

# Årsredovisning

---

## *Fastighets AB Mätarvägen 23*

556989-0477

Styrelsen för Fastighets AB Mätarvägen 23 får härmed lämna sin redogörelse för bolagets utveckling under räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).


INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 3
- Resultaträkning	4
- Balansräkning	5 - 6
- Kassaflödesanalys	7
- Noter	8 - 16
- Underskrifter	16

### FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad styrelseledamot i Fastighets AB Mätarvägen 23 intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2024-06-19. 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 2024-06-19

  
Erik Ranje

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### VERKSAMHETEN

#### Information om verksamheten

Bolaget har sitt säte i Stockholm. Bolaget äger och förvaltar fastigheten Viby 19:30 i Upplands Bro. Fastigheten utgörs av industrilokaler och den totala uthyrningsbara ytan vid periodens slut uppgick till 2 200 kvm samt byggrätt.

#### Investeringar

Bolaget har under 2023 gjort investeringar i fastigheten om ca 4 831 tkr .

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Rysslands invasion av Ukraina har skapat oro i många ekonomier runt om i världen. För närvarande är det för tidigt att bedöma de långsiktiga konsekvenserna av konflikten men har i nuläget inte påverkat bolagets verksamhet.

#### Väsentliga risker och osäkerheter i verksamheten

Fastighetsmarknaden påverkas i stor utsträckning av makroekonomiska faktorer såsom den generella ekonomiska trenden, regional ekonomisk utveckling, inflation och ränteutvecklingen. Ekonomins generella utveckling är en central styrparameter för utbud och efterfrågan, och har således stor inverkan på vakansgrad och hyresnivåer. Förändringar av ränteläget och inflationen styr avkastningskravet och följaktligen marknadsvärdet av fastigheten. Då fastigheten och verksamheten till stor del är finansierad med lån från kreditinstitutioner, med undantag från eget kapital, utgör räntekostnader en betydande del av de totala kostnaderna vilket medför en hög exponering mot ränterisk på grund av förändringar av ränteläget.

Utöver beskrivna makroekonomiska risker bär även bolaget en motpartsrisk gentemot sina hyresgäster då dessa i situationer, exempelvis under särskilda finansiella omständigheter, inte kan fullfölja sina finansiella åtaganden.

### FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	2301-2312	2201-2212	2101-2112	2001-2012
Nettoomsättning	3 450	-20	2 007	2 966
Resultat efter finansiella poster	101	-2 292	56	961
Rörelsemarginal %	49	8 713	17	45
Avkastning på eget kapital %	2	-65	2	32
Balansomslutning	41 347	43 121	38 532	37 463
Soliditet %	13	8	8	8

Nettoomsättningen avviker med mer än 30%, detta beror på ny hyresgäst och den stora vakansen av lokalen har blivit uthyrd.

ank=20240712;2024071500371

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	<b>Aktiekapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	50 000	3 196 348	253 208	<b>3 499 556</b>
<i>Resultatdisposition enligt bolagsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning		253 208	-253 208	<b>0</b>
Årets resultat			240 326	<b>240 326</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>3 449 556</b>	<b>240 326</b>	<b>3 739 882</b>

RESULTATDISPOSITION

*Medel att disponera:*

Balanserat resultat	3 449 556
Årets resultat	240 326
<i>Summa</i>	<b>3 689 882</b>

*Förslag till disposition:*

Balanseras i ny räkning	3 689 882
<i>Summa</i>	<b>3 689 882</b>

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassafödesanalys med noter.

*F*

## RESULTATRÄKNING

1, 2, 3

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>	<b>4, 5</b>		
Nettoomsättning		3 450 341	-19 702
Övriga rörelseintäkter		26 333	—
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>3 476 674</b>	<b>-19 702</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Direkta fastighetskostnader	6, 7	-711 687	-606 047
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 090 792	-1 090 792
<b>Summa rörelsekostnader</b>	<b>8</b>	<b>-1 802 479</b>	<b>-1 696 839</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 674 195</b>	<b>-1 716 541</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	677 695	438 088
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-2 251 070	-1 013 712
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 573 375</b>	<b>-575 624</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>100 820</b>	<b>-2 292 165</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Bokslutsdispositioner	11	228 796	2 611 064
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>228 796</b>	<b>2 611 064</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>329 616</b>	<b>318 899</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat	12	-89 290	-65 691
<b>Årets resultat</b>		<b>240 326</b>	<b>253 208</b>

ank=20240712;2024071500372

J

## BALANSRÄKNING

1, 2, 3

2023-12-31

2022-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	13	30 403 165	27 146 856
Inventarier, verktyg och installationer	14	1 052 068	–
Pågående nyanläggningar	15	6 075 083	7 360 251
Hysesgästanpassningar	16	114 549	–
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>37 644 865</b>	<b>34 507 107</b>

##### Finansiella anläggningstillgångar

Fordringar hos koncernföretag		2 113 094	8 505 595
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 113 094</b>	<b>8 505 595</b>

#### **Summa anläggningstillgångar**

**39 757 959**

**43 012 702**

#### Omsättningstillgångar

17

##### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		4 421	–
Aktuella skattefordringar		745	745
Övriga fordringar		1 111	89 080
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	872 184	12 198
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>878 461</b>	<b>102 023</b>

##### Kassa och bank

Kassa och bank		710 557	6 429
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>710 557</b>	<b>6 429</b>

#### **Summa omsättningstillgångar**

**1 589 018**

**108 452**

### **SUMMA TILLGÅNGAR**

**41 346 977**

**43 121 154**

7

		2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	<b>19</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50 000	50 000
Summa bundet eget kapital		50 000	50 000
<i>Fritt eget kapital</i>	<b>20</b>		
Balanserat resultat		3 449 557	3 196 349
Årets resultat		240 326	253 208
Summa fritt eget kapital		3 689 883	3 449 557
<b>Summa eget kapital</b>		<b>3 739 883</b>	<b>3 499 557</b>
<b>Obeskattade reserver</b>			
Akkumulerade överavskrivningar		2 019 273	—
<b>Summa obeskattade reserver</b>		<b>2 019 273</b>	<b>—</b>
<b>Avsättningar</b>			
Avsättningar för skatter	21	483 074	393 784
<b>Summa avsättningar</b>		<b>483 074</b>	<b>393 784</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	<b>22</b>		
Skulder till kreditinstitut		23 050 200	27 555 500
Skulder till koncernföretag		5 681 889	7 066 883
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>28 732 089</b>	<b>34 622 383</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		294 000	294 000
Leverantörsskulder		33 800	17 505
Skulder till koncernföretag		47 207	301 851
Övriga skulder		293 724	—
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	5 703 929	3 992 074
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>6 372 658</b>	<b>4 605 430</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>41 346 977</b>	<b>43 121 154</b>

2

## KASSAFLÖDESANALYS

1, 2

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		1 674 195	-1 716 541
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.			
- Avskrivningar	27	1 090 792	1 090 792
Erhållen ränta		1 445	-
Erlagd ränta		-1 341 404	-604 425
Betald skatt		-	-4 133
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>		<i>1 425 028</i>	<i>-1 234 307</i>
Förändringar i rörelsekapital			
- Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		-740 021	558 017
- Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		1 985 457	6 475 019
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>2 670 464</b>	<b>5 798 729</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-4 228 550	-5 884 567
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-4 228 550</b>	<b>-5 884 567</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Förändring av koncernmellanhavande		-2 243 086	-
Upptagna lån		-23 580 000	-
Amortering av lån		28 085 300	-
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>2 262 214</b>	<b>-</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>704 128</b>	<b>-85 838</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>6 429</b>	<b>92 267</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>710 557</b>	<b>6 429</b>

ank=20240712;2024071500375

7

## NOTER

### Not 1 Allmänna upplysningar

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Stendörren Stockholm 5 AB, 556993-3012 med säte i Stockholm.

Närmast överordnade moderföretag som upprättar koncernredovisning i vilken företaget ingår i är Stendörren Fastigheter AB (publ), 556825-4741 med säte i Stockholm. Stendörren Fastigheter AB (publ) är också moderföretag för hela koncernen.

Årsredovisningen har godkänts av styrelsen den 18 juni 2024 och kommer att föreläggas årsstämma för fastställande den 19 juni 2024.

#### Nyckeltalsdefinitioner

Rörelsemarginal(%)

Rörelseresultat i procent av omsättningen

Avkastning på eget kapital(%)

Resultat efter finansiella poster i procent av justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt)

Soliditet(%)

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

### Not 2 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Grunder för upprättande av årsredovisningen

De finansiella rapporterna 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 Stendörren Fastigheter AB (publ), 556825-4741 som tillämpar IFRS i dess koncernredovisning.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Leasing - bolaget som leasetagare

Bolaget tillämpar fullständigt undantag från IFRS 16 i enlighet med RFR 2 varför denna standard inte har någon väsentlig påverkan på företagets resultat eller finansiella ställning.

#### Funktionell valuta samt redovisningsvaluta

Bolagets funktionella valuta är svenska kronor, SEK, och utgör rapporteringsvaluta för bolaget. Om inget annat anges redovisas alla siffror i kronor. Bolaget genomför för närvarande inte några väsentliga transaktioner i utländsk valuta. Varken valutakursdifferenser och/eller omräkningsdifferenser redovisas i resultaträkningen.

#### Intäktsredovisning

Intäkter redovisas då det är troligt att ekonomiska fördelar kommer företaget tillgodo och att intäkterna kan fastställas på ett tillförlitligt sätt. Företagets intäkter utgörs 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.

#### Intäkter från fastighetsförsäljning

Intäkter från fastighetsförsäljning redovisas normalt på tillträdesdagen om inte risker och förmåner övergått till köparen vid ett tidigare tillfälle. Kontrollen av tillgången kan ha övergått vid ett tidigare tillfälle än tillträdestidpunkten och om så har skett intäktsredovisas fastighetsförsäljningen vid denna tidigare tidpunkt. Vid bedömning av intäktsredovisningstidpunkt beaktas vad som avtalats mellan parterna beträffande risker och förmåner samt engagemang i den löpande förvaltningen. Därutöver beaktas omständigheter som kan påverka affärens utgång, vilka ligger utanför säljarens och/eller köparens kontroll.

Rörelsekostnader samt finansiella intäkter och kostnader

#### Fastighetskostnader

Utgörs av kostnader avseende drift, skötsel, uthyrning, administration och underhåll av fastighetsinnehavet.

#### Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter och kostnader består av ränteintäkter på bankmedel och fordringar samt räntekostnader på lån. Ränteintäkter och räntekostnader redovisas enligt 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.

Aktuell inkomstskatt hänförlig till poster/transaktioner som redovisas i eget kapital redovisas i eget kapital och inte i resultaträkningen.

#### 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 realiserar 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 saldona 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 och/eller byggnader, som innehas i syfte att erhålla hyresinkomster eller värdestegring eller en kombination av dessa.

Förvaltningsfastigheter redovisas vid förvärvet till anskaffningsvärde, inkluderat direkt hänförliga 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.

#### 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:	Antal år
Byggnader	50 år
Inventarier	1-10 år

Hyresgästanpassningar skrivs av enligt plan under hyresavtalets löptid.

#### Nedskrivning

Tillgångar som löpande skrivs av skall nedskrivningstestas närhelst händelser eller förändringar i förhållanden indikerar att det redovisade värdet kanske inte är återvinningsbart.

En nedskrivning görs med det belopp varmed tillgångens redovisade värde överstiger dess återvinningsvärde. Återvinningsvärdet är det högre av tillgångens verkliga värde minskat med försäljningskostnader och dess nyttjandevärde.

#### Leasing

Bolaget redovisar samtliga leasingavtal där bolaget är leasetagare som operationella leasingavtal. Detta innebär att leasingavgiften kostnadsförs linjärt i resultaträkningen över leasingperioden.

Tomträttsavtal redovisas som operationella leasingavtal där tomträttsavgälden kostnadsförs i perioden den avser.

#### Finansiella instrument

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiseras, förfaller eller bolaget på annat sätt förlorar kontrollen över dem. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när



förpliktelsen i avtalen fullgörs eller på annat sätt bortfaller.

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar bland tillgångarna likvida medel, aktier och andelar, kundfordringar och övriga fordringar samt bland skulderna leverantörsskulder och övriga skulder.

Finansiella instrument redovisas till upplupet anskaffningsvärde.

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

#### 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.

#### Likvida medel

Likvida medel omfattar kassa, tillgodohavanden på bank- och koncernkonto samt kortfristiga placeringar med en ursprunglig förfallodag på tre månader eller mindre.

#### Obeskattade reserver

Obeskattade reserver som uppkommer genom bokslutsdispositioner i resultaträkningen redovisas i balansräkningen utan att dela upp posten i eget kapital och uppskjuten skatt och den temporära skillnaden särredovisas därmed ej.

#### Avsättningar

Avsättningar redovisas när det finns åtagande och det är troligt att ett utflöde av resurser krävs och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

#### Skulder

Skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde.

#### Redovisning av koncernbidrag

Koncernbidrag redovisas enligt alternativregeln som bokslutsdisposition.

#### Kassaflödesanalys

Indirekt metod tillämpas vid upprättande av kassaflödesanalys. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- eller utbetalningar.

### Not 3 Väsentliga redovisningsbedömningar, uppskattningar och antaganden

När styrelsen upprättar finansiella rapporter i enlighet med tillämpade redovisningsprinciper måste vissa uppskattningar och antaganden göras som påverkar det redovisade värdet av tillgångar. Dessa uppskattningar baseras på historisk erfarenhet och andra faktorer inklusive förväntningar på framtida händelser som anses rimliga under rådande förhållanden. Poster som påverkas av bedömningar och uppskattningar är fastigheter, underskott och hyresfordringar.

J

Not 4	Intäkter	2023	2022
	Hysesintäkter	3 450 341	-19 702
	Övriga intäkter	26 333	-
		<b>3 476 674</b>	<b>-19 702</b>
Not 5	Operationella Leasingavtal - Företaget som hyresvärd	2023	2022
	Inom ett år	3 604 000	0
	Senare än ett år men inom fem år	11 150 000	0
	Senare än fem år	0	0
		<b>14 754 000</b>	<b>0</b>

Företaget har ingått operationella hyresavtal med hyresgäster. De kommersiella leasingkontrakten löper oftast på 3 - 5 år. I periodens resultat ingår avgifter avseende hyra med tillägg för exempelvis värme, fastighetsskatt samt el.

Minsta framtida hyresintäkter avseende icke uppsägningsbara operationella hyresavtal per den 31 december är enligt tabell ovan:

#### Not 6 Ersättning till revisorer

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens 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.

Inga revisionskostnader har belastat bolagets räkenskaper under året. De revisionskostnader som är hänförliga till bolaget faktureras till moderbolaget Stendörren Fastigheter AB (publ), org nr 556825-4741.

Not 7	Direkta fastighetskostnader	2023	2022
	Underhåll	-111 111	-1 763
	Fastighetsskatt	-90 115	-90 115
	Övriga driftskostnader	-111 994	-121 824
	Övriga fastighetskostnader	-287 286	-265 941
	El och värmekostnader	-111 181	-126 404
		<b>-711 687</b>	<b>-606 047</b>

Not 8	Inköp och försäljning mellan koncernföretag	2023	2022
	Andel av årets totala inköp som skett från andra företag i	41	47
		<b>41</b>	<b>47</b>

Under året har ingen försäljning skett till andra företag i koncernen.

Not 9	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023	2022
	Ränteintäkter från koncernföretag	676 250	438 079
	Övriga ränteintäkter	1 445	9
		<b>677 695</b>	<b>438 088</b>

ank=20240712;2024071500381

Not 10	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023	2022
	Räntekostnader till koncernföretag	-909 667	-397 559
	Externa räntekostnader	-1 341 403	-604 439
	Övriga finansiella kostnader	–	-11 714
		<b>-2 251 070</b>	<b>-1 013 712</b>

Not 11	Bokslutsdispositioner	2023	2022
	Erhållna koncernbidrag	2 248 069	2 611 064
	Förändring överavskrivning	-2 019 273	–
		<b>228 796</b>	<b>2 611 064</b>

Not 12	Inkomstskatt	2023	2022
--------	--------------	------	------

Skattekostnaden består i huvudsak av följande delar:

*Redovisad skatt i resultaträkningen*

Förändring av uppskjuten skatt för temporära skillnader	-89 290	-65 691
<i>Summa redovisad skatt</i>	<i>-89 290</i>	<i>-65 691</i>

Effektiv skattesats (%)	-27	-21
-------------------------	-----	-----

*Avstämning av effektiv skattesats*

Resultat före skatt	329 616	318 899
---------------------	---------	---------

Skatt enligt gällande skattesats 20,6 (20,6) %	-67 901	-65 691
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	23 597	–
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	-21 387	–
Förändring av temporära skillnader hänförliga till byggnader	-89 290	-65 691
Återläggning bokförda avskrivningar	-65 690	-65 690
Avdrag skattemässiga avskrivningar	131 381	131 381
<i>Summa redovisad skatt</i>	<i>-89 290</i>	<i>-65 691</i>

Effektiv skattesats (%)	-27	-21
-------------------------	-----	-----

7

ank=20240712;2024071500382

Not 13	Förvaltningsfastigheter	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	35 695 807	35 695 807
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	2 237 190	–
	Omklassificeringar m.m.	2 109 911	–
	Utgående anskaffningsvärden	40 042 908	35 695 807
	Ingående avskrivningar	-8 548 951	-7 458 159
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-1 090 792	-1 090 792
	Utgående avskrivningar	-9 639 743	-8 548 951
	<b>Redovisat värde</b>	<b>30 403 165</b>	<b>27 146 856</b>
Not 14	Inventarier, verktyg och installationer	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	1 052 068	–
	Utgående anskaffningsvärden	1 052 068	–
	<b>Redovisat värde</b>	<b>1 052 068</b>	<b>–</b>
Not 15	Pågående nyanläggningar	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	7 360 251	1 475 684
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	4 261 095	5 884 567
	Omklassificeringar m.m.	-5 546 263	–
	Utgående anskaffningsvärden	6 075 083	7 360 251
	<b>Redovisat värde</b>	<b>6 075 083</b>	<b>7 360 251</b>
Not 16	Hyresgästanpassningar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	114 549	–
	Utgående anskaffningsvärden	114 549	–
	<b>Redovisat värde</b>	<b>114 549</b>	<b>–</b>
Not 17	Finansiella instrument		

Samtliga poster i balansräkningen förutom materiella anläggningstillgångar, uppskjuten skatt, eget kapital, obeskattade reserver och avsättningar klassificeras som finansiella tillgångar och skulder och värderas till upplupet anskaffningsvärde. För samtliga finansiella instrument bedöms inte det redovisade värdet avvika från det verkliga värdet. Koncernens finansiella riskhantering är centraliserad till Stendörren Fastigheter AB och en beskrivning av riskhanteringen finns i det bolagets årsredovisning.

7

Not 18	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	Förutbetalda försäkringspremier	14 684	12 198
	Förutbetalda hyresrabatter	857 500	–
	<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>872 184</b>	<b>12 198</b>

Not 19 Antal aktier och kvotvärde

I posten aktiekapital ingår det registrerade aktiekapitalet. Antalet aktier uppgår till 1 000 st och kvotvärde uppgår till 50 kronor.

Not 20 Resultatdisposition

*Medel att disponera*

Balanserat resultat	3 449 557
Årets resultat	240 326
<b>Summa</b>	<b>3 689 883</b>

*Förslag till disposition*

Balanseras i ny räkning	3 689 883
<b>Summa</b>	<b>3 689 883</b>

Not 21	Uppskjuten skatteskuld	2023-12-31	2022-12-31
	Uppskjuten skatt avseende underskottsavdrag	483 074	393 784
	Uppskjuten skatt avseende:		
	<b>Utgående uppskjuten skatteskuld</b>	<b>483 074</b>	<b>393 784</b>

Not 22	Förfallotid skulder	2023-12-31	2022-12-31
--------	---------------------	------------	------------

*Deposition*

*Övriga skulder till kreditinstitut*

Förfaller senare än 5 år	23 050 200	27 555 500
--------------------------	------------	------------

*Skulder till koncernföretag*

Förfaller senare än 5 år	5 681 889	7 066 883
--------------------------	-----------	-----------

Not 23	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	Förutbetalda hyresintäkter	525 472	–
	Övriga poster	5 178 457	3 992 074
	<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>5 703 929</b>	<b>3 992 074</b>

7

Not 24 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Rysslands invasion av Ukraina har skapat oro i många ekonomier runt om i världen. För närvarande är det för tidigt att bedöma de långsiktiga konsekvenserna av konflikten men det har i nuläget inte påverkat bolagets verksamhet.

Not 25 Eventualförpliktelser

I bolaget finns inte några eventualförpliktelser

Not 26 Ställda säkerheter

2023-12-31

2022-12-31

Ställda säkerheter till förmån för koncernbolag

Fastighetsinteckning

29 400 000

29 400 000

Not 27 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

2023

2022

Avskrivningar

1 090 792

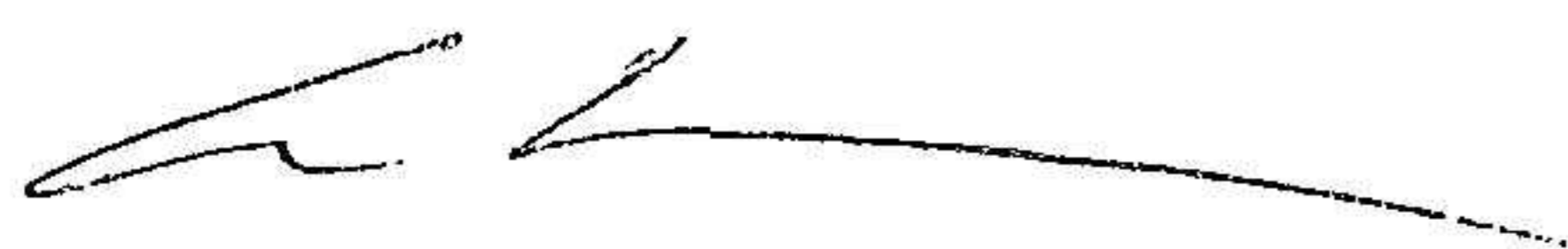
1 090 792

**1 090 792**

**1 090 792**

UNDERSKRIFTER

Stockholm 2024-06-18



Erik Ranje  
2024-06-

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-06-19

BDO Mälardalen AB



Johan Pharmanson  
Huvudansvarig auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Fastighets AB Mätarvägen 23  
Org.nr. 556989-0477

Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighets AB Mätarvägen 23 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 Mätarvägen 23s finansiella ställning per den 31 december 2023 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.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till Fastighets AB Mätarvägen 23 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorns ansvar

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 revisionsred 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 maskopier, 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 huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om 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.

## 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 Fastighets AB Mätarvägen 23 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till Fastighets AB Mätarvägen 23 enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets

vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, 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 19/6 2024.

BDO Mälardalen AB

Johan Pharmanson

Auktoriserad revisor