

Årsredovisning
för
Intea Fanan 62 AB
559028-8279

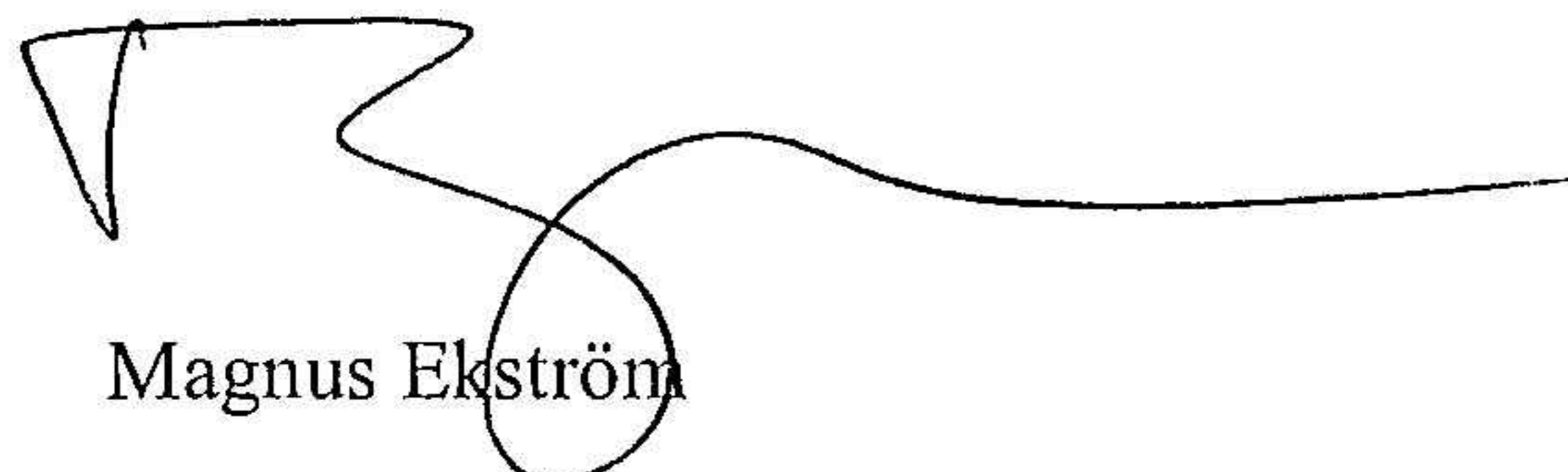
Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Intea Fanan 62 AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 28 juni 2024. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm den 28 juni 2024


Magnus Ekström

Årsredovisning

för

Intea Fanan 62 AB

559028-8279

Räkenskapsåret

2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	2
Balansräkning	3
Kassaflödesanalys	6
Noter	7
Underskrifter	18



Styrelsen och verkställande direktören för Intea Fanan 62 AB får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Bolaget äger och förvaltar fastigheten Fanan 62 i Halmstad kommun. Företaget har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har skett under innevarande räkenskapsår. Verksamheten präglas av normal förvaltning av bolagets fastighet.

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Bolaget förväntas fortsätta sin verksamhet.

Användande av finansiella instrument

Upplysningar om företagets finansiella instrument, mål och tillämpade principer för finansiell riskstyrning finns i not 3 gällande risker och riskhantering.

Hållbarhetsupplysningar

Bolaget arbetar aktivt med målsättningar för energieffektivisering och minskade utsläpp. Detta gäller i allt från fastighetsdrift, val av byggnadsmaterial vid om- och nybyggnation till val av transporter och i det dagliga arbetet på kontoret. Det övergripande målet är att bidra till en bättre miljö och ta ett socialt ansvar där det finns möjlighet att påverka. För ytterligare information kring organisation och hållbarhet, se koncernens årsredovisning gällande beskrivning av verksamheten.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Hysesintäkter	23 576	21 411	19 241	9 599	0
Resultat efter finansiella poster	11 062	-15 640	5 089	3 552	-4 093
Balansomslutning	338 899	345 505	340 120	317 892	277 382
Soliditet (%)	15,6	14,6	9,6	2,8	0,0

För definitioner av nyckeltal, se Not 25 Nyckeltalsdefinitioner

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	28 917 368
årets vinst	2 516 974
	31 434 342
disponeras så att	
i ny räkning överföres	31 434 342
	31 434 342

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

Resultaträkning

Tkr

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Hysesintäkter	4, 7	23 576	21 411
Övriga rörelseintäkter		3 582	-21 977
Summa rörelsens intäkter		27 158	-566
Fastighetskostnader	4, 5, 6		
Drift och underhållskostnader		-4 644	-3 705
Driftöverskott		22 514	-4 271
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-6 871	-6 823
Bruttoresultat		15 643	-11 094
Centrala administrationskostnader		-1 492	-1 405
Rörelseresultat	8	14 151	-12 499
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		15	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-3 104	-3 141
Summa finansiella poster		-3 089	-3 141
Resultat efter finansiella poster		11 062	-15 640
Bokslutsdispositioner	10		
Erhållna koncernbidrag		0	18 743
Lämnade koncernbidrag		-7 890	0
Summa bokslutsdispositioner		-7 890	18 743
Resultat före skatt		3 172	3 103
Skatter	11		
Uppskjuten skatt		-655	-645
Årets resultat		2 517	2 457

Bolaget har inga poster att redovisa i övrigt totalresultat varmed totalt resultat överensstämmer med årets resultat.

Balansräkning

Tkr

Not

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter

12

264 204

271 075

Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

13

0

0

Summa materiella anläggningstillgångar

264 204

271 075

Summa anläggningstillgångar

264 204

271 075

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Fordringar hos koncernföretag

14

74 182

73 141

Övriga fordringar

455

1 280

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

15

58

9

Summa kortfristiga fordringar

74 695

74 430

Summa omsättningstillgångar

74 695

74 430

SUMMA TILLGÅNGAR

338 899

345 505



Balansräkning

Tkr

Not 2023-12-31 2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

16 50 50

Summa bundet eget kapital

50 50

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

28 917 26 460

Årets resultat

2 517 2 457

Summa fritt eget kapital

31 434 28 917

Summa eget kapital

31 484 28 967

Obeskattade reserver

Akkumulerade överavskrivningar

26 861 26 861

Summa obeskattade reserver

26 861 26 861

Avsättningar

17

Uppskjuten skatteskuld

3 396 2 742

Summa avsättningar

3 396 2 742

Långfristiga skulder

18

Skulder till koncernföretag

81 895 81 895

Summa långfristiga skulder

81 895 81 895

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

116 59

Skulder till koncernföretag

172 993 181 443

Skatteskulder

1 807 129

Övriga skulder

0 1 211

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

19 20 347 22 198

Summa kortfristiga skulder

195 263 205 040

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

338 899 345 505

2024071606220



Rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	Aktie- kapital	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2022-01-01	50	11 460	11 510
Aktieägartillskott		15 000	15 000
Årets resultat		2 457	2 457
Utgående eget kapital 2022-12-31	50	28 917	28 967
Ingående eget kapital 2023-01-01	50	28 917	28 967
Årets resultat		2 517	2 517
Utgående eget kapital 2023-12-31	50	31 434	31 484

Aktiekapital

Antalet aktier uppgår till 500 med kvotvärde 100 kr.

Ingen fördelning på olika aktieslag finns varvid samtliga aktier har lika stor rätt till röster och kapital i bolaget.

Fritt eget kapital

Resultat motsvarar ackumulerade vinster och förluster som genererats i bolaget med tillägg för avsättning för reservfond, utdelningar samt övriga tillskott från aktieägaren.

Kassaflödesanalys

Tkr

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		11 062	-15 640
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	22	6 871	6 823
Övriga justeringar		0	-5 657
Betald skatt		1 677	-2 049
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		19 610	-16 523
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-266	-4 006
Förändring av kortfristiga skulder		-11 454	-5 011
Kassaflöde från den löpande verksamheten		7 890	-25 540
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-8 203
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-8 203
Finansieringsverksamheten			
Lämnade (erhållna) koncernbidrag		-7 890	18 743
Erhållna aktieägartillskott		0	15 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-7 890	33 743
Årets kassaflöde		0	0
Likvida medel vid årets slut	23	0	0

Noter

Tkr

Denna årsredovisning avges per 2023-12-31 och avser Intea Fanan 62 AB (org nr 559028-8279) med säte i Stockholm, Sverige. Bolagets adress är Lästmakargatan 20, 111 44 Stockholm.

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Överensstämmelse med lag och normgivning

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och RFR 2 Redovisning för juridiska personer utgiven av Rådet för finansiell rapportering.

Redovisningsprinciper

IFRS 16 Leasingavtal har ersatt IAS 17 Leasingavtal och tillämpas från och med 1 januari 2019. I egenskap som leasegivare bibehålls i princip reglerna som finns i IAS 17 varför en klassificering i operationell och finansiell leasing liknande den nuvarande även görs fortsättningsvis. Enligt RFR2 undantags reglerna i IFRS 16 där leasetagare ska redovisa nyttjanderätten och leasingskulden i balansräkningen. Istället redovisas leasingavgifter linjärt som en kostnad i resultaträkningen.

Funktionell valuta samt redovisningsvaluta

Bolagets funktionella valuta är svenska kronor, SEK, och utgör rapporteringsvaluta för bolaget. Om inget annat anges redovisas alla siffror i tusentals SEK.

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:

Hysesintäkter

Hysesintäkter från förvaltningsfastigheter intäktsredovisas i resultaträkningen linjärt över hyresperioden. Förskottsbetalda hyror redovisas som förutbetalda intäkter. Hyresrabatter periodiseras över kontraktets löptid, utom ifråga om rabatter som lämnas på grund av faktorer som tillfälligt begränsar hyresgästens fulla utnyttjande av förhyrda lokaler (t ex försenad hyresgästpassning), vilka redovisas över den period begränsningen föreligger. Bolagets hyresintäkter betraktas som operationella leasingavtal.

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.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

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.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader 1%

Byggnadsinventarier 5%

Inventarier, verktyg och installationer 20%

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 hänförbara 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.

Nedskrivningar

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.

Låneutgifter

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.

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, kundfordringar och övriga fordringar samt bland skulderna leverantörsskulder och övriga skulder.

Finansiella instrument redovisas till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden.

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 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 omfattar kassa, banktillgodohavanden samt kortfristiga placeringar med en ursprunglig förfallodag på tre månader eller mindre.

Skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde, med tillämpning av effektivräntemetoden.

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

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.

Koncernbidrag

Koncernbidrag redovisas enligt alternativregeln som bokslutsdisposition.

Koncernförhållanden

Bolaget ägs till 100 % av Intea Fastigheter AB (publ), org nr 559027-5656 med säte i Stockholm, som upprättar koncernredovisning för den största koncernen.

Kassaflödesanalys

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

Not 2 Väsentliga redovisningsbedömningar, uppskattningar och antaganden

När styrelsen upprättar finansiella rapporter i enlighet med tillämplade 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.

Upplysningar om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

Inom området värdering av förvaltningsfastigheter kan bedömningarna ge en betydande påverkan på bolagets resultat och finansiella ställning. Värderingen kräver en bedömning av det framtida kassaflödet samt fastställande av avkastningskrav. Intea inhämtar oberoende värderingar av samtliga fastigheter kvartalsvis. För att avsegra osäkerheten i gjorda antaganden har en känslighetsanalys upprättats som framgår av not 12.

Not 3 Risker och riskhantering

Styrelsen har det övergripande ansvaret för styrning och kontroll. Styrelsen fastställer principer samt övergripande riktlinjer säkerställer att dessa tillämpas i organisationen. Ledningen ansvarar således för att riskerna hanteras och prioriteras i enlighet med styrelsens beslut. Ansvarsområdena för styrelsen fastställs i styrelseinstruktioner.

Kapitalrisk

Bolaget har som målsättning att bibehålla aktiekapitalet intakt. Som kapital inräknas samtliga delar av det egna kapitalet.

Likviditetsrisk

Med likviditetsrisk avses risken att kostnaden blir högre och finansieringsmöjligheterna begränsade när lån ska omsättas samt att betalningsförpliktelser inte kan uppfyllas som en följd av otillräcklig likviditet. Likviditetsrisken begränsas av att summan av likvida medel och bekräftade kreditlöften minst motsvarar 100% av låneförfall inom 12 månader.

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder till koncernföretag		
Inom ett år	172 993	181 443
Senare än fem år	81 895	81 895
	254 888	263 337

Bolagets lån löper tills vidare.

Kreditrisk

Med kreditrisk avses risken för förlust pga motpartens ovilja eller oförmåga att reglera sina skyldigheter. För att begränsa motpartsrisken accepteras endast motparter med hög kreditvärdighet och/eller att engagemanget per motpart är begränsat.

Maximal kreditrisk

Fordringar hos koncernföretag	74 182	73 141
Övriga fordringar	455	1 280
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	58	9
	74 695	74 431

Not 4 Driftnetto

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Hysesintäkter	23 576	21 411
Övriga intäkter	3 582	-21 977
Driftkostnader	-4 502	-3 603
Underhållskostnader	-143	-102
	22 513	-4 271

Not 5 Anställda och personalkostnader

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Medelantalet anställda		
Kvinnor	2	2
Män	3	2
	5	4

Några löner och ersättningar har ej utbetalats.

Löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader

Löner och ersättningar	2 482	1 975
Pensionskostnader	160	111
Sociala avgifter	798	647
	3 440	2 733
	3 440	2 733

Könsfördelning bland ledande befattningshavare

Andel kvinnor i styrelsen	40 %	20 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	0 %	0 %

Avtal om avgångsvederlag

Inga avtal har träffats innehållande avgångsvederlag eller liknande uppgörelser.

Not 6 Arvode till revisorer

Ersättning till koncernens revisorer har redovisats i Intea Fastigheter AB:s (publ) årsredovisning.

Not 7 Intäkters fördelning - operationella leasingavtal

Företaget har ingått operationella hyresavtal med hyregäster. De komersiella leasingkontrakten löper oftast på 5 år. Längre avtal förekommer där med betydande investeringar sker utifrån specifika hyresgästers önskemål.

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Inom ett år	22 706	21 343
Senare än ett år men inom fem år	90 823	86 201
Senare än fem år	34 059	53 876
	147 588	161 420

Not 8 Transaktioner med närstående

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen	24,31 %	27,50 %
Andel av årets totala inköp som skett till andra företag närstående	0,00 %	0,00 %
Andel av årets totala försäljningar som skett till andra företag i koncernen	11,64 %	9,57 %

Inga andra transaktioner har förekommit med närstående parter.

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Räntekostnader till koncernföretag	-3 104	-3 125
Övriga räntekostnader	0	-16
	-3 104	-3 141

Not 10 Bokslutsdispositioner

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Mottagna koncernbidrag	0	18 743
Lämnade koncernbidrag	-7 890	0
	-7 890	18 743

2024071606229

Not 11 Skatt

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Uppskjuten skatt	-655 -655	-645 -645

Avstämning effektiv skatt	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
---------------------------	---------------------------	---------------------------

	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		3 172		3 103
Skatt enligt gällande skattesats	20,6	-654	20,6	-639
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader		-4		-6
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter		3		
Skattemässig justering på avskrivningar av byggnader		655		645
Ökning av underskottsavdrag utan motsvarande aktivering av uppskjuten skatt				
Övrigt				
Uppskjuten skatt		-655		-645
Skatt pga ändrad taxering				
Redovisad effektiv skatt	20,65	-655	20,79	-645

**Uppskjuten skatt på temporära skillnader
2023-12-31**

	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Temporära skillnader			
Temporära skillnader förvaltningsfastigheter	0	3 396	3 396
	0	3 396	3 396

2022-12-31

	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Temporära skillnader			
Temporära skillnader förvaltningsfastigheter	0	2 742	2 742
	0	2 742	2 742

Uppskjuten skatt på temporära skillnader avseende fastigheter har värderats till en skattesats om 20,6 procent. Skattemässiga underskott beräknas nyttjas inom kort framtid och har värderats till en skattesats om 20,6 procent.



Not 12 Förvaltningsfastigheter

	2023-12-31	2022-12-31
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	193 846	187 162
Nyanskaffningar / färdigställande till- och ombyggnader	0	6 683
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	193 846	193 846
Avskrivningar		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 554	-3 111
Årets avskrivningar	-2 466	-2 444
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 020	-5 554
Byggnadsinventarier		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	81 235	79 715
Nyanskaffningar / färdigställande till- och ombyggnader	0	1 520
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	81 235	81 235
Avskrivningar		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-8 354	-4 318
Årets avskrivning	-4 062	-4 036
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 416	-8 354
Markanläggningar		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	6 859	6 859
Nyanskaffningar / färdigställande till- och ombyggnader	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 859	6 859
Avskrivningar		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-714	-372
Årets avskrivning enligt plan	-343	-343
	-1 057	-714
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	3 757	3 757
	3 757	3 757
Utgående bokfört värde förvaltningsfastigheter	264 204	271 075
Verkligt värde	421 000	453 000

Värderingsmetodik

Samtliga värderingsobjekt har per sista december 2023 värderats separat av auktoriserade fastighetsvärderare från det oberoende värderingsinstitutet Savills Sweden AB.

Värderingen har genomförts i enlighet med allmänt accepterade internationella värderingsmetoder och baseras på en kombination av avkastningsbaserad metod och ortsprismetod. Avkastningsbaserad värdering bygger på en prognos över framtida kassaflöden där nuvärdet av framtida betalningsströmmar beräknas.

Ortprisanalyser av gjorda jämförbara fastighetsköp ligger som grund för bedömning av marknadens direktavkastningskrav. Kalkylperioden har anpassats efter återstående löptid av befintliga hyresavtal och

varierar mellan 10 och 16 år. Inteas företagsledning bedömer att några avvikelser inte föreligger avseende marknadsmässiga nivåer på hyresinbetalningar eller drifts- och underhållskostnader.

Värderingsmodell
+ Hyresinbetalningar
Driftutbetalningar
= Driftnetto
Investeringar
= Fastighetens kassaflöde

Värderingsunderlag

Driftsnettot baseras på marknadsanpassade hyresintäkter. Hyresintäkterna marknadsanpassas genom att befintliga hyror justeras med nytecknade och omförhandlade hyresavtal samt med hänsyn till förväntad hyresutveckling. Den långsiktiga vakansen har bedömts av värderarna och Intea tillsammans.

Driftutbetalningar inkluderar utbetalningar för fastighetens normala drift. Bedömningen om driftutbetalningar är baserad på budget samt tidigare års utfall kompletterat med de oberoende värderarnas erfarenheter. Fastighetens underhållsnivå bestäms utifrån aktuellt skick kompletterat med bedömningar om framtida underhållsbehov. Investeringsbehovet bedöms utifrån aktuellt skick med tillägg för kommande projekt.

Sammanfattning	
Värdetidpunkt	31 december 2023
Verkligt värde	421 000 000 kr
Kalkylperiod	10 till 16 år

Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
Inköp	0	0
Omfört till byggnader	0	0
Omklassificeringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
Utgående redovisat värde	0	0

Not 14 Fordringar hos koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	73 141	36 862
Förändringar under året	1 040	36 279
Vid årets slut	74 182	73 141
Akkumulerade nedskrivningar		
Vid årets början	0	0
Vid årets slut	0	0
Redovisat värde vid årets slut	74 182	73 141

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	58	9
	58	9

Not 16 Antal aktier och kvotvärde

	2023-12-31	2022-12-31
Antal aktier, st	500	500
Kvotvärde, kr	100	100
Ingen fördelning på olika aktieslag finns.		

Not 17 Avsättningar

	2023-12-31	2022-12-31
Belopp vid årets ingång	2 742	7 753
Årets avsättningar för uppskjuten skatt	655	645
Årets avsättningar för garantier	0	-5 657
	3 397	2 741

Not 18 Skulder till koncernföretag

Skulder som förfaller senare än fem år efter balansdagen

	2023-12-31	2022-12-31
Långfristiga skulder till koncernföretag	81 895	81 895
	81 895	81 895

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20 348	22 199
	20 348	22 199

Not 20 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Bolaget har inga ställda säkerheter eller eventalförpliktelser.

Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

Not 22 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivningar	6 871	6 823
	6 871	6 823

Not 23 Likvida medel

Bolaget har per 2023-12-31 inga tillgängliga banktillgodohavanden då bolaget finansieras genom en koncernkontostruktur.

Not 24 Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	28 917 368
årets vinst	2 516 974
	31 434 342
disponeras så att	
i ny räkning överföres	31 434 342
	31 434 342

Not 25 Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet:

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

Balansomslutning:

Det samlade redovisade värdet på tillgångarna.

2024071606234

Stockholm den



Charlotta Wallman Hörlin
Ordförande

Magnus Ekström

Magnus Ekström

Peter Jacobsson

Peter Jacobsson

Johanna Tideman

Johanna Tideman
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats

KPMG AB

Henrik Brorsson

Henrik Brorsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Intea Fanan 62 AB, org. nr 559028-8279

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Intea Fanan 62 AB för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Intea Fanan 62 ABs 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 Intea Fanan 62 AB enligt god revisionsred 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 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

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 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 och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören 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 och verkställande direktörens förvaltning för Intea Fanan 62 AB 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 och verkställande direktören 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 Intea Fanan 62 AB enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens 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.

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 medelsförvaltningen ska skötas 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 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.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda

ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

KPMG AB

Henrik Brorsson

Henrik Brorsson

Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557521274139

Dokument

135 Intea Fanan 62 AB Årsredovisning 2023

Huvuddokument

21 sidor

Startades 2024-06-28 11:17:34 CEST (+0200) av Eva

Rosendal (ER)

Färdigställt 2024-06-28 22:57:30 CEST (+0200)

Initierare

Eva Rosendal (ER)

Intea Fastigheter AB (publ)

eva.rosendal@intea.se

+460722234036

Signerare

Charlotta Wallman Hörlin (CWH)

Identifierad med svenskt BankID som "CHARLOTTA WALLMAN HÖRLIN"

Personnummer 760530-1626

charlotta.wallmanhorlin@intea.se



A handwritten signature in black ink, appearing to be 'CWH'.

Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"CHARLOTTA WALLMAN HÖRLIN"

Signerade 2024-06-28 17:35:04 CEST (+0200)

Magnus Ekström (ME)

Identifierad med svenskt BankID som "Lars Magnus Ekström"

Personnummer 680929-8950

magnus.ekstrom@intea.se



Magnus Ekström

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lars Magnus Ekström"

Signerade 2024-06-28 17:19:45 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557521274139

2024071606238

Peter Jacobsson (PJ)

Identifierad med svenskt BankID som "Thore Peter Niclas Jacobsson"

Personnummer 711122-4619

peter.jacobsson@intea.se



Peter Jacobsson

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Thore Peter Niclas Jacobsson"

Signerade 2024-06-28 15:59:10 CEST (+0200)

Johanna Tideman (JT)

Identifierad med svenskt BankID som "Emma Johanna Tideman"

Personnummer 850805-4627

johanna.tideman@intea.se



Johanna Tideman

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Emma Johanna Tideman"

Signerade 2024-06-28 21:55:15 CEST (+0200)

Henrik Brorsson (HB)

Identifierad med svenskt BankID som "HENRIK BRORSSON"

Personnummer 910415-3177

henrik.brorsson@kpmg.se



Henrik Brorsson

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "HENRIK BRORSSON"

Signerade 2024-06-28 22:57:30 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557521274139

2024071606239

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

