per 2021-12-31 uppgick till 147 tkr i koncernen. Av förenklings skull har denna post omklassificerats och ingår i Maskiner och andra tekniska anläggningar från och med i år. Jämförelseåret har omräknats.

Moderbolaget

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 898	1 415
Inköp	464	742
Försäljningar/utrangeringar	0	-259
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 362	1 898
Ingående avskrivningar	-644	-605
Försäljningar/utrangeringar	0	121
Årets avskrivningar	-175	-160
Utgående ackumulerade avskrivningar	-819	-644
Utgående redovisat värde	1 543	1 254

2023050814676

**Not 14 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	12 578	49 827
Inköp	4 114	12 838
Omklassificeringar	-16 083	-50 087
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	609	12 578
Utgående redovisat värde	609	12 578

Moderbolaget

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	10 769	47 940
Inköp	3 501	9 919
Omklassificeringar	-13 819	-47 090
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	451	10 769
Utgående redovisat värde	451	10 769

**Not 15 Andra långfristiga fordringar
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 276	1 276
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 276	1 276
Utgående redovisat värde	1 276	1 276

Moderbolaget

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 276	1 276
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 276	1 276
Utgående redovisat värde	1 276	1 276

Not 16 Kundfordringar Koncernen

I posten kundfordringar i årsredovisningen per 2021-12-31 redovisades fordringar för hyresintäkter för 1:a kvartalet 2022 uppgående till 29 913 tkr. Motsvarande belopp var reserverat bland förutbetalda intäkter. Jämförelseårets uppgifter har i denna årsredovisning justerats så att kundfordran respektive förutbetalda intäkter minskats med 29 913 tkr, vilket överensstämmer med den princip som används per 2022-12-31.

Moderbolaget

I posten kundfordringar i årsredovisningen per 2021-12-31 redovisades fordringar för hyresintäkter för 1:a kvartalet 2022 uppgående till 24 470 tkr. Motsvarande belopp var reserverat bland förutbetalda intäkter. Jämförelseårets uppgifter har i denna årsredovisning justerats så att kundfordran respektive förutbetalda intäkter minskats med 24 470 tkr, vilket överensstämmer med den princip som används per 2022-12-31.

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Koncernen

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna hyresintäkter	0	753
Förutbetalda försäkringspremier	467	0
Förutbetalda fastighetskostnader	194	0
Övriga förutbetalda kostnader	342	63
	1 003	816

Moderbolaget

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna hyresintäkter	0	466
Förutbetalda försäkringspremier	410	0
Förutbetalda fastighetskostnader	193	39
Övriga förutbetalda kostnader	342	0
	945	505

2023050814678

**Not 18 Omräkning av ingående eget kapital 2021-01-01
Koncernen**

	Aktie- kapital	Reserver	Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat
Belopp vid årets utgång 2020-12-31 enligt fastställd koncernbalansräkning	100 000	2 000	139 118
Retroaktiva omräkningar			
Felaktigt redovisade värden avseende byggnader och mark vid förvärv av dotterföretag			4 383
Återförd uppdelning mellan bundna och fria reserver		-2 000	2 000
Omräknat belopp vid årets utgång 2020-12-31	100 000	0	145 501
Omräknat belopp vid årets ingång 2021-01-01	100 000	0	145 501

Felaktig redovisning avseende tidigare räkenskapsår till och med 2020-12-31 har omräknats retroaktivt. Ingående eget kapital 2021-01-01 har därvid omräknats enligt ovan och ligger till grund för rapporten över förändringar i eget kapital i koncernen.

**Not 19 Antal aktier och kvotvärde
Koncernen**

Namn	Antal aktier	Kvot- värde
Aktier, ej uppdelade på aktieslag	1 000 000	100
	1 000 000	

Moderbolaget

Namn	Antal aktier	Kvot- värde
Aktier, ej uppdelade på aktieslag	1 000 000	100
	1 000 000	

2023050814679

**Not 20 Uppskjuten skatteskuld
Koncernen**

2022-12-31

Temporära skillnader	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Temporära skillnader avseende fastigheter		-4 222	-4 222
Övriga temporära skillnader	780		780
Obeskattade reserver i koncernföretagen		-8 077	-8 077
	780	-12 299	-11 519

2021-12-31

Temporära skillnader	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Temporära skillnader avseende fastigheter		-4 580	-4 580
Övriga temporära skillnader	0		0
Obeskattade reserver i koncernföretagen		-7 288	-7 288
	0	-11 868	-11 868

Förändring av uppskjuten skatt

	Belopp vid årets ingång	Redovisas i resultaträk.	Belopp vid årets utgång
Temporära skillnader avseende fastigheter	-4 580	358	-4 222
Övriga temporära skillnader	0	780	780
Obeskattade reserver i koncernföretagen	-7 288	-789	-8 077
	-11 868	349	-11 519

Moderbolaget

2022-12-31

Temporära skillnader	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Temporära skillnader avseende fastigheter		-3 330	-3 330
Övriga temporära skillnader	780		780
	780	-3 330	-2 550

2021-12-31

Temporära skillnader	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Temporära skillnader avseende fastigheter		-3 558	-3 558
Övriga temporära skillnader	0		0
	0	-3 558	-3 558

Förändring av uppskjuten skatt

	Belopp vid årets ingång	Redovisas i resultaträk.	Belopp vid årets utgång
Temporära skillnader avseende fastigheter	-3 558	228	-3 330
Övriga temporära skillnader	0	780	780
	-3 558	1 008	-2 550

Not 21 Uppskjuten skatteskuld - omräkning av jämförelseår Koncernen

De förvärv av fastigheter som gjorts tidigare år genom köp av dotterföretag har klassificerats som rena substansförvärv. Uppskjuten skatt på temporära skillnader avseende koncernmässiga övervärden i dessa förvärv har redovisats felaktigt vilket medfört att fastigheternas anskaffningsvärden respektive uppskjuten skatteskuld blivit för högt upptagna. Jämförelseåret har därför omräknats med retroaktiv tillämpning.

	2021-12-31
Redovisat värde enligt fastställd balansräkning 2021-12-31	126 907
Rättelse felaktigt redovisad uppskjuten skatt vid förvärv av dotterföretag t o m 2020	-86 343
Rättelse felaktigt redovisad uppskjuten skatt vid förvärv av dotterföretag 2021	-24 706
Rättelse av felaktigt beräknad uppskjuten skatt på temporära skillnader 2021 avseende fastigheter	-3 989
Avrundning	-1
Omräknat redovisat värde 2021-12-31	11 868

Moderbolaget

	2021-12-31
Redovisat värde enligt fastställd balansräkning 2021-12-31	7 548
Rättelse av felaktigt beräknad uppskjuten skatt på temporära skillnader 2021 avseende fastigheter	-3 989
Avrundning	-1
Omräknat redovisat värde 2021-12-31	3 558

**Not 22 Långfristiga skulder
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Övriga skulder	0	20
	0	20

Moderbolaget

	2022-12-31	2021-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Skulder till koncernföretag	168 219	168 219
	168 219	168 219

**Not 23 Skulder till kreditinstitut
Koncernen**

Koncernens lån förfaller till betalning under 2023 och klassificeras därför som kortfristiga. Ur koncernens perspektiv ses dock lånen som långfristiga eftersom dessa förväntas förnyas.

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder till kreditinstitut, långfristig del	0	0
Skulder till kreditinstitut, kortfristig del	1 296 730	1 303 730
Totala skulder till kreditinstitut	1 296 730	1 303 730

Moderbolaget

Bolagets lån förfaller till betalning under 2023 och klassificeras därför som kortfristiga. Ur bolagets perspektiv ses dock lånen som långfristiga eftersom dessa förväntas förnyas.

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder till kreditinstitut, långfristig del	0	0
Skulder till kreditinstitut, kortfristig del	1 046 980	1 046 980
Totala skulder till kreditinstitut	1 046 980	1 046 980

**Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	15 678	7 027
Upplupna löner och sociala avgifter	92	32
Upplupna räntekostnader	1 004	119
Övriga upplupna kostnader	3 079	3 381
	19 853	10 559

I posten kundfordringar i årsredovisningen per 2021-12-31 redovisades fordringar för hyresintäkter för 1:a kvartalet 2022 uppgående till 29 913 tkr. Motsvarande belopp var reserverat bland förutbetalda intäkter. Jämförelseårets uppgifter har i denna årsredovisning justerats så att kundfordran respektive förutbetalda intäkter minskats med 29 913 tkr, vilket överensstämmer med den princip som används per 2022-12-31.

Specifikationen av poster i årsredovisningen 2021 var felaktig, vilket rättats för jämförelseåret ovan.

Moderbolaget

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	11 705	4 163
Upplupna löner och sociala avgifter	92	32
Upplupna räntekostnader	719	119
Övriga upplupna kostnader	2 307	1 208
	14 823	5 522

I posten kundfordringar i årsredovisningen per 2021-12-31 redovisades fordringar för hyresintäkter för 1:a kvartalet 2022 uppgående till 24 470 tkr. Motsvarande belopp var reserverat bland förutbetalda intäkter. Jämförelseårets uppgifter har i denna årsredovisning justerats så att kundfordran respektive förutbetalda intäkter minskats med 24 470 tkr, vilket överensstämmer med den princip som används per 2022-12-31.

**Not 25 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Avskrivningar	32 083	30 896
Nedskrivningar	0	1 527
Förlust vid försäljning av anläggningstillgångar	0	18 415
Övriga justeringsposter	0	1 859
	32 083	52 697

Moderbolaget

	2022-12-31	2021-12-31
Avskrivningar	18 930	19 543
Förlust vid försäljning av anläggningstillgångar	0	18 276
Nedskrivningar	0	1 527
Övriga justeringsposter	0	-1
	18 930	39 345

**Not 26 Betalda skatter
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Inkomstskatt	-7 824	-7 771
Fastighetsskatt och fastighetsavgift (ingår i rörelseresultatet)	-4 385	-3 969
Totalt betalda skatter	-12 209	-11 740

Moderbolaget

	2022-12-31	2021-12-31
Inkomstskatt	-5 814	-8 746
Fastighetsskatt och fastighetsavgift (ingår i rörelseresultatet)	-2 670	-2 670
Totalt betalda skatter	-8 484	-11 416

**Not 27 Likvida medel vid årets slut
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Likvida medel		
Banktillgodohavanden	86 240	51 077
	86 240	51 077

Moderbolaget

	2022-12-31	2021-12-31
Likvida medel		
Banktillgodohavanden	42 304	7 270
	42 304	7 270

Not 28 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

Moderbolaget

Under året har inga koncerninterna inköp eller försäljningar ägt rum.

Not 29 Bokslutsdispositioner

Moderbolaget

	2022	2021
Avsättning till periodiseringsfond	-9 250	-7 000
Återföring från periodiseringsfond	6 500	5 000
	-2 750	-2 000

Not 30 Andelar i koncernföretag

Moderbolaget

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	426 723	331 397
Inköp	0	95 326
Återbetalda aktieägartillskott	-100	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	426 623	426 723
Utgående redovisat värde	426 623	426 723

2023050814685

**Not 31 Specifikation andelar i koncernföretag
Moderbolaget**

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde
Senator Förvaltning AB	100%	100%	100 000	100
Senator Förvaltning 1 AB	100%	100%	100 000	100
Senator Real Estate Capital AB	100%	100%	100 000	100
Senator Estate Förvaltning AB	100%	100%	10 000	94 979
Fastighets AB Stockholm Idö 1	100%	100%	500	126 783
Fastighets AB Stockholm Svärdsö 1	100%	100%	500	92 326
Fastighets AB Stockholm Säven 1	100%	100%	500	16 909
Fastighets AB Stockholm Mosaiken 4	100%	100%	500	95 226
Fastighets AB Stockholm Bäverholmen 8	100%	100%	100 000	100
				426 623

	Org.nr	Säte
Senator Förvaltning AB	556759-0319	Stockholm
Senator Förvaltning 1 AB	559040-1716	Stockholm
Senator Real Estate Capital AB	559040-1682	Stockholm
Senator Estate Förvaltning AB	556660-5506	Stockholm
Fastighets AB Stockholm Idö 1	559099-4223	Stockholm
Fastighets AB Stockholm Svärdsö 1	559099-4181	Stockholm
Fastighets AB Stockholm Säven 1	559231-4008	Stockholm
Fastighets AB Stockholm Mosaiken 4	559331-7182	Stockholm
Fastighets AB Stockholm Bäverholmen 8	559306-0030	Stockholm

Uppgift om eget kapital och resultat i dotterbolagen har utelämnats enligt ÅRL 5 kap 30 § andra stycket 2.

**Not 32 Fordringar hos koncernföretag
Moderbolaget**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	115 540	118 515
Tillkommande fordringar	100	7 128
Avgående fordringar	0	-55
Omklassificeringar	0	-10 048
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	115 640	115 540
Utgående redovisat värde	115 640	115 540

**Not 33 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag
Moderbolaget**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	25	0
Inköp	0	25
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	25	25
Utgående redovisat värde	25	25

**Not 34 Specifikation andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag
Moderbolaget**

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde
Fastighets AB Sthlm Bäverholmen 10	50%	50%	2 500	25 25
	Org.nr	Säte		
Fastighets AB Sthlm Bäverholmen 10	559317-4856	Stockholm		

Uppgift om eget kapital och resultat har utelämnats enligt ÅRL 5 kap 30 § andra stycket 2.

2023050814687

**Not 35 Disposition av vinst eller förlust
Moderbolaget**

2022-12-31

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	111 328
årets vinst	19 660
	130 988
disponeras så att	
till aktieägare utdelas	2 300
i ny räkning överföres	128 688
	130 988

**Not 36 Obeskattade reserver
Moderbolaget**

2022-12-31

2021-12-31

Periodiseringsfond 2016	0	6 500
Periodiseringsfond 2019	4 400	4 400
Periodiseringsfond 2020	6 100	6 100
Periodiseringsfond 2021	7 000	7 000
Periodiseringsfond 2022	9 250	0
	26 750	24 000
Uppskjuten skatt avseende obeskattade reserver	5 510	4 944

**Not 37 Eventualförpliktelser
Moderbolaget**

2022-12-31

2021-12-31

Borgensåtagande till förmån för koncernföretag	97 750	104 750
	97 750	104 750

Not 38 Ställda säkerheter

Koncernen

	2022-12-31	2021-12-31
För egna skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	1 320 100	1 320 100
	1 320 100	1 320 100

Fastighetsinteckningar om 216 000 (216 000) tkr är ej pantsatta och disponeras av koncernen i eget förvar.

Moderbolaget

	2022-12-31	2021-12-31
För egna skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	1 050 100	1 050 100
	1 050 100	1 050 100

Fastighetsinteckningar om 8 000 (8 000) tkr är ej pantsatta och disponeras av moderbolaget i eget förvar.

Not 39 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Koncernen

Moderbolaget

Fastighets AB Senator förvärvade samtliga aktier i Fastighets AB Sthlm Pärönträdet 12 med tillträde 4/1 2023. Bolaget äger fastigheten Stockholm Pärönträdet 12, vilken är en attraktiv hörnfastighet belägen på Kungsholmen, innehållande 27 st bostadslägenheter samt lokaler med uthyrningsbar yta om ca 2 600 kvm.

2023050814689

Stockholm 2023-05-05

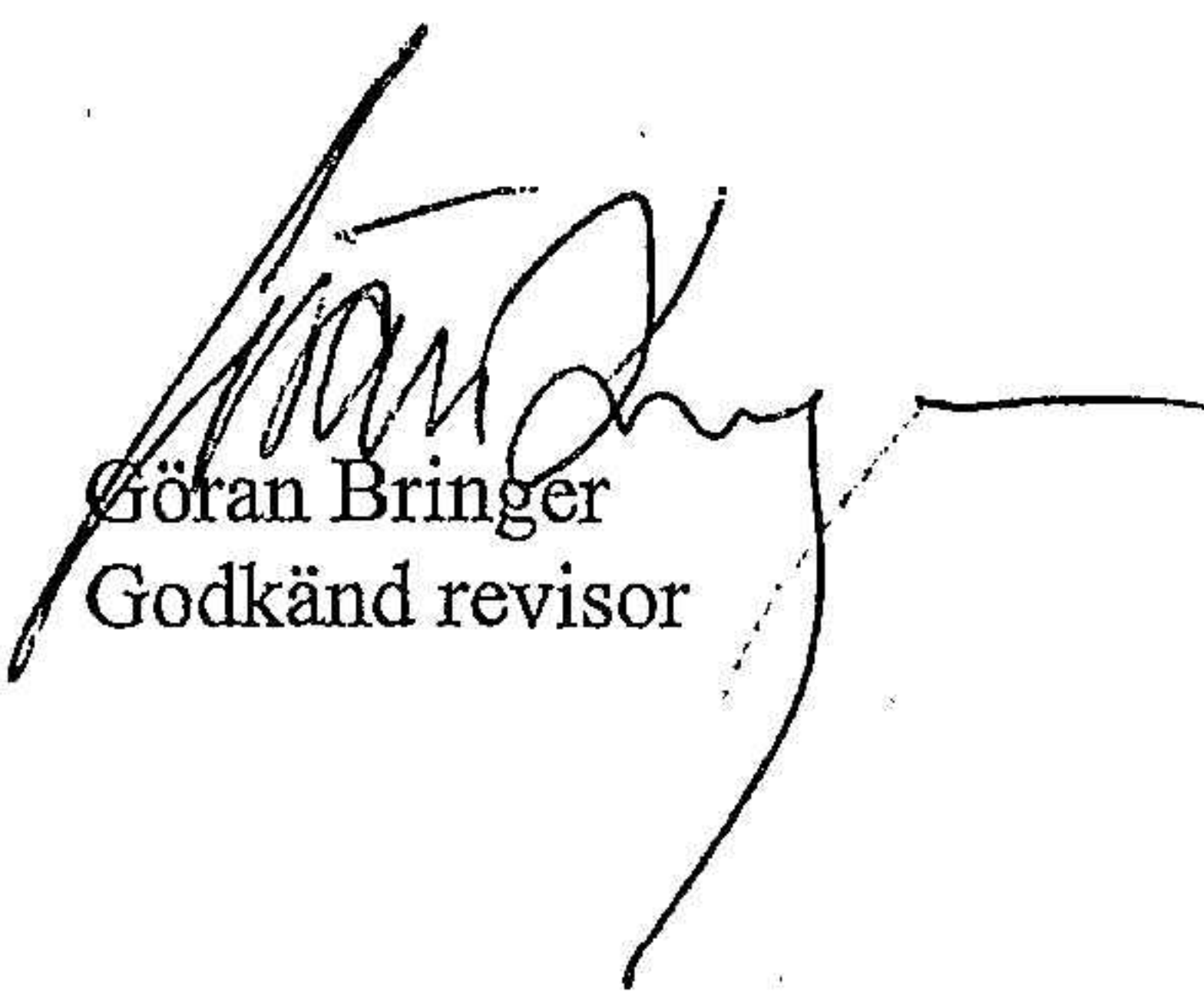


Jan Fredegård
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-05-05



Ulf Strauss
Auktoriserad revisor



Göran Bringer
Godkänd revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighets AB Senator
Org.nr 556363-4053

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Fastighets AB Senator för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 2022-12-31 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

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 moderbolaget och koncernen 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 och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de 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 och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens 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 och verkställande direktören 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 och koncernredovisningen 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 och koncernredovisningen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: 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 och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Fastighets AB Senator för räkenskapsåret 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 och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen 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 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 och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens 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 och koncernens 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.

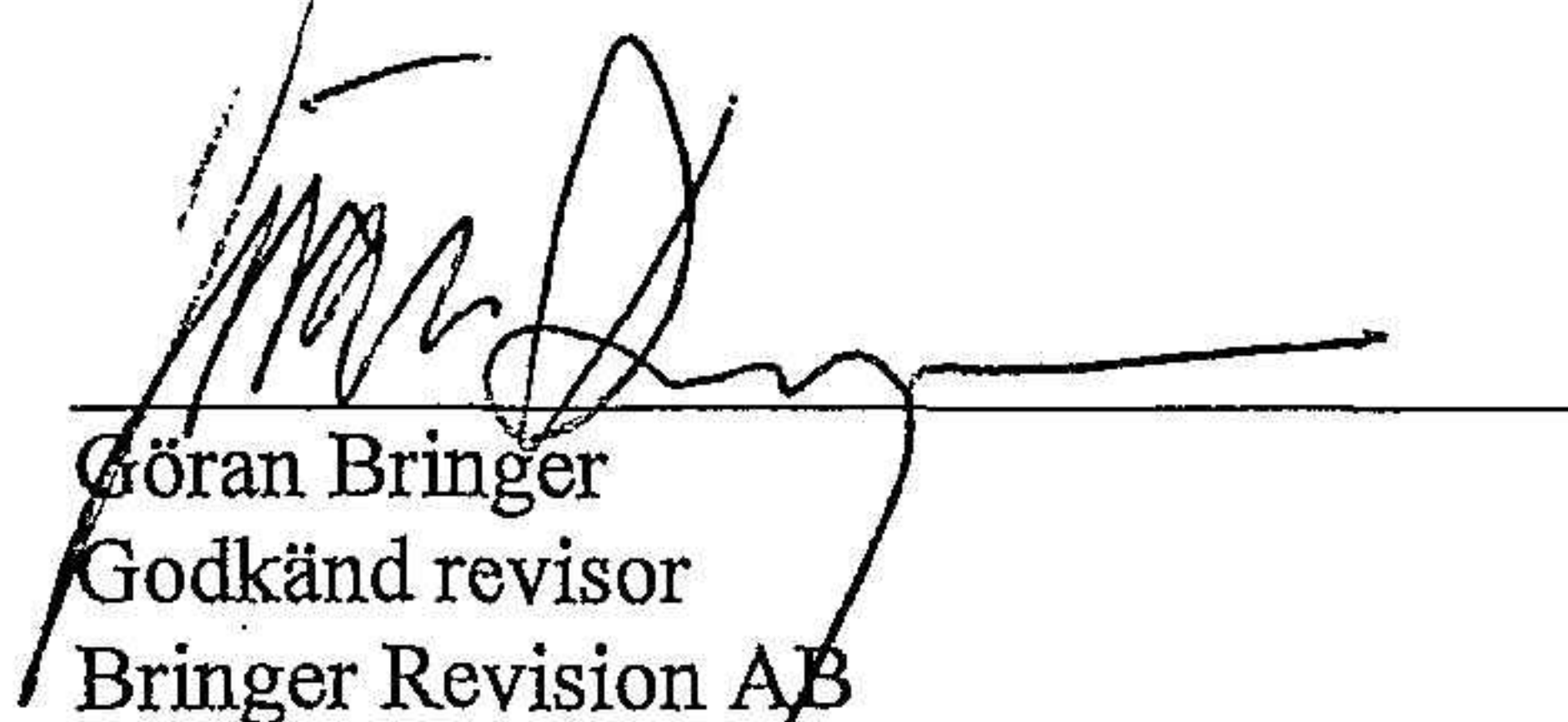
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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

Stockholm den 5 maj 2023



Ulf Strauss
Auktoriserad revisor
Allians Revision & Redovisning AB



Göran Bringer
Godkänd revisor
Bringer Revision AB