

# Årsredovisning

för

## Fastighets AB Blå Rensnålen 2

559293-5802

Räkenskapsåret

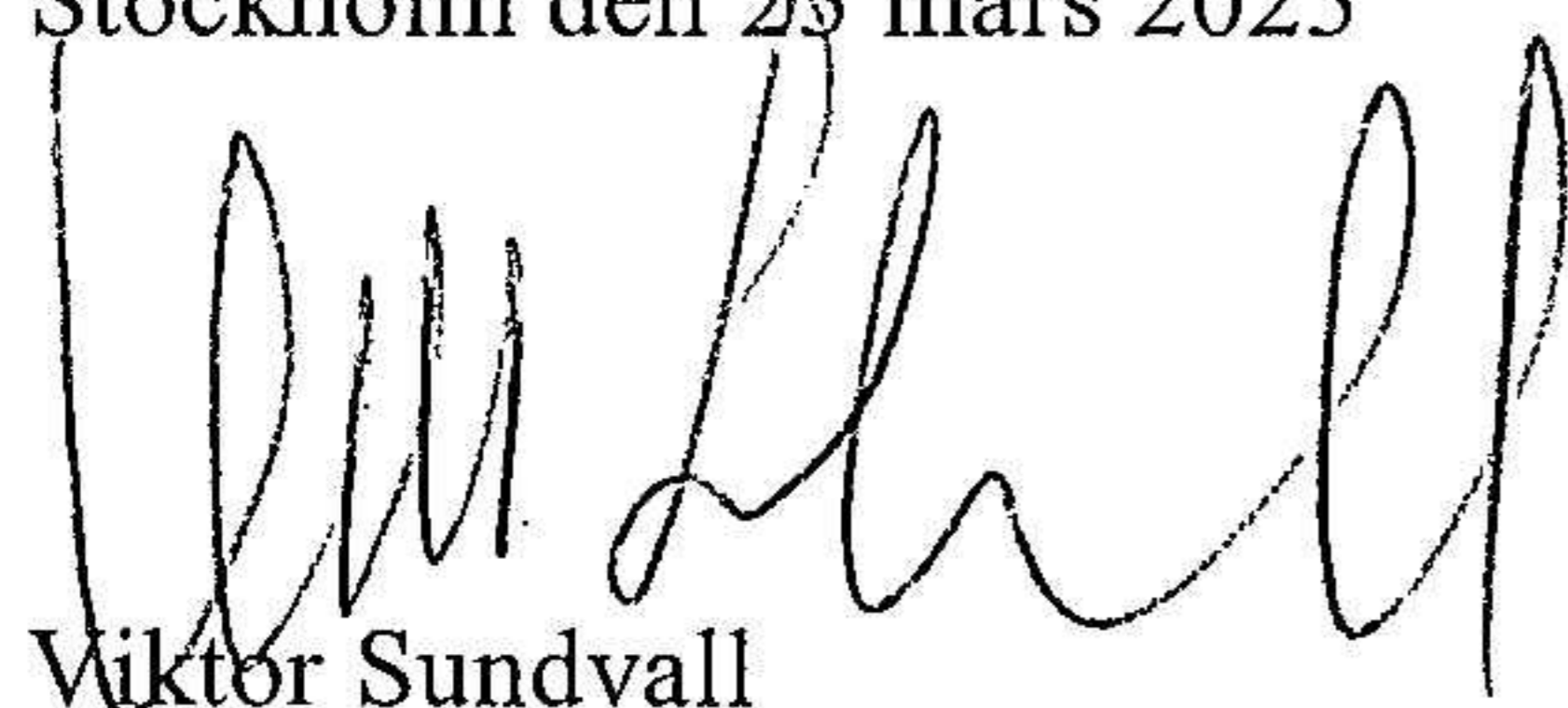
2022

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Fastighets AB Blå Rensnålen 2 intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 23 mars 2023. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm den 23 mars 2023



Viktor Sundvall

Styrelsen för Fastighets AB Blå Rensnålen 2 avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Bolaget äger och förvaltar fastigheten Blå Rensnålen 2. Företaget har sitt säte i Stockholm.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Ägarförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Fastighetsaktiebolaget Bono, org nr 556703-6172.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2022</b>	<b>2020/21</b> (13 mån)
Nettoomsättning	3 176	2 333
Resultat efter finansiella poster	-360	-812
Balansomslutning	89 900	90 880
Soliditet (%)	0,0	0,1

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	25 000		29 372	54 372
Disposition enligt beslut av årsstämman:		29 372	-29 372	0
Årets resultat			-41 745	-41 745
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>25 000</b>	<b>29 372</b>	<b>-41 745</b>	<b>12 627</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad vinst	29 372
årets förlust	-41 745
	<b>-12 373</b>

behandlas så att  
i ny räkning överföres -12 373

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter



## Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2020-12-23 -2021-12-31 (13 mån)
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	3	3 176 166 <b>3 176 166</b>	2 332 705 <b>2 332 705</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetskostnader		-1 223 583	-1 247 353
Övriga externa kostnader		-3 460	-12 313
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 153 870	-879 553
		<b>-2 380 913</b>	<b>-2 139 219</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>795 253</b>	<b>193 486</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-1 154 836 <b>-1 154 836</b>	-1 005 281 <b>-1 005 281</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-359 583</b>	<b>-811 795</b>
Bokslutsdispositioner	5	800 000	760 000
<b>Resultat före skatt</b>		<b>440 417</b>	<b>-51 795</b>
Skatt på årets resultat	6	-482 162	81 167
<b>Årets resultat</b>		<b>-41 745</b>	<b>29 372</b>

2023061308560

u

## Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

7

89 476 637

90 630 507

**89 476 637**

**90 630 507**

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Uppskjuten skattefordran

8

0

145 669

**0**

**145 669**

**Summa anläggningstillgångar**

**89 476 637**

**90 776 176**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

9

25 659

27 104

**25 659**

**27 104**

*Kassa och bank*

398 021

76 327

**Summa omsättningstillgångar**

**423 680**

**103 431**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**89 900 317**

**90 879 607**

W

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		25 000	25 000
		<b>25 000</b>	<b>25 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		29 372	0
Årets resultat		-41 745	29 372
		<b>-12 373</b>	<b>29 372</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>12 627</b>	<b>54 372</b>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	8	111 923	0
<b>Summa avsättningar</b>		<b>111 923</b>	<b>0</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	11		
Skulder till kreditinstitut		63 455 625	64 108 125
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>63 455 625</b>	<b>64 108 125</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		652 500	652 500
Leverantörsskulder		115 566	47 034
Skulder till koncernföretag		24 840 000	25 640 000
Aktuella skatteskulder		372 554	64 502
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	339 522	313 074
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>26 320 142</b>	<b>26 717 110</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>89 900 317</b>	<b>90 879 607</b>

VS

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet om de beräknas ge företaget framtida ekonomiska fördelar, till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten.

Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

I samband med fastighetsförvärv bedöms om fastigheten väntas ge upphov till framtida kostnader för rivning och återställande av platsen. I sådana fall görs en avsättning och anskaffningsvärdet ökas med samma belopp.

Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av en anläggningstillgång redovisas som Övrig rörelseintäkt respektive Övrig rörelsekostnad.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde.

Bolagets mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar.

Stomme	50-100 år
Fasad	50 år
Yttertak	40 år
Fönster	50 år
El	40 år
Värme	50 år
Ventilation	25 år
Övrig	10 år

h  
W

### **Finansiella instrument**

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

### **Kundfordringar/kortfristiga fordringar**

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

### **Låneskulder och leverantörsskulder**

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

### **Kvittning av finansiell fordran och finansiell skuld**

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast då legal kvittningsrätt föreligger samt då en reglering med ett nettobelopp avses ske eller då en samtida avyttring av tillgången och reglering av skulden avses ske.

### **Inkomstskatter**

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

#### **Aktuell skatt**

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

#### **Uppskjuten skatt**

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjutna skattefordringar nettoredovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstadsats. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

h

W

### Koncernbidrag

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

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

### Not 2 Uppgifter om moderföretag

Moderföretag i den minsta koncern där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning är Åke Sundvall AB med organisationsnummer 556628-2777 med säte i Stockholm.

### Not 3 Nettoomsättningens fördelning

	2022	2020-12-23 -2021-12-31
Hysesintäkter	3 176 166	2 332 705
	<b>3 176 166</b>	<b>2 332 705</b>

### Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2020-12-23 -2021-12-31
Räntekostnader fastighetslån	-1 154 836	-880 281
Övrig post	0	-125 000
	<b>-1 154 836</b>	<b>-1 005 281</b>

### Not 5 Bokslutsdispositioner

	2022	2020-12-23 -2021-12-31
Erhållna koncernbidrag	800 000	760 000
	<b>800 000</b>	<b>760 000</b>

### Not 6 Aktuell och uppskjuten skatt

	2022	2020-12-23 -2021-12-31
<b>Skatt på årets resultat</b>		
Aktuell skatt	-224 570	-64 502
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-257 592	145 669
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>-482 162</b>	<b>81 167</b>



2023061308566

**Avstämning av effektiv skatt**

	<b>2022</b>	<b>2020-12-23 -2021-12-31</b>
	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>
Redovisat resultat före skatt	440 417	-51 795
Skatt enligt gällande skattesats 20,6%	-90 726	10 670
Ej avdragsgilla kostnader	-330	0
Justering uppskjuten skatt	-257 592	145 669
Justering avseende temporära skillnader byggnader	-55 900	609
Justering ej avdragsgilla räntenetto	-77 614	-75 781
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>-482 162</b>	<b>81 167</b>

**Not 7 Förvaltningsfastigheter**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Inköp	91 510 060	91 510 060
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>91 510 060</b>	<b>91 510 060</b>
Ingående avskrivningar	-879 553	0
Årets avskrivningar	-1 153 870	-879 553
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 033 423</b>	<b>-879 553</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>89 476 637</b>	<b>90 630 507</b>

Skattemässiga ackumulerade avskrivningar uppgår per 2022-12-31 till 1 765 002:-

**Not 8 Uppskjuten skatt på temporära skillnader**

**2022-12-31**

<b>Temporära skillnader</b>	<b>Uppskjuten skatteskuld</b>	<b>Netto</b>
Avdragsgilla temporära skillnader	-111 923	-111 923
	<b>-111 923</b>	<b>-111 923</b>

**2021-12-31**

<b>Temporära skillnader</b>	<b>Uppskjuten skattefordran</b>	<b>Netto</b>
Avdragsgilla temporära skillnader	145 669	145 669
	<b>145 669</b>	<b>145 669</b>

**Förändring av uppskjuten skatt**

	<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>Redovisas i resultaträk.</b>	<b>Belopp vid årets utgång</b>
Avdragsgilla temporära skillnader	145 669	-257 592	-111 923
	<b>145 669</b>	<b>-257 592</b>	<b>-111 923</b>

2023061308567

**Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Försäkring	25 659	27 104
	<b>25 659</b>	<b>27 104</b>

**Not 10 Antal aktier och kvotvärde**

	<b>Antal aktier</b>	<b>Kvotvärde</b>
Antal Aktier	500	50
	<b>500</b>	

**Not 11 Långfristiga skulder**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Förfaller senare än fem år efter balansdagen</b>		
	60 845 625	61 498 125
	<b>60 845 625</b>	<b>61 498 125</b>

**Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Förutbetalade hyresintäkter	268 461	256 905
Upplupna driftskostnader	71 061	56 169
	<b>339 522</b>	<b>313 074</b>

**Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut

*W*

**Not 14 Ställda säkerheter**

**2022-12-31**

**2021-12-31**

**För skulder till kreditinstitut:**  
Fastighetsinteckningar

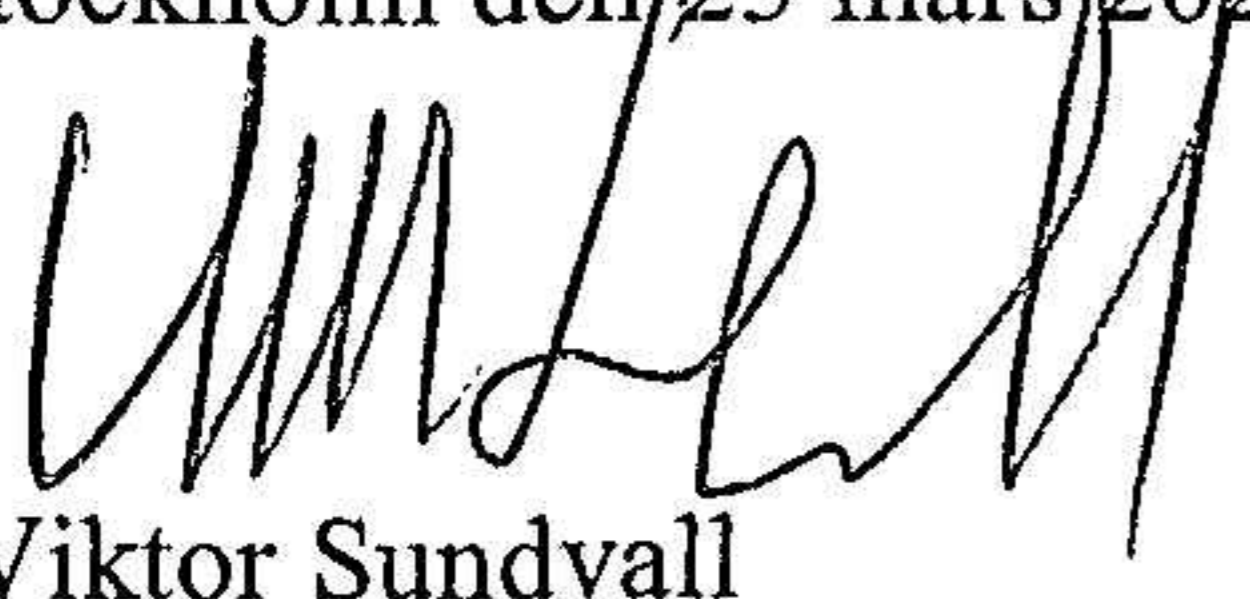
65 250 000

65 086 875

**65 250 000**

**65 086 875**

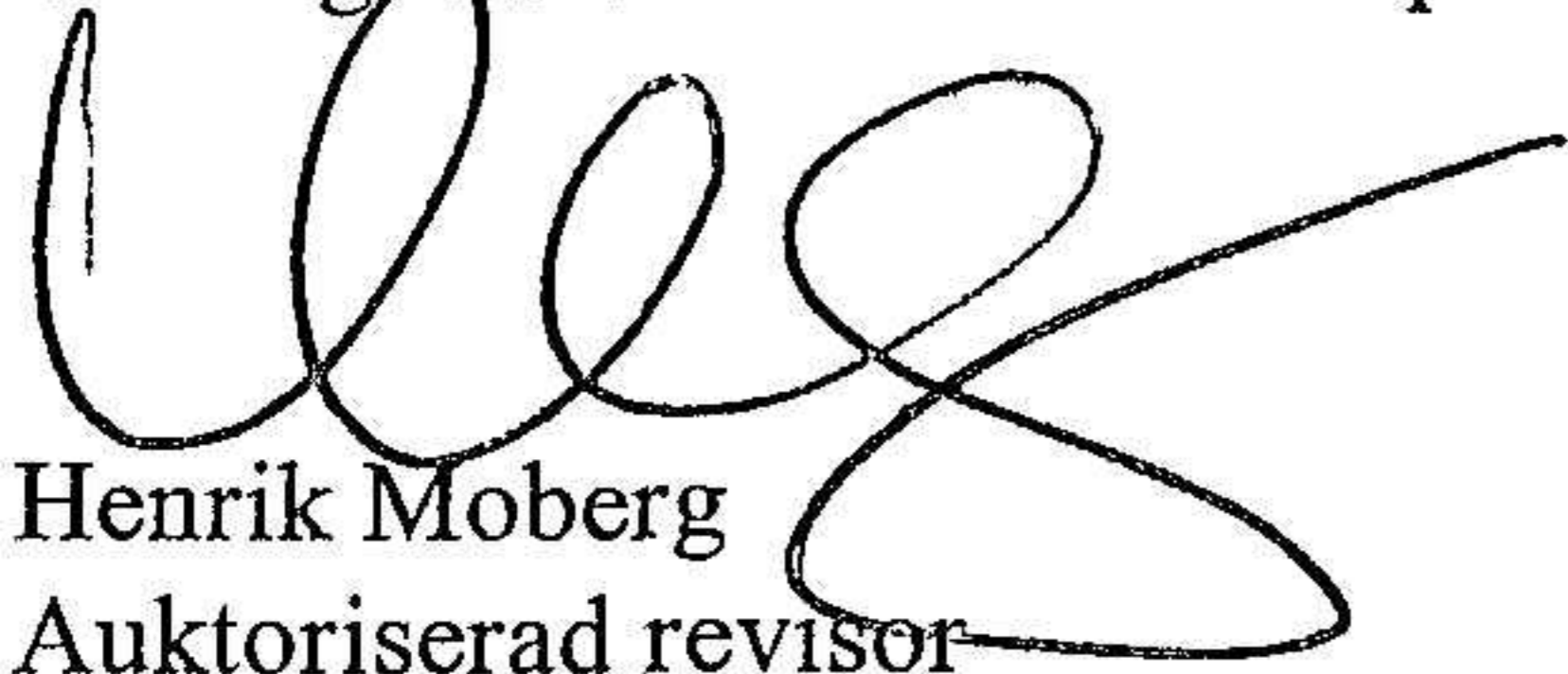
Stockholm den 23 mars 2023



Viktor Sundvall

Vår revisionsberättelse har lämnats den 23 mars 2023

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Henrik Moberg

Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighets AB Blå Rensnålen 2, org.nr 559293-5802

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighets AB Blå Rensnålen 2 för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighets AB Blå Rensnålen 2s finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Fastighets AB Blå Rensnålen 2.

### 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 Blå Rensnålen 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 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 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 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Fastighets AB Blå Rensnålen 2 för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot 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 Blå Rensnålen 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 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
- 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.

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

Stockholm den 23 mars 2023

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Henrik Moberg  
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:

