

# Årsredovisning

---

## Fastighets Vallentuna Bällsta 5:133 AB

559000-1219

Styrelsen för Fastighets Vallentuna Bällsta 5:133 AB 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 - 17
- Underskrifter	17

### FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad styrelseledamot i Fastighets Vallentuna Bällsta 5:133 AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma <sup>19/6 2024</sup>. 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

### Information om verksamheten

Styrelsen för Fastighets Vallentuna Bällsta 5:133 AB får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

#### Information om verksamheten

Bolaget har sitt säte i Stockholm. Bolaget äger och förvaltar fastigheten Bällsta 5:133 i Vallentuna. Fastigheten utgörs av industrilokaler och den totala uthyrningsbara ytan vid periodens slut uppgick till 1 954 kvm.

#### Väsentliga risker och osäkerheter i verksamheten

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

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

#### Väsentliga händelser

Rysslands invasion av Ukraina har skapat oro i många ekonomier runt om i världen. För närvarande är det för tidigt att bedöma de långsiktiga konsekvenserna av konflikten men har i nuläget inte påverkat bolagets verksamhet.

### FLERÅRSÖVERSIKT

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

	2301-2312	2201-2212	2101-2112	2001-2012
Nettoomsättning	2 948	2 659	2 617	2 272
Resultat efter finansiella poster	767	848	873	385
Rörelsemarginal %	61	57	55	44
Avkastning på eget kapital %	602	142	136	80
Balansomslutning	23 435	24 558	23 687	22 751
Soliditet %	1	2	3	2

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	<b>Aktiekapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	50 000	591 452	-92 522	<b>548 930</b>
<i>Resultatdisposition enligt bolagsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning		-92 522	92 522	<b>0</b>
Aktieägartillskott		291 000		<b>291 000</b>
Årets resultat			-789 374	<b>-789 374</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>789 930</b>	<b>-789 374</b>	<b>50 556</b>

RESULTATDISPOSITION

*Medel att disponera:*

Balanserat resultat	789 930
Årets resultat	-789 374
<i>Summa</i>	<b>556</b>

*Förslag till disposition:*

Balanseras i ny räkning	556
<i>Summa</i>	<b>556</b>

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

ank=20240712:2024071500482

## RESULTATRÄKNING

1, 2, 3

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>	<b>4, 5</b>		
Nettoomsättning		2 947 993	2 659 060
Övriga rörelseintäkter		30 046	-
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>2 978 039</b>	<b>2 659 060</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Direkta fastighetskostnader	6, 7	-829 210	-634 624
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-352 308	-503 419
<b>Summa rörelsekostnader</b>	<b>8</b>	<b>-1 181 518</b>	<b>-1 138 043</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 796 521</b>	<b>1 521 017</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	757 002	422 860
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 786 189	-1 096 292
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 029 187</b>	<b>-673 432</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>767 334</b>	<b>847 585</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Bokslutsdispositioner	11	-1 499 448	-876 457
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>-1 499 448</b>	<b>-876 457</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-732 114</b>	<b>-28 872</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat	12	-57 260	-63 650
<b>Årets resultat</b>		<b>-789 374</b>	<b>-92 522</b>

ank=20240712:2024071500483

J

## BALANSRÄKNING

1

2023-12-31

2022-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	13	14 640 332	14 952 084
Inventarier, verktyg och installationer	14	36 245	43 041
Hyresgästpassningar	15	0	33 760
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>14 676 577</b>	<b>15 028 885</b>

##### Finansiella anläggningstillgångar

Fordringar hos koncernföretag		8 641 020	9 485 732
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>8 641 020</b>	<b>9 485 732</b>

#### **Summa anläggningstillgångar**

**23 317 597**      **24 514 617**

#### Omsättningstillgångar

16

##### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar	17	87 754	19 159
Aktuella skattefordringar		13 995	2 780
Övriga fordringar		572	44
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	13 505	11 198
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>115 826</b>	<b>33 181</b>

##### Kassa och bank

Kassa och bank		1 117	10 225
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 117</b>	<b>10 225</b>

#### **Summa omsättningstillgångar**

**116 943**      **43 406**

### **SUMMA TILLGÅNGAR**

**23 434 540**      **24 558 023**

F

		2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	<b>19, 20</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50 000	50 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>50 000</b>	<b>50 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		789 930	591 452
Årets resultat		-789 374	-92 522
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>556</b>	<b>498 930</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>50 556</b>	<b>548 930</b>
<b>Obeskattade reserver</b>			
Periodiseringsfonder		60 712	60 712
Akkumulerade överavskrivningar		36 245	-
<b>Summa obeskattade reserver</b>		<b>96 957</b>	<b>60 712</b>
<b>Avsättningar</b>			
Avsättningar för skatter	21	431 413	374 153
<b>Summa avsättningar</b>		<b>431 413</b>	<b>374 153</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till koncernföretag	22	21 505 828	21 885 049
Övriga skulder		805 338	832 928
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>22 311 166</b>	<b>22 717 977</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		24 027	387
Skulder till koncernföretag		41 928	418 693
Aktuella skatteskulder		37 520	37 520
Övriga skulder	23	114 673	60 493
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	326 300	339 158
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>544 448</b>	<b>856 251</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>23 434 540</b>	<b>24 558 023</b>

7

## KASSAFLÖDESANALYS

1, 2

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	1 796 521	1 521 017
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
- Avskrivningar	28 352 308	503 419
Erhållen ränta	2 826	4 082
Erlagd ränta	24	-
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>2 151 679</i>	<i>2 028 518</i>
Förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	1 818 458	-945 932
- Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	-3 979 245	-1 072 361
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-9 108</b>	<b>10 225</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-9 108</b>	<b>10 225</b>
Likvida medel vid årets början	10 225	-
Likvida medel vid årets slut	1 117	10 225

ank=20240712;2024071500486

2

## NOTER

### Not 1 Allmänna upplysningar

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Stendörren Stockholm 1 AB, 556942-1679, med säte i Stockholm.

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

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

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nedan definieras nyckeltalen i förvaltningsberättelsens flerårsöversikt.

Rörelsemarginal = Rörelseresultat / Nettoomsättning

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

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

Soliditet = Justerat eget kapital / Totalt kapital

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

### Not 2 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Grunder för upprättande av årsredovisning

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### IFRS 16 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 resultaträkningen.

#### Intäktsredovisning

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

#### Hyresintäkter

Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter intäktsredovisas i resultaträkningen linjärt över hyresperioden.

8

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 saldona 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
Inventarier	5 år
Markanläggningar	10 år
Byggnader	50 år

Hyresgästanpassningar 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 realiseras, förfaller eller bolaget på annat sätt förlorar kontrollen över dem. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalen fullgörs eller på annat sätt bortfaller.

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar bland tillgångarna likvida medel, aktier och andelar, kundfordringar och övriga fordringar samt bland skulderna leverantörsskulder och övriga skulder. Finansiella instrument redovisas till upplupet anskaffningsvärde.

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

#### Fordringar

Fordringar med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen redovisas som anläggningstillgångar, övriga som omsättningstillgångar. Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt. Hyresfordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra hyresfordringar.

#### Likvida medel

Likvida medel omfattar kassa, tillgodohavanden på bank- och koncernkonto samt kortfristiga placeringar med en ursprunglig förfallodag på tre månader eller mindre.

#### Obeskattade reserver

Obeskattade reserver som uppkommer genom bokslutsdispositioner i resultaträkningen redovisas i balansräkningen utan att dela upp posten i eget kapital och uppskjuten skatt och den temporära skillnaden särredovisas därmed ej.

#### Avsättningar

Avsättningar redovisas när det finns åtagande och det är troligt att ett utflöde av resurser krävs och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

#### Skulder

Skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde.

#### Redovisning av koncernbidrag

Koncernbidrag redovisas enligt alternativregeln som bokslutsdisposition.

#### Kassaflödesanalys

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

### Not 3      **Väsentliga redovisningsbedömningar, uppskattningar och antaganden**

När styrelsen upprättar finansiella rapporter i enlighet med tillämpade redovisningsprinciper måste vissa uppskattningar och antaganden göras som påverkar det redovisade värdet av tillgångar. Dessa uppskattningar baseras på historisk erfarenhet och andra faktorer inklusive förväntningar på framtida händelser som anses rimliga under rådande förhållanden. Poster som påverkas av bedömningar och uppskattningar är fastigheter och hyresfordringar.

Not 4	Intäkter	2023	2022
	Hysesintäkter	2 947 993	2 659 060
	Övriga röresleintäkter	30 046	–
		<b>2 978 039</b>	<b>2 659 060</b>

Not 5	Operationella Leasingavtal - Företaget som hyresvärd	2023	2022
	Inom ett år	2 809 000	2 869 000
	Senare än fem år	3 234 000	3 123 000
		<b>6 043 000</b>	<b>5 992 000</b>

Företaget har ingått operationella hyresavtal med hyresgäster. De kommersiella leasingkontrakten löper oftast på 3 - 5 år. I periodens resultat ingår avgifter avseende hyra med tillägg för exempelvis värme, fastighetsskatt samt el.

Minsta framtida hyresintäkter avseende icke uppsägningsbara operationella hyresavtal per den 31 december är enligt tabell ovan:

#### Not 6 Ersättning till revisorer

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som 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
	Driftskostnader	-113 546	-135 979
	El och värme	-8 936	-5 164
	Underhåll	-72 455	-123 893
	Fastighetsskatt	-90 005	-90 005
	Övriga fastighetskostnader	-544 268	-279 583
		<b>-829 210</b>	<b>-634 624</b>

#### Not 8 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

	Andel av årets totala inköp från andra koncernföretag, i %	48	44
--	--	----	----

Under året har inga koncerninterna försäljningar ägt rum.

7

ank=20240712;2024071500492

Not 9	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023	2022
	Ränteintäkter från koncernföretag	754 177	418 778
	Övriga ränteintäkter	2 825	4 082
		<b>757 002</b>	<b>422 860</b>

Not 10	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023	2022
	Räntekostnader till koncernföretag	-1 786 166	-1 096 292
		<b>-1 786 166</b>	<b>-1 096 292</b>

Not 11	Bokslutsdispositioner	2023	2022
	Avsättning till periodiseringsfond	-	-60 712
	Lämnade koncernbidrag	-1 463 203	-815 745
	Överavskrivningar	-36 245	-
		<b>-1 499 448</b>	<b>-876 457</b>

Not 12	Inkomstskatt	2023	2022
--------	--------------	------	------

Skattekostnaden består i huvudsak av följande delar:

*Redovisad skatt i resultaträkningen*

Aktuell skatt	-	-37 520
Förändring av uppskjuten skatt för temporära skillnader	-57 260	-26 130
<i>Summa redovisad skatt</i>	<i>-57 260</i>	<i>-63 650</i>

Effektiv skattesats (%)	8	220
-------------------------	---	-----

*Avstämning av effektiv skattesats*

Resultat före skatt	-732 114	-28 872
Skatt enligt gällande skattesats 20,6 (20,6) %	150 815	5 948
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-207 875	-91 048
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	42	21 449
Schablonintäkt på kvarvarande periodiseringsfonder	-242	-
Förändring av temporära skillnader hänförliga till byggnader	-57 260	-26 130
Återläggning bokförda avskrivningar	-71 175	-102 304
Avdrag skattemässiga avskrivningar	128 435	128 435
<i>Summa redovisad skatt</i>	<i>-57 260</i>	<i>-63 650</i>

Effektiv skattesats (%)	8	220
-------------------------	---	-----

I

ank=20240712;2024071500493

Not 13	Förvaltningsfastigheter	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	17 645 594	17 645 594
	Utgående anskaffningsvärden	17 645 594	17 645 594
	Ingående avskrivningar	-2 693 510	-2 381 758
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-311 752	-311 752
	Utgående avskrivningar	-3 005 262	-2 693 510
	<b>Redovisat värde</b>	<b>14 640 332</b>	<b>14 952 084</b>
Not 14	Inventarier, verktyg och installationer	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	67 960	67 960
	Utgående anskaffningsvärden	67 960	67 960
	Ingående avskrivningar	-24 919	-18 123
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-6 796	-6 796
	Utgående avskrivningar	-31 715	-24 919
	<b>Redovisat värde</b>	<b>36 245</b>	<b>43 041</b>
Not 15	Hyresgästanpassningar	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	1 130 908	1 130 908
	Utgående anskaffningsvärden	1 130 908	1 130 908
	Ingående avskrivningar	-1 097 148	-912 277
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-33 760	-184 871
	Utgående avskrivningar	-1 130 908	-1 097 148
	<b>Redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>33 760</b>

**Not 16 Finansiella instrument**

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

7

ank=20240712;2024071500494

Not 17	Hyresfordringar	2023-12-31	2022-12-31
	Ej förfallna eller förfallna sedan mindre än 30 dagar	77 451	31 931
	Förfallna 30-60 dagar	40 820	31 931
	Förfallna 61-90 dagar	107 302	31 931
	Förfallna 90-120 dagar	40 820	–
	Förfallna sedan mer än 120 dagar	163 354	–
	Avsättning för osäkra fordringar	-341 993	-76 634
		<b>87 754</b>	<b>19 159</b>

Not 18	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	Förutbetalda försäkringspremier	13 505	11 198
	<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>13 505</b>	<b>11 198</b>

Not 19	Antal aktier och kvotvärde
	I posten aktiekapital ingår det registrerade aktiekapitalet. Antalet aktier uppgår till 500 st och kvotvärde uppgår till 100 kronor.

Not 20	Resultatdisposition
	<i>Medel att disponera</i>
	Balanserat resultat 789 930
	Årets resultat -789 374
	<b>Summa 556</b>
	<i>Förslag till disposition</i>
	Balanseras i ny räkning 556
	<b>Summa 556</b>

Not 21	Avsättningar	2023-12-31	2022-12-31
	Avsättningar för skatter	431 413	374 153
	Redovisat värde vid årets utgång	431 413	374 153

Not 22	Förfallotid skulder	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga skulder, depositioner</i>		
	Förfaller senare än 5 år	805 338	832 923
	<i>Skulder till koncernföretag</i>		
	Förfaller senare än 5 år	21 505 829	21 885 050

子

ank=20240712:2024071500495

Not 23	Övriga skulder	2023-12-31	2022-12-31
	Momsskuld	114 673	60 493
	<b>Summa övriga skulder</b>	<b>114 673</b>	<b>60 493</b>

Not 24	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	Förutbetalda hyresintäkter	307 190	339 158
	Övriga poster	19 110	-
	<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>326 300</b>	<b>339 158</b>

Not 25 Eventualförpliktelser

I bolaget finns det inga eventualförpliktelser.

Not 26	Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
	Ställda säkerheter till förmån för koncernbolag	20 460 000	20 460 000
	<i>Varav till koncernföretag, intresseföretag eller gemensamt styrt företag</i>	<i>20 460 000</i>	<i>20 460 000</i>
	<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>20 460 000</b>	<b>20 460 000</b>

Not 27 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

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

7

Not 28	Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	2023	2022
	Avskrivningar	352 308	503 419
		<b>352 308</b>	<b>503 419</b>

UNDERSKRIFTER

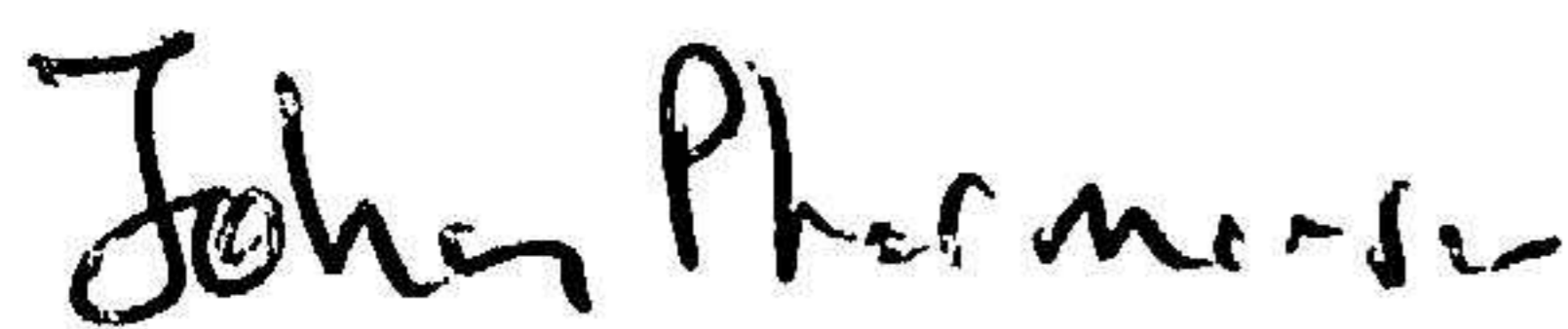
Stockholm 2024-06-18



Erik Ranje

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-06-19

BDO Mälardalen AB



Johan Pharmanson

Huvudansvarig auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Fastighets Vallentuna Bällsta 5:133 AB  
Org.nr. 559000-1219

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighets Vallentuna Bällsta 5:133 AB för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighets Vallentuna Bällsta 5:133 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 Fastighets Vallentuna Bällsta 5:133 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 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Fastighets Vallentuna Bällsta 5:133 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 ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till Fastighets Vallentuna Bällsta 5:133 AB enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd 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 revisionsd i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets

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

Stockholm den 19/6 2024.

BDO Mälardalen AB

Johan Pharmanson

Auktoriserad revisor