

Årsredovisning

Fastighets AB Vindkraften 2

556489-3567

Styrelsen för Fastighets AB Vindkraften 2 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 Vindkraften 2 intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 19/6 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 2024-06-19


Erik Ranje

Styrelsen för Fastighets AB Vindkraften 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bolaget har sitt säte i Stockholm. Bolaget äger och förvaltar fastigheten Vindkraften 2 i Stockholm. Fastigheten utgörs av industrilokaler och den totala uthyrningsbara ytan vid periodens slut uppgick till 6 715 kvm.

Investeringar

Bolaget har under 2023 inte gjort några större investeringar i fastigheten.

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.

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.

FLERÅRSÖVERSIKT

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

| | 2301-2312 | 2201-2212 | 2101-2112 | 2001-2012 |
|-----------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Nettoomsättning | 8 328 | 8 039 | 7 859 | 7 283 |
| Resultat efter finansiella poster | 2 030 | 2 287 | 1 790 | 1 362 |
| Rörelsemarginal % | 46 | 44 | 36 | 34 |
| Avkastning på eget kapital % | 68 | 77 | 61 | 51 |
| Balansomslutning | 68 112 | 69 274 | 67 206 | 67 219 |
| Soliditet % | 4 | 4 | 4 | 4 |

ank=20240712:2024071501826

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

| | Aktiekapital | Reservfond | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|--|---------------------|-------------------|--------------------------------|---------------------------|------------------|
| Belopp vid årets ingång | 100 000 | 20 000 | 2 435 638 | 5 721 | 2 561 359 |
| <i>Resultatdisposition enligt bolagsstämman:</i> | | | | | |
| Balanseras i ny räkning | | | 5 721 | -5 721 | 0 |
| Årets resultat | | | | -836 095 | -836 095 |
| Belopp vid årets utgång | 100 000 | 20 000 | 2 441 359 | -836 095 | 1 725 264 |

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

| | |
|---------------------|------------------|
| Balanserat resultat | 2 441 359 |
| Årets resultat | -836 095 |
| <i>Summa</i> | <i>1 605 264</i> |

Förslag till disposition:

| | |
|-------------------------|------------------|
| Balanseras i ny räkning | 1 605 264 |
| <i>Summa</i> | <i>1 605 264</i> |

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter. **I**

RESULTATRÄKNING

1, 2, 3

| | | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
|---|-------------|--------------------------|--------------------------|
| Rörelseintäkter, lagerförändring m.m. | 4, 5 | | |
| Nettoomsättning | | 8 328 371 | 8 038 848 |
| Övriga rörelseintäkter | | 153 085 | – |
| Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m. | | 8 481 456 | 8 038 848 |
| Rörelsekostnader | 6, 7 | | |
| Direkta fastighetskostnader | 8 | -2 738 968 | -2 515 465 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | | -1 945 560 | -1 948 075 |
| Summa rörelsekostnader | | -4 684 528 | -4 463 540 |
| Rörelseresultat | | 3 796 928 | 3 575 308 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 9 | 3 077 444 | 1 813 632 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 10 | -4 844 087 | -3 101 886 |
| Summa finansiella poster | | -1 766 643 | -1 288 254 |
| Resultat efter finansiella poster | | 2 030 285 | 2 287 054 |
| Bokslutsdispositioner | | | |
| Bokslutsdispositioner | 11 | -2 021 952 | -2 168 558 |
| Summa bokslutsdispositioner | | -2 021 952 | -2 168 558 |
| Resultat före skatt | | 8 333 | 118 496 |
| Skatter | | | |
| Skatt på årets resultat | 12 | -844 428 | -112 775 |
| Årets resultat | | -836 095 | 5 721 |

ank=20240712:2024071501827

BALANSRÄKNING

1, 2, 3

| | | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|----|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 13 | 28 054 470 | 29 983 666 |
| Pågående nyanläggningar | 14 | 2 581 475 | 187 100 |
| Hyresgästanpassningar | 15 | 83 671 | 100 035 |
| <i>Summa materiella anläggningstillgångar</i> | | <i>30 719 616</i> | <i>30 270 801</i> |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Fordringar hos koncernföretag | | 36 811 897 | 38 661 605 |
| <i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i> | | <i>36 811 897</i> | <i>38 661 605</i> |
| Summa anläggningstillgångar | | 67 531 513 | 68 932 406 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Kundfordringar | | – | 12 605 |
| Aktuella skattefordringar | | 110 176 | 110 210 |
| Övriga fordringar | | 3 275 | 162 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 17 | 317 188 | 204 298 |
| <i>Summa kortfristiga fordringar</i> | | <i>430 639</i> | <i>327 275</i> |
| <i>Kassa och bank</i> | | | |
| Kassa och bank | | 149 400 | 13 938 |
| <i>Summa kassa och bank</i> | | <i>149 400</i> | <i>13 938</i> |
| Summa omsättningstillgångar | | 580 039 | 341 213 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 68 111 552 | 69 273 619 |

ank=20240712:2024071501828

✓

| | | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|-----------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | 18 | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Aktiekapital | | 100 000 | 100 000 |
| Reservfond | | 20 000 | 20 000 |
| <i>Summa bundet eget kapital</i> | | <i>120 000</i> | <i>120 000</i> |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | 19 | 2 441 359 | 2 435 638 |
| Årets resultat | | -836 095 | 5 721 |
| <i>Summa fritt eget kapital</i> | | <i>1 605 264</i> | <i>2 441 359</i> |
| Summa eget kapital | | 1 725 264 | 2 561 359 |
| Obeskattade reserver | | | |
| Ackumulerade överavskrivningar | | 1 568 971 | 506 977 |
| Summa obeskattade reserver | | 1 568 971 | 506 977 |
| Avsättningar | | | |
| Avsättningar för skatter | | 2 360 781 | 1 516 353 |
| Summa avsättningar | | 2 360 781 | 1 516 353 |
| Långfristiga skulder | | | |
| 20 | | | |
| Skulder till koncernföretag | | 59 431 159 | 59 400 000 |
| Övriga skulder | | 1 298 293 | 495 326 |
| Summa långfristiga skulder | | 60 729 452 | 59 895 326 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Leverantörsskulder | | 67 340 | 21 491 |
| Skulder till koncernföretag | | 144 088 | 2 694 387 |
| Övriga skulder | 21 | 27 819 | 65 572 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 22 | 1 487 837 | 2 012 154 |
| Summa kortfristiga skulder | | 1 727 084 | 4 793 604 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 68 111 552 | 69 273 619 |

7

KASSAFLÖDESANALYS

1, 2

| | | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
|---|----|--------------------------|--------------------------|
| Den löpande verksamheten | | | |
| Rörelseresultat | | 3 796 928 | 3 575 308 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m. | | | |
| - Avskrivningar | 26 | 1 945 560 | 1 948 075 |
| Erhållen ränta | | 3 595 | 8 038 |
| Erlagd ränta | | -22 | -1 548 |
| <i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i> | | <i>5 746 061</i> | <i>5 529 873</i> |
| Förändringar i rörelsekapital | | | |
| - Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar | | 4 903 238 | -2 078 965 |
| - Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder | | -8 119 463 | -3 202 259 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | 2 529 836 | 248 649 |
| Investeringsverksamheten | | | |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar | | -2 394 374 | -253 144 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | | -2 394 374 | -253 144 |
| Årets kassaflöde | | 135 462 | -4 495 |
| Likvida medel vid årets början | | 13 938 | 18 433 |
| Likvida medel vid årets slut | | 149 400 | 13 938 |

ank=20240712:2024071501830

NOTER

Not 1 Allmänna upplysningar

Koncernförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Stendörren Stockholm 1 AB, 556942-1679 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 18/6 2024 och kommer att föreläggas årsstämma för fastställande den 19/6 2024.

Nyckeltalsdefinitioner

Nedan definieras nyckeltalen i förvaltningsberättelsens flerårsöversikt.

Rörelsemarginal = Rörelseresultat / Nettoomsättning

Avkastning på eget kapital = Resultat efter finansiella poster / Justerat eget kapital

Kommentar: Justerat eget kapital beräknas som eget kapital plus 79,4 % av obeskattade reserver.

Soliditet = Justerat eget kapital / Totalt kapital

Kommentar: Justerat kapital beräknas som eget kapital plus 79,4 % av obeskattade reserver.

Not 2 Redovisnings- och värderingsprinciper

Grunder för upprättande av årsredovisning

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

Företaget tillämpar fullständigt undantag från IFRS16 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 utgör i allt väsentligt av hyresintäkter.

Hysesintäkter

Hysesintäkter från förvaltningsfastigheter intäcksredovisas 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 intäcksredovisas fastighetsförsäljningen vid denna tidigare tidpunkt. Vid bedömning av intäcksredovisningstidpunkt 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 saldon genom nettobetalningar.

Lånekostnader

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

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter består av fastigheter, mark 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 |
| Markanläggningar | 20 år |
| Byggnader | 50 år |

Hyresgäst Anpassningar 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 realiserar, 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 och hyresfordringar. 

| Not 4 | Intäkter | 2023 | 2022 |
|-------|------------------------|------------------|------------------|
| | Hysesintäkter | 8 328 371 | 8 038 848 |
| | Övriga rörelseintäkter | 153 085 | - |
| | | 8 481 456 | 8 038 848 |

| Not 5 | Operationella leasingavtal - Företaget som hyresvärd | 2023 | 2022 |
|-------|--|-------------------|-------------------|
| | Inom ett år | 10 320 000 | 7 807 000 |
| | Senare än ett år men inom fem år | 30 061 000 | 23 162 000 |
| | Senare än fem år | 149 000 | 3 423 000 |
| | | 40 530 000 | 34 392 000 |

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 förädlas 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 | Inköp och försäljning mellan koncernföretag | 2023 | 2022 |
|-------|--|------|------|
| | Andel av årets totala inköp från andra koncernföretag, i % | 31 | 35 |

Under året har inga koncerninterna försäljningar ägt rum.

| Not 8 | Direkta fastighetskostnader | 2023 | 2022 |
|-------|-----------------------------|-------------------|-------------------|
| | Underhåll | -186 143 | -361 560 |
| | Fastighetsskatt | -278 970 | -278 970 |
| | Driftkostnader | -436 387 | -864 958 |
| | Övriga fastighetskostnader | -1 563 405 | -863 842 |
| | El- och värmekostnader | -274 063 | -146 135 |
| | | -2 738 968 | -2 515 465 |

| Not 9 | Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 2023 | 2022 |
|-------|--|------------------|------------------|
| | Ränteintäkter från koncernföretag | 3 073 849 | 1 805 594 |
| | Övriga ränteintäkter | 3 595 | 8 038 |
| | | 3 077 444 | 1 813 632 |

J

| Not 10 | Räntekostnader och liknande resultatposter | 2023 | 2022 |
|--|--|-------------------|-------------------|
| | Räntekostnader till koncernföretag | -4 844 065 | -3 101 886 |
| | Externa räntekostnader | -22 | - |
| | | -4 844 087 | -3 101 886 |
| Not 11 | Bokslutsdispositioner | 2023 | 2022 |
| | Överavskrivningar | -1 061 994 | - |
| | Lämnade koncernbidrag | -959 958 | -2 168 558 |
| | | -2 021 952 | -2 168 558 |
| Not 12 | Inkomstskatt | 2023 | 2022 |
| Skattekostnaden består i huvudsak av följande delar: | | | |
| <i>Redovisad skatt i resultaträkningen</i> | | | |
| | Förändring av uppskjuten skatt för temporära skillnader | -844 428 | -112 775 |
| | <i>Summa redovisad skatt</i> | -844 428 | -112 775 |
| | Effektiv skattesats (%) | -10 134 | -95 |
| <i>Avstämning av effektiv skattesats</i> | | | |
| | Resultat före skatt | 8 333 | 118 496 |
| | Skatt enligt gällande skattesats 20,6 (20,6) % | -1 717 | -24 410 |
| | Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader | -85 887 | -65 339 |
| | Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter | 568 | 17 |
| | Förändring av temporära skillnader hänförliga till byggnader | -844 428 | -112 775 |
| | Återläggning bokföringsmässiga avskrivningar | -173 400 | -173 067 |
| | Avgår skattemässig avskrivning | 260 436 | 259 692 |
| | Övriga poster | - | 3 107 |
| | <i>Summa redovisad skatt</i> | -844 428 | -112 775 |
| | Effektiv skattesats (%) | -10 134 | -95 |
| Not 13 | Förvaltningsfastigheter | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
| | Ingående anskaffningsvärden | 50 202 985 | 49 970 099 |
| | <i>Förändringar av anskaffningsvärden</i> | | |
| | Inköp | - | 232 886 |
| | Utgående anskaffningsvärden | 50 202 985 | 50 202 985 |
| | Ingående avskrivningar | -20 219 319 | -18 287 679 |
| | <i>Förändringar av avskrivningar</i> | | |
| | Årets avskrivningar | -1 929 196 | -1 931 640 |
| | Utgående avskrivningar | -22 148 515 | -20 219 319 |
| | Redovisat värde | 28 054 470 | 29 983 666 |

7

ank=20240712;2024071501837

| Not 14 | Pågående nyanläggningar | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--------|------------------------------------|------------------|----------------|
| | Ingående anskaffningsvärden | 187 100 | 166 843 |
| | Förändringar av anskaffningsvärden | | |
| | Inköp | 2 394 375 | 20 257 |
| | Utgående anskaffningsvärden | 2 581 475 | 187 100 |
| | Redovisat värde | 2 581 475 | 187 100 |

| Not 15 | Hysesgästanpassning | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--------|-------------------------------|---------------|----------------|
| | Ingående anskaffningsvärden | 264 690 | 264 690 |
| | Utgående anskaffningsvärden | 264 690 | 264 690 |
| | Ingående avskrivningar | -164 655 | -148 220 |
| | Förändringar av avskrivningar | | |
| | Årets avskrivningar | -16 364 | -16 435 |
| | Utgående avskrivningar | -181 019 | -164 655 |
| | Redovisat värde | 83 671 | 100 035 |

Not 16 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.

| Not 17 | Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--------|---|----------------|----------------|
| | Förutbetalda försäkringspremier | 44 872 | 37 218 |
| | Förutbetalda hyresrabatter | 105 125 | -4 |
| | Övriga poster | 167 191 | 167 084 |
| | Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 317 188 | 204 298 |

Not 18 Antal aktier och kvotvärde

I posten aktiekapital ingår det registrerade aktiekapitalet. Antalet aktier uppgår till 1 000 st och kvotvärde uppgår till 100 kronor.

8

Not 19 Resultatdisposition

Medel att disponera

Balanserat resultat 2 441 359

Årets resultat -836 095

Summa 1 605 264

Förslag till disposition

Balanseras i ny räkning 1 605 264

Summa 1 605 264

Not 20 Förfallotid skulder 2023-12-31 2022-12-31

Övriga skulder till kreditinstitut

Förfaller senare än ett år men inom 5 år 1 298 293 495 326

Skulder till koncernföretag

Förfaller senare än 5 år 59 431 159 59 400 000

Not 21 Övriga kortfristiga skulder 2023-12-31 2022-12-31

Mervärdesskatt 27 819 65 572

Summa övriga kortfristiga skulder **27 819 65 572**

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2023-12-31 2022-12-31

Förutbetalda hyresintäkter 946 559 1 819 082

Övriga poster 541 278 193 072

Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 1 487 837 2 012 154

Not 23 Eventualförpliktelser

I bolaget finns inte några eventualförpliktelser.

Not 24 Ställda säkerheter 2023-12-31 2022-12-31

Fastighetsinteckningar 59 400 000 59 400 000

Varav till koncernföretag, intresseföretag eller gemensamt styrt företag 59 400 000 59 400 000

Summa ställda säkerheter 59 400 000 59 400 000

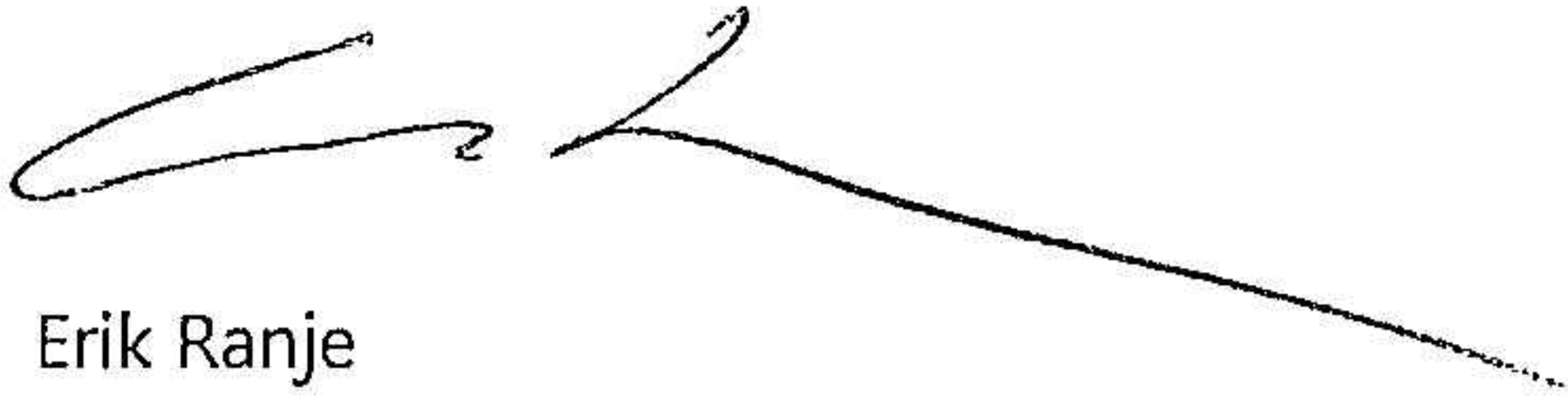
Not 25 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Rysslands invasion av Ukraina pågår fortfarande. I övrigt har inga väsentliga händelser inträffat.

| Not 26 | Justering för poster som inte ingår i kassaflödet | 2023 | 2022 |
|--------|---|------------------|------------------|
| | Avskrivningar | 1 945 560 | 1 948 075 |
| | | 1 945 560 | 1 948 075 |

UNDERSKRIFTER

Stockholm 2024-06-18



Erik Ranje

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-06-19

BDO Mälardalen AB



Johan Pharmanson

Huvudansvarig auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Fastighets AB Vindkraften 2
Org.nr. 556489-3567

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighets AB Vindkraften 2 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 Vindkraften 2s 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till Fastighets AB Vindkraften 2 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 styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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

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 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 Vindkraften 2 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 Vindkraften 2 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.

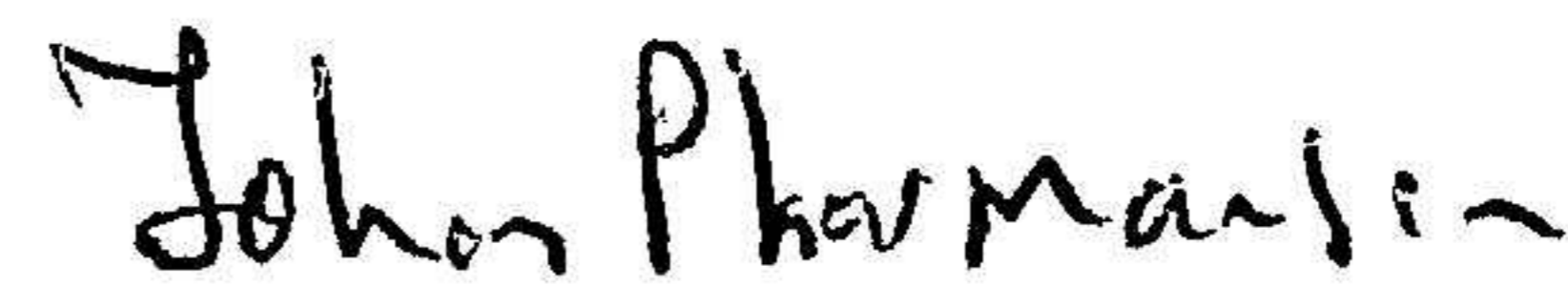
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust 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 19/6 2024.

BDO Mälardalen AB



Johan Pharmanson

Auktoriserad revisor