

Årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31

Styrelsen för Fastighets AB Nordstation kv 5
(556991-1968) avger härmed följande årsredovisning

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Ägarförhållanden

Bolaget är helägt dotterbolag till Einar Mattsson Fastighets AB, 556626-1912, som i sin tur är helägt dotterbolag till koncernens moderbolag Einar Mattsson AB, 556626-1920. Bolaget har sitt säte i Stockholm. Koncernredovisning upprättas i såväl Einar Mattsson Fastighets AB som Einar Mattsson AB.

Allmänt om verksamheten

Bolaget är ägare till fastigheten Analysen 1 i Stockholms kommun. Fastigheten innehåller i huvudsak bostäder men också lokalobjekt för uthyrning. Den tekniska och ekonomiska förvaltningen sköts av koncernbolaget Einar Mattsson Fastighetsförvaltning AB.

Bolaget har inga anställda. Inga löner eller ersättningar har betalats ut.

Till styrelsen har inga ersättningar eller förmåner utgått.

Företagets redovisningsvaluta är svenska kronor (SEK) och belopp redovisas i kkr om inget annat anges. Delposterna är korrekt avrundade var för sig, varför summan av delposterna inte alltid överensstämmer med den avrundade summan.

Framtida utveckling

Inga genomgripande renoveringar med åtföljande stora kostnadsbelastningar utöver normal underhållsplan väntas för de närmaste åren. Vakansgraden är låg och bedöms fortsätta att vara så under det närmaste året.

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i ovanstående bolag intygar, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen faststälts på årsstämman den 1/6 2023.

Årsstämman beslutade att disponera vinsten/behandla förlusten i enlighet med styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.


2/6 2023

Förslag till vinstdisposition

Belopp i kr

Till årsstämman förfogande står enligt balansräkningen:

Balanserat resultat	10 410 497
Årets resultat	-4 181 659
	<hr/>
	6 228 838

Styrelsen föreslår att vinstmedlen ska disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	6 228 838
	<hr/>
	6 228 838

Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

<i>belopp i tkr</i>	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Hysesintäkter		35 212	32 490
Fastighetskostnader		-11 885	-11 353
Driftöverskott		23 326	21 137
Avskrivningar		-13 977	-14 165
Bruttoresultat	2	9 350	6 973
Central administration och marknadsföring		-136	-581
Rörelseresultat	3	9 214	6 392
<u>Finansiella poster</u>	4		
Ränteintäkter och liknande resultatposter		770	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-10 741	-4 501
Resultat efter finansiella poster		-758	1 891
Koncernbidrag		162	6 098
Överavskrivningar		-3900	-4116
Skatt på årets resultat	5	314	-905
Årets resultat		-4 182	2 968

Balansräkning

<i>belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Förvaltningsfastigheter	6	526 308	539 099
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Uppskjuten skattefordran		4 379	2 651
Summa anläggningstillgångar		530 687	541 750
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Hyres- och kundfordringar		1 669	2 878
Fordringar hos koncernföretag		0	143 511
Övriga fordringar		78	28 257
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 203	1 128
Kassa och bank		3 366	3 447
Summa omsättningstillgångar		6 317	179 220
SUMMA TILLGÅNGAR		537 004	720 970

2023061316625

Balansräkning

belopp i tkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	7		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital		100	100
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		10 410	7 442
Årets resultat		-4 182	2 968
Summa eget kapital		6 329	10 510
Obeskattade reserver			
Överavskrivningar		12 946	9 046
Summa obeskattade reserver		12 946	9 046
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	8	7 231	5 816
Summa avsättningar		7 231	5 816
Skulder			
<u>Långfristiga skulder</u>			
Depositioner		290	617
Skulder till kreditinstitut	9	259 931	259 879
<u>Kortfristiga skulder</u>			
Leverantörsskulder		2 745	3 501
Skulder till koncernföretag		239 730	423 006
Aktuella skatteskulder		1 523	1 746
Övriga kortfristiga skulder		5 053	5 604
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 226	1 244
Summa skulder		510 498	695 598
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		537 004	720 970

2023061316626

Rapport över förändring i eget kapital

	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital		Summa
	Aktiekapital	Bundna reserver	Balanserat resultat	Årets resultat	
2021-01-01	100	0	5 204	2 238	7 542
Balanseras i ny räkning			2 238	-2 238	0
Aktieägartillskott			0		0
Årets resultat				2 968	2 968
2021-12-31	100	0	7 442	2 968	10 510
Balanseras i ny räkning			2 968	-2 968	0
Aktieägartillskott			0		0
Årets resultat				-4 182	-4 182
2022-12-31	100	0	10 410	-4 182	6 329
			2022-12 31		2021-12 31
Ovillkorat aktieägartillskott			1		1

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

Bolagets hyresavtal klassificeras som operationella leasingavtal. Hyresintäkter redovisas i den period de avser. Hyresintäkter utgörs av hyresvärdet med avdrag för rabatter och vakanta ytor. Eventuella hyresrabatter som lämnas redovisas över hyreskontraktets löptid. Kostnader som vidarefaktureras till hyresgäst redovisas som intäkter.

För hyresrabatter som lämnats med anledning av effekter av Covid-19 tillämpas Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2020:1 Vissa redovisningsfrågor med anledning av coronaviruset. Dessa hyresrabatter redovisas därmed i den period till vilken rabatten är hänförlig.

Statligt hyresstöd

Statligt hyresstöd som erhållits i form av ersättning för lämnade hyresrabatter med anledning av effekter av Covid-19 redovisas som intäkt inom raden Hyresintäkter i resultaträkningen, och redovisas i samma period som den minskade hyresintäkten/lämnade hyresrabatten.

Koncernbidrag

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition

Skatt

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt 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 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.

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningsplaner tillämpas:

Mark	-
Stomme och grund	100 år
Stomkompletteringar/Innerväggar	50 år
Yttertak	40 år
Fasad	50 år
Badrum	15 år
Kök	30 år
Fönster	50 år
Stammar/Rör	50 år
Ventilation	25 år
El	40 år

Not 1

Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser, utöver den ordinarie verksamheten, har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

Not 2

Specifikation av bruttoresultat

	2022	2021
Hysesintäkter	35 212	32 490
Övriga rörelseintäkter	0	0
Driftkostnader	-7 036	-6 478
Reparation, underhåll och hyresgästanpassning	-1 339	-1 303
Fastighetsskatt	-1 274	-1 052
Tomträttsavgäld	-2 390	-2 388
Kundförluster	154	-132
Driftöverskott	23 326	21 137
Avskrivning	-13 977	-14 165
Bruttoresultat enligt resultaträkningen	9 350	6 973
<i>Koncerninterna inköp uppgår till</i>	<i>1 983</i>	<i>246</i>

Not 3

Leasingavtal - leasgivare

	2022	2021
Operationell leasing		
Leasingavtal där företaget är leasgivare avseende hyra av lokaler och bostäder.		
Framtida minimileaseavgifter avseende ej uppsägningsbara operationella leasingavtal.		
Lokaler		
Inom 1 år	425	433
Senare än 1 år men inom 5 år	1 459	1 117
Senare än 5 år	9 564	8 627
	11 447	10 178
Bostäder	21 701	20 958
Garage och parkeringsplatser	831	933

Not 4

Finansiella intäkter och kostnader

	2022	2021
Koncerninterna ränteintäkter	770	0
Koncerninterna räntekostnader	-6 054	-1 650
Övriga finansiella intäkter	0	0
Övriga finansiella kostnader	-4 688	-2 852
	-9 971	-4 501

Not 5

Skatt på årets resultat

	2022	2021
Uppskjuten skatt underskottsavdrag	1 729	1 415
Uppskjuten skatt temporära skillnader	-1 415	-2 319
Aktuell skatt	0	0
	314	-905

2023061316629

Not 6

Förvaltningsfastigheter	2022	2021
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden mark	24 271	24 271
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden byggnad	522 057	541 491
Aktiveringar	1 185	835
Avyttringar	0	0
Återvinning moms		-20 270
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	547 513	546 327
Ingående ackumulerade avskrivningar byggnad	-31 954	-19 847
Avyttring och utrangering	0	0
Årets avskrivning	-12 027	-12 107
Utgående ackumulerade avskrivningar	-43 981	-31 954
Byggnadsinventarier		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden byggnadsinventarie	29 249	37 936
Aktiveringar	0	0
Återvinning moms	0	-9 438
Omklassificering	0	751
Avyttringar och utrangering	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	29 249	29 249
Ingående ackumulerade avskrivningar byggnad	-4 523	-2 465
Avyttring och utrangering	0	0
Årets avskrivning	-1 950	-2 058
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 473	-4 523
Summa byggnader och mark	526 308	539 099
Taxeringsvärden		
Byggnader	397 400	328 000
Mark	268 000	210 200
Mark upplåten med fomträtt	0	0
Summa taxeringsvärden	665 400	538 200

Not 7

Antal aktier och kvotvärde	2022	2021
Antal aktier	1 000	1 000
Kvotvärde i kronor	100	100

Not 8

Avsättning skatter	2022	2021
Uppskjuten skatt	7 231	5 816
	<u>7 231</u>	<u>5 816</u>

Avser uppskjuten skatt på temporära skillnader för fastigheter, vilka uppkommer genom olika aktiveringsprinciper skattemässigt och redovisningsmässigt samt skattemässiga avskrivningar högre än de redovisningsmässiga.

Not 9

Skulder till kreditinstitut	2022	2021
Förfaller till betalning inom 12 månader	0	0
Förfaller till betalning inom 5 år	260 000	260 000
Förfaller till betalning senare än 5 år	0	0
	<u>260 000</u>	<u>260 000</u>
Uppläggningsavgift	-69	-121
Totalt	259 931	259 879

Not 10

Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	2022	2021
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar för lån	260 000	260 000
Eventalförpliktelser		
Ingångna eventalförpliktelser	0	0

Stockholm 2023 - 05-19



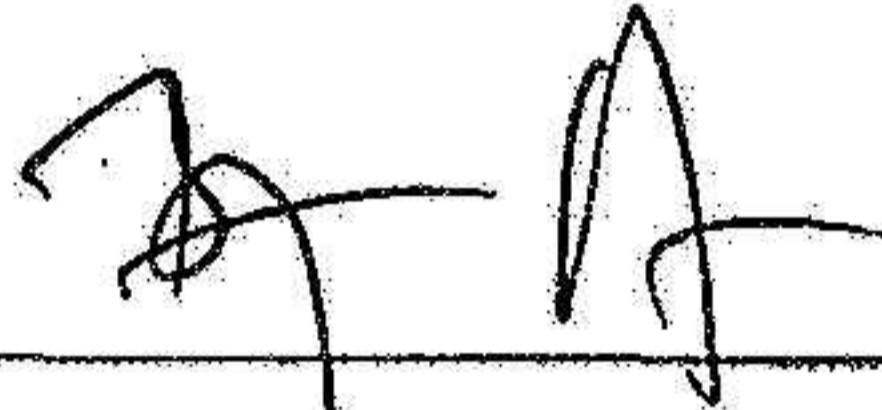
Stefan Ränk
Ordförande

Stockholm 2023 - 03-19



Peter Svensson
VD

Stockholm 2023 - 05-19



Björn Strid
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har avgivits 2023 - 05-22



Katrine Söderberg
Auktoriserad revisor

2023061316631



Building a better
working world

2023061316653

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighets AB Nordstation kvarter 5, org.nr 556991-1968

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighets AB Nordstation kvarter 5 för år 2022-01-01 - 2022-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighets AB Nordstation kvarter 5s finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Fastighets AB Nordstation kvarter 5 enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den 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 som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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



Building a better
working world

2023061316634

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktören förvaltning av Fastighets AB Nordstation kvarter 5 för år 2022-01-01 - 2022-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att årsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Fastighets AB Nordstation kvarter 5 enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens 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 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. Den 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 medelsförv

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot 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.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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.

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

Stockholm den 22 maj 2023

Katrine Söderberg
Auktoriserad revisor