

Årsredovisning

FAB Upplands-Bro Viby 19:27

556218-0827

Styrelsen för Fastighets AB Upplands-Bro Viby 19:27 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 FAB Upplands-Bro Viby 19:27 intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman 2024-06-19. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur vinsten ska fördelas.

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

Stockholm 2024-06-19



Erik Ranje

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Information om verksamheten

Bolaget har sitt säte i Stockholm. Bolaget äger och förvaltar fastigheterna Viby 19:27 och Viby 19:28 i Upplands-Bro. Fastigheten utgörs av industrilokaler och den totala uthyrningsbara ytan vid periodens slut uppgick till 2 886 respektive 2 889 kvm.

Investeringar

Bolaget har under 2023 investerat ca 2,3 msek i fastigheterna.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Den 31/1-2023 fusionerades SPV Viby 19:27-19:28, 559384-4227, in i bolaget.

Väsentliga risker och osäkerheter i verksamheten

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

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

FLERÅRSÖVERSIKT

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

	2301-2312	2201-2212	2101-2112	2001-2012
Nettoomsättning	5 266	5 628	3 879	3 096
Resultat efter finansiella poster	-2 939	1 961	956	203
Rörelsemarginal %	36	48	37	24
Avkastning på eget kapital %	-496	38	20	5
Balansomslutning	71 974	44 953	42 380	40 037
Soliditet %	1	11	11	11

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100 000	160 000	4 543 067	312 091	5 115 158
<i>Resultatdisposition enligt bolagsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning			312 091	-312 091	0
Aktieägartillskott			14 155 000		14 155 000
Fusionsresultat			-5 711 970		-5 711 970
Årets resultat				-13 457 205	-13 457 205
Belopp vid årets utgång	100 000	160 000	13 298 188	-13 457 205	100 983

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	13 298 188
Årets resultat	-13 457 205
<i>Summa</i>	<i>-159 017</i>

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning	-159 017
<i>Summa</i>	<i>-159 017</i>

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

7

RESULTATRÄKNING

1, 2, 3

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.	4, 5		
Nettoomsättning		5 265 590	5 627 726
Övriga rörelseintäkter		758 291	225 496
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		6 023 881	5 853 222
Rörelsekostnader			
Direkta fastighetskostnader	6, 7	-2 293 381	-2 399 473
Övriga externa kostnader		-301 261	-48 485
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 539 018	-730 167
Summa rörelsekostnader	8	-4 133 660	-3 178 125
Rörelseresultat		1 890 221	2 675 097
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	1 498 816	562 517
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-6 327 609	-1 276 381
Summa finansiella poster		-4 828 793	-713 864
Resultat efter finansiella poster		-2 938 572	1 961 233
Bokslutsdispositioner			
Bokslutsdispositioner	11	-1 417 235	-1 548 259
Summa bokslutsdispositioner		-1 417 235	-1 548 259
Resultat före skatt		-4 355 807	412 974
Skatter			
Skatt på årets resultat	12	-9 101 398	-100 883
Årets resultat		-13 457 205	312 091

✓

BALANSRÄKNING

1, 2, 3

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	13	68 113 207	20 227 048
Inventarier, verktyg och installationer	14	301 287	335 670
Pågående nyanläggningar	15	2 036 463	4 831 217
Hysesgästanpassningar	16	156 812	173 370
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		70 607 769	25 567 305
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		342 432	18 210 043
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		342 432	18 210 043
Summa anläggningstillgångar		70 950 201	43 777 348
Omsättningstillgångar 17			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		87 437	401 896
Aktuella skattefordringar		11 776	378
Övriga fordringar		178 792	337 133
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2 018	3 206
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		280 023	742 613
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		743 349	433 446
<i>Summa kassa och bank</i>		743 349	433 446
Summa omsättningstillgångar		1 023 372	1 176 059
SUMMA TILLGÅNGAR		71 973 573	44 953 407

		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	18		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100 000	100 000
Reservfond		160 000	160 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>260 000</i>	<i>260 000</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat	19	13 298 188	4 543 067
Årets resultat		-13 457 205	312 091
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-159 017</i>	<i>4 855 158</i>
Summa eget kapital		100 983	5 115 158
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfonder		35 622	35 622
Akkumulerade överavskrivningar		582 736	1 601
Summa obeskattade reserver		618 358	37 223
Avsättningar			
Avsättningar för skatter	20	9 950 575	849 177
Summa avsättningar		9 950 575	849 177
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	21	59 465 795	37 300 000
Övriga skulder		604 308	583 370
Summa långfristiga skulder		60 070 103	37 883 370
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		443 105	9 674
Skulder till koncernföretag		123 918	298 810
Övriga skulder	22	-	70 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	666 531	689 995
Summa kortfristiga skulder		1 233 554	1 068 479
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		71 973 573	44 953 407

7

KASSAFLÖDESANALYS

1, 2

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		1 890 221	2 675 097
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.			
- Avskrivningar	27	1 539 018	672 490
Erlagd ränta		-65	-870
Betald skatt		8 559	4 629
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>		<i>3 437 733</i>	<i>3 351 346</i>
Förändringar i rörelsekapital			
- Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		1 913 909	1 279 322
- Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		29 382 103	-657 830
Kassaflöde från den löpande verksamheten		34 733 745	3 972 838
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-2 317 952	-3 585 060
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		-26 393 919	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-28 711 871	-3 585 060
Finansieringsverksamheten			
Fusionsresultat		-5 711 970	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-5 711 970	-
Årets kassaflöde		309 904	387 778
Likvida medel vid årets början		433 446	45 668
Likvida medel vid årets slut		743 350	433 446

NOTER

Not 1 Allmänna upplysningar

FAB Upplands-Bro Viby, org nr 556218-0827, med säte i Stockholm är ett helägt dotterbolag till Stendörren Stockholm 3 AB, 559320-6112.

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

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

Nyckeltalsdefinitioner

Rörelsemarginal(%)

Rörelseresultat i procent av omsättningen

Avkastning på eget kapital(%)

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

Soliditet(%)

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

Not 2 Redovisnings- och värderingsprinciper

Grunder för upprättande av årsredovisningen

De finansiella rapporterna har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Bolaget tillämpar frivilligt RFR 2 i enlighet med reglerna i BFNAR 2012:3 då bolaget är ett dotterföretag till Stendörren Fastigheter AB (publ), 556825-4741 som tillämpar IFRS i dess koncernredovisning.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Leasing - bolaget som leasetagare

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

Funktionell valuta samt redovisningsvaluta

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

Intäktsredovisning

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

Hyresintäkter

Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter intäktsredovisas i resultaträkningen linjärt över hyresperioden. Förskottsbetalda hyror redovisas som förutbetalda intäkter. Eventuella hyresrabatter periodiseras linjärt över hyresperioden även om betalning inte sker på samma sätt. Bolagets hyresintäkter betraktas som operationella leasingavtal.

Intäkter från fastighetsförsäljning

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

Rörelsekostnader samt finansiella intäkter och kostnader

Fastighetskostnader

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

Finansiella intäkter och kostnader

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

Inkomstskatter

Periodens skattekostnad omfattar aktuell och uppskjuten skatt.

Aktuell inkomstskatt

Kortfristiga skattefordringar och skatteskulder för nuvarande och tidigare perioder fastställs till det belopp som förväntas återfås från eller betalas till Skatteverket. De skattesatser och skattelagar som tillämpas för att beräkna beloppet är de som är antagna eller aviserade på balansdagen.

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

Uppskjuten inkomstskatt

Uppskjuten skatt redovisas på balansdagen i enlighet med balansräkningsmetoden för temporära skillnader mellan tillgångars och skulders skattemässiga och redovisningsmässiga värden. Uppskjuten skatt beräknas med tillämplig skattesats som beslutats eller aviserats per balansdagen och som förväntas gälla när den uppskjutna skatten realiserar eller regleras.

Uppskjutna skatteskulder uppkommer framförallt på grund av skillnader mellan bokföringsmässiga avskrivningar och skattemässiga avskrivningar på förvaltningsfastigheter.

Uppskjutna skattefordringar

Uppskjutna skattefordringar redovisas endast i den omfattning att det är sannolikt att framtida överskott kommer att finnas tillgängliga, mot vilka de temporära skillnaderna kommer att kunna utnyttjas.

Uppskjutna skattefordringar avser underskott.

Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder kvittas när det finns en legal kvittningsrätt för aktuella skattefordringar och skatteskulder och när de uppskjutna skattefordringarna och skatteskulderna hänför sig till skatt debiterade av samma skattemyndighet där det finns en avsikt att reglera 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
Inventarier	3-10 år

Hyresgästanspassningar 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,

7

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
Hyresintäkter	5 265 590	5 627 726
Övriga rörelseintäkter	758 291	225 496
	6 023 881	5 853 222

Not 5	Operationella leasingavtal	2023	2022
<i>Förfallotid för framtida leasingavgifter</i>			
	Inom ett år	3 935 000	5 226 000
	Senare än ett år men innan fem år	9 811 000	8 984 000
	Senare än fem år	–	1 352 000

Not 6	Ersättning till revisorer	2023	2022
-------	---------------------------	------	------

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

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

Not 7	Direkta fastighetskostnader	2023	2022
	Underhåll	-222 772	-251 396
	Fastighetsskatt	-124 195	-124 195
	Övriga driftskostnader	-631 877	-542 370
	Övriga fastighetskostnader	-887 807	-797 021
	El och värmekostnader	-426 730	-684 491
		-2 293 381	-2 399 473

Not 8	Inköp och försäljning mellan koncernföretag	2023	2022
-------	---	------	------

Andel av årets totala inköp från andra koncernföretag, i %	23,70	33,81
--	-------	-------

Under året har inga koncerninterna försäljningar ägt rum.

Not 9	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023	2022
-------	--	------	------

Ränteintäkter från koncernföretag	1 490 257	557 888
Övriga ränteintäkter	8 559	4 629
	1 498 816	562 517

Not 10	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023	2022
--------	--	------	------

Räntekostnader till koncernföretag	-6 327 544	-1 275 510
Externa räntekostnader	-65	-871
	-6 327 609	-1 276 381

Not 11	Bökslutsdispositioner	2023	2022
--------	-----------------------	------	------

Avsättning till periodiseringsfond	–	-35 622
Lämnade koncernbidrag	-836 100	-1 512 637
Överavskrivning	-581 135	–
	-1 417 235	-1 548 259

7

Not 12	Inkomstskatt	2023	2022
Skattekostnaden består i huvudsak av följande delar:			
<i>Redovisad skatt i resultaträkningen</i>			
	Aktuell skatt	–	-651
	Förändring av uppskjuten skatt för temporära skillnader	-9 101 398	-100 232
	<i>Summa redovisad skatt</i>	-9 101 398	-100 883
	Effektiv skattesats (%)	209	-24
<i>Avstämning av effektiv skattesats</i>			
	Resultat före skatt	-4 355 807	412 974
	Skatt enligt gällande skattesats 20,6 (20,6) %	897 296	-85 073
	Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-880 693	-40 511
	Skatteeffekt av ej bokförda kostnader	9 394	–
	Beräknad schablonintäkt periodiseringsfonder	-142	–
	Skattereduktion inventarier	–	21 363
	Förändring av temporära skillnader hänförliga till byggnader	-9 101 398	-100 232
	Återläggning bokförda avskrivningar	-278 863	-133 460
	Avdrag skattemässiga avskrivningar	253 008	233 602
	Andra ej bokförda kostnader	–	3 424
	Andra bokförda intäkter	–	4
	<i>Summa redovisad skatt</i>	-9 101 398	-100 883
	Effektiv skattesats (%)	209	-24

Not 13	Förvaltningsfastigheter	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	36 416 349	34 439 605
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	–	1 976 744
	Omklassificeringar, fusionsvärde m.m.	49 273 596	–
	Utgående anskaffningsvärden	85 689 945	36 416 349
	Ingående avskrivningar	-16 189 301	-15 612 382
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-1 387 437	-576 919
	Utgående avskrivningar	-17 576 738	-16 189 301
	Redovisat värde	68 113 207	20 227 048

7

Not 14	Inventarier, verktyg och installationer	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	960 623	819 803
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	55 040	140 820
	Utgående anskaffningsvärden	1 015 663	960 623
	Ingående avskrivningar	-624 953	-561 213
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-89 423	-63 740
	Utgående avskrivningar	-714 376	-624 953
	Redovisat värde	301 287	335 670

Not 15	Pågående nyanläggningar	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	4 831 217	3 202 251
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	2 334 752	1 628 966
	Aktivering	-5 129 506	-
	Utgående anskaffningsvärden	2 036 463	4 831 217
	Redovisat värde	2 036 463	4 831 217

Not 16	Hysesgästpassningar	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	366 438	470 230
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	45 600	-
	Omklassificeringar m.m.	-	-103 792
	Utgående anskaffningsvärden	412 038	366 438
	Ingående avskrivningar	-193 068	-103 559
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-62 158	-89 509
	Utgående avskrivningar	-255 226	-193 068
	Redovisat värde	156 812	173 370

Not 17 Finansiella instrument

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

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.

Not 19	Resultatdisposition		
--------	---------------------	--	--

Medel att disponera

Balanserat resultat		13 298 188
---------------------	--	------------

Årets resultat		-13 457 205
----------------	--	-------------

Summa		-159 017
--------------	--	-----------------

Förslag till disposition

Balanseras i ny räkning		-159 017
-------------------------	--	----------

Summa		-159 017
--------------	--	-----------------

Not 20	Uppskjuten skatteskuld	2023-12-31	2022-12-31
--------	------------------------	------------	------------

Uppskjuten skatt avseende:

Temporära skillnader på byggnader	9 950 575	849 177
-----------------------------------	-----------	---------

Utgående uppskjuten skatteskuld	9 950 575	849 177
--	------------------	----------------

Not 21	Förfallotid skulder	2023-12-31	2022-12-31
--------	---------------------	------------	------------

Övriga skulder, Deposition

Förfaller senare än ett år men inom 5 år	604 308	583 370
--	---------	---------

Skulder till koncernföretag

Förfaller senare än 5 år	59 465 795	37 300 000
--------------------------	------------	------------

Not 22	Övriga kortfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder	-	70 000
----------------	---	--------

	-	70 000
--	---	---------------

Not 23	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda hyresintäkter	596 545	632 704
----------------------------	---------	---------

Övriga poster	69 986	57 291
---------------	--------	--------

	666 531	689 995
--	----------------	----------------

Not 24	Eventualförpliktelser		
--------	-----------------------	--	--

I bolaget finns inga eventualförpliktelser.

Not 25	Ställda säkerheter per skuldpost	2023-12-31	2022-12-31
--------	----------------------------------	------------	------------

Ställda säkerheter till förmån för koncernbolag

Fastighetsinteckningar	34 515 000	35 300 000
------------------------	------------	------------

7

Not 26 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

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

Not 27 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

2023

2022

Avskrivningar

1 539 018

672 490

1 539 018

672 490

UNDERSKRIFTER

Stockholm 2024-06-18



Erik Ranje
2024-06-

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-06-19

BDO Mälardalen AB



Johan Pharmanson
Huvudansvarig auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Fastighets AB Upplands-Bro Viby 19:27
Org.nr. 556218-0827

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighets AB Upplands-Bro Viby 19:27 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 Upplands-Bro Viby 19:27s finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till Fastighets AB Upplands-Bro Viby 19:27 enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

Revisorns ansvar

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

förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker 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 Upplands-Bro Viby 19:27 för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till Fastighets AB Upplands-Bro Viby 19:27 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 ersättningskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

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

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

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

Stockholm den 19/6 2024.

BDO Mälardalen AB

Johan Pharmanson

Johan Pharmanson

Auktoriserad revisor