

# Årsredovisning 2023

Fastighets AB Sködinge-  
Valla 16:1  
556968-6560

Undertecknad styrelseledamot i Fastighets AB Sködinge-Valla 16:1 intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 17 juni 2024. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur vinsten ska fördelas.

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

Stockholm 2024-07-02



Elisabeth Beskow

Adress: 105 88 STOCKHOLM  
Besöksadress: Regeringsgatan 59

2024070820921

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

	<b>sida</b>
Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Noter	7
Underskrifter	9



## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för Fastighets AB Sködinge-Valla 16:1 avger härmed årsredovisning för perioden 2023-01-01 - 2023-12-31.

### Allmänt om verksamheten

#### Ägarstruktur

Bolaget ägs till 100 % av DSS Renting AB, org nr 559031-2574, med säte i Stockholm. DSS Renting AB ägs till 100% av DNB Invest Sweden AB, org nr 559018-9253 och bolagen ingår i DNB-koncernen med DNB Bank ASA, org nr 984851006, med säte i Oslo, som moderbolag. Årsredovisningen för DNB koncernen finns att hämta på [www.dnb.no](http://www.dnb.no).

#### Verksamhet

Bolagets verksamhet skall vara att äga, förvalta och uthyra fastigheten Sködinge-Valla 16:1 i Katrinholm. och bedriva därmed förenlig verksamhet.

Bolaget har ej haft några anställda under räkenskapsåret. Några löner eller andra ersättningar till styrelsen har ej utgått.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Hyresgästen har under april 2023 förlängt hyresavtalet till 2026-03-31.

#### Flerårsöversikt

	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Nettoomsättning (tkr)	17 547	9 148	7 561	10 644	10 424
Resultat efter finansiella poster (tkr)	109	12	-	-35	-35
Soliditet, %	5,9%	7,3%	6,8%	8,6%	8,6%

#### Förändringar eget kapital

	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
<b>Ingående eget kapital 2023-01-01</b>	<b>50 000</b>	<b>8 346 435</b>	<b>11 738</b>	<b>8 408 173</b>
Vinstdisposition	-	11 738	-11 738	-
Årets resultat	-	-	108 767	108 767
<b>Utgående eget kapital 2023-12-31</b>	<b>50 000</b>	<b>8 358 173</b>	<b>108 767</b>	<b>8 516 940</b>

#### Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står:

	Belopp i kr
- balanserat resultat	8 358 173
- årets resultat	108 767

**Summa** **8 466 940**

Styrelsen föreslår att vinstmedlen balanseras i ny räkning.



2024070820923

## Resultaträkning

Belopp i kr

	Not	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning		17 547 285	9 147 982
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<u>17 547 285</u>	<u>9 147 982</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa rörelsekostnader		-647 335	-596 035
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	3	-2 692 057	-2 506 156
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<u>-3 339 392</u>	<u>-3 102 191</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<u>14 207 893</u>	<u>6 045 791</u>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		110 903	11 774
Räntekostnader och liknande resultatposter	2	-14 210 029	-6 045 827
<b>Summa finansiella poster</b>		<u>-14 099 126</u>	<u>-6 034 053</u>
<b>Resultat efter finansiell poster</b>		<u>108 767</u>	<u>11 738</u>
<b>Skatt på årets resultat</b>		-	-
<b>Årets resultat</b>		<u>108 767</u>	<u>11 738</u>



2024070820924

## Balansräkning

*Belopp i kr*

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not	2023-12-31	2022-12-31
3	141 061 689	113 053 746
	<u>141 061 689</u>	<u>113 053 746</u>

**Summa materiellaanläggningstillgångar**

**Summa anläggningstillgångar**

141 061 689

113 053 746

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kortfristig fordran, koncernföretag

Övriga fordringar

**Summa kortfristiga fordringar**

459 325	459 325
18 770	98
<u>478 095</u>	<u>459 423</u>

**Kassa och Bank**

2 194 233

1 637 548

**Summa omsättningstillgångar**

2 672 328

2 096 971

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**143 734 017**

**115 150 717**



2024070820925

## Balansräkning

*Belopp i kr*

	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital (500 aktier kvotvärde 100 kr)		50 000	50 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>		50 000	50 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		8 358 173	8 346 435
Årets resultat		108 767	11 738
<i>Summa fritt eget kapital</i>		8 466 940	8 358 173
<b>Summa eget kapital</b>		8 516 940	8 408 173
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till koncernföretag	4	131 166 032	103 428 068
<i>Summa långfristiga skulder</i>		131 166 032	103 428 068
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till koncernföretag	5	2 819 610	2 549 631
Skatteskulder		7 350	7 350
Övriga skulder		1 224 085	757 495
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		4 051 045	3 314 476
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		143 734 017	115 150 717



## NOTER TILL RESULTAT- OCH BALANSRÄKNING

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10, årsredovisning i mindre aktiebolag (K2).

Belopp anges i kr om inte annat anges.

#### Intäkter

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Intäkter redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Nettoomsättningen kommer från uthyrning av kommersiella lokaler och redovisas i enlighet med gällande hyresavtal för den period lokalen är upplåten. Förskottsbetalda hyror redovisas som förutbetalda intäkter i balansräkningen. Räntecintäkter redovisas i takt med att de intjänas.

#### Fordringar

Fordringar är redovisade till anskaffningsvärde minskat med eventuell nedskrivning.

#### Värderingsprinciper

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inget annat anges.

#### Materiella anläggningstillgångar

##### *Byggnader och mark*

Fastigheterna i företaget klassificeras som förvaltningsfastigheter. Med förvaltningsfastigheter menas att den innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdeökning eller en kombination av båda. Förvaltningsfastigheten redovisas initialt till anskaffningsvärdet. Därefter redovisas den till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar.

Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet. Tillkommande utgifter avseende en förvaltningsfastighet skall läggas till det redovisade värdet för fastigheten ifråga om det är sannolikt att den ekonomiska nytta som är förknippad med fastigheten förbättras i förhållande till den nivå som gällde då den ursprungligen anskaffades. Alla andra tillkommande utgifter skall redovisas som kostnader i den period de uppkommer.

En fastighet upphör att redovisas som tillgång i samband med att den avyttras eller när den slutligt tas i bruk och det bedöms som att den inte kommer att betinga något värde i samband med en framtida avyttring.

##### *Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar*

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning. Avskrivningar beräknas efter en modell "annuitetsavskrivning" i samband med kostnadsföring av avskrivningar i resultat- och balansräkningen.

Avskrivningarna blir direkt jämförbara med kostnader för leasing (amorteringsdel). Avskrivning och amortering bör vara lika och detta ryms inom den skattemässigt möjliga avskrivningen. Detta ligger i linje med den bedömda livslängden/värdeminskningen. Generellt skrivs byggnaderna av med 4% enligt skattemässiga regler.

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

#### Definition av nyckeltal

##### *Nettoomsättning*

Rörelsens hyresintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

##### *Resultat efter finansiella poster*

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

##### *Soliditet*

Eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt i förhållande till balansslutningen.

2024070820927

	<u>2023-01-01-</u> <u>2023-12-31</u>	<u>2022-01-01-</u> <u>2022-12-31</u>
<b><u>Not 2 Räntekostnader och liknande resultatposter</u></b>		
Räntekostnader, koncernföretag	-14 210 029	-6 045 827
<b>Summa</b>	<u>-14 210 029</u>	<u>-6 045 827</u>

**Not 3 Byggnader och mark**

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
<b>Byggnader</b>		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	128 017 965	128 017 965
-Årets anskaffning	30 700 000	-
	<u>158 717 965</u>	<u>128 017 965</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-18 729 664	-16 223 508
-Årets avskrivning enligt plan	-2 692 057	-2 506 156
	<u>-21 421 721</u>	<u>-18 729 664</u>

**Markanläggningar**

<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	3 765 445	3 765 445
-Årets anskaffning	-	-
	<u>3 765 445</u>	<u>3 765 445</u>

*Akkumulerade avskrivningar enligt plan:*

-Vid årets början	-	-
-Årets avskrivning enligt plan	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>

**Redovisat värde vid årets slut**

**141 061 689 113 053 746**

**Not 4 Långfristiga skulder till koncernföretag**

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Långfristig skuld	133 985 642	105 977 699
Avgår kortfristig del	-2 819 610	-2 549 631
<b>Summa</b>	<u>131 166 032</u>	<u>103 428 068</u>

**Not 5 Skulder till koncernföretag**

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Kortfristig del av långfristig skuld	2 819 610	2 549 631
<b>Summa</b>	<u>2 819 610</u>	<u>2 549 631</u>



**Not 6 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

**Ställda säkerheter**

Hysesavtalet med Kronfågel AB är pantsatt till förmån för långivaren.

**Eventalförpliktelser**

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Övriga eventalförpliktelser	Inga	Inga

**Not 7 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

**Underskrifter**

Stockholm den dagen som framgår av elektronisk underskrift

Elisabeth Beskow  
Styrelseordförande

Oskar Andrews  
Styrelseledamot

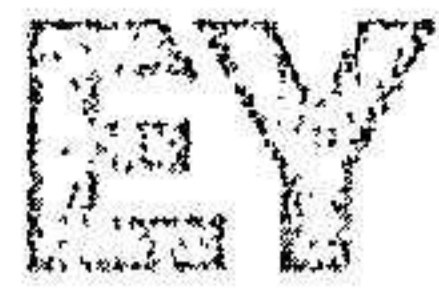
Johan Sjögren  
Styrelseledamot

Stockholm den dagen som framgår av elektronisk underskrift

Ernst & Young AB

Carl Rudin  
Auktoriserad revisor





Building a better  
working world

2024070820929

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighets AB Sködinge-Valla 16:1, org.nr 556968-6560

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighets AB Sködinge-Valla 16:1 för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighets AB Sködinge-Valla 16:1:s finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Fastighets AB Sködinge-Valla 16:1 enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

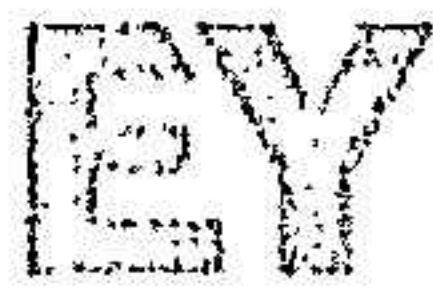
Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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 vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.





Building a better  
working world

2024070820930

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Fastighets AB Sködinge-Valla 16:1 för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Fastighets AB Sködinge-Valla 16:1 AB enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

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

Som en del av en revision enligt god revisionsred i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den dag som framgår av elektronisk underskrift

Ernst & Young AB

Carl Rudin  
Auktoriserad revisor



2024070820931

# Verifikat

Transaktion 09222115557518724645

## Dokument

Årsredovisning Fastighets AB Sködinge-Valla 2023  
Huvuddokument  
11 sidor  
Startades 2024-05-30 08:39:18 CEST (+0200) av Hanna Embring (HE)  
Färdigställt 2024-05-30 13:52:08 CEST (+0200)

## Initierare

Hanna Embring (HE)  
DNB  
hanna.embring@dnb.se

## Signerare

Elisabeth Beskow (EB)  
Fastighets AB Sködinge-Valla 16:1  
Personnummer 6711286705  
elisabeth.beskow@dnb.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ELISABETH BESKOW"  
Signerade 2024-05-30 08:51:39 CEST (+0200)

Johan Sjögren (JS)  
Fastighets AB Sködinge-Valla 16:1  
Personnummer 196409141352  
johan.sjogren@dnb.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Bo Johan Sjögren"  
Signerade 2024-05-30 08:51:08 CEST (+0200)

Oskar Andrews (OA)  
Fastighets AB Sködinge-Valla 16:1  
Personnummer 7508048258  
oskar.andrews@dnb.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JOHN OSKAR ANDREWS"  
Signerade 2024-05-30 09:09:16 CEST (+0200)

Carl Rudin (CR)  
Ernst & Young AB  
Personnummer 8005060879  
carl.rudin@se.ey.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Carl Rudin"  
Signerade 2024-05-30 13:52:08 CEST (+0200)



# Verifikat

Transaktion 09222115557518724645

2024070820932

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

