

# Årsredovisning

för

## 24Storage Property Alvik AB

559087-8145

Räkenskapsåret

2022-01-01 – 2022-12-31

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i 24Storage Property Alvik AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2023-06-21. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm 2023-06-21

  
Stefan Nilsson

Styrelsen för 24Storage Property Alvik AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

24Storage Property Alvik AB org nr 559087-8145 äger tomträtten till Stockholm Spiselhällen 3.

24Storage Property Alvik AB är ett helägt dotterbolag till 24Storage Service AB, org nr 559014-3763.

Bolaget har ingen personal och har inte utbetalt några arvoden till styrelsen. Bolagets administration och förvaltning sköts av 24Storage AB.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	2 858	1 546	1 017	770	43
Resultat efter finansiella poster	280	-1 104	-1 531	-1 728	-1 240
Soliditet (%)	19,4	20,9	21,7	20,2	5,1

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Erhållna aktie- ägartillskott	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 000	13 000 000	-5 059 995	-500 587	7 489 418
Disposition enligt beslut av årsstämman:			-500 587	500 587	0
Årets resultat				-410 555	-410 555
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>13 000 000</b>	<b>-5 560 582</b>	<b>-410 555</b>	<b>7 078 863</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	7 439 418
årets förlust	-410 555
	<b>7 028 863</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	7 028 863

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

## Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Nettoomsättning		2 858 398 2 858 398	1 546 347 1 546 347
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-768 549	-798 847
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	2, 3	-1 076 569	-1 073 646
		<b>-1 845 118</b>	<b>-1 872 493</b>
<b>Rörelseresultat</b>	4	<b>1 013 280</b>	<b>-326 146</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	5	78 227	78 048
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-811 267	-855 893
		<b>-733 040</b>	<b>-777 845</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>280 240</b>	<b>-1 103 991</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Lämnade koncernbidrag		-714 076	572 590
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-433 836</b>	<b>-531 401</b>
Skatt på årets resultat	7	23 281	30 814
<b>Årets resultat</b>		<b>-410 555</b>	<b>-500 587</b>

## Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

2

29 110 881

29 841 921

Inventarier, verktyg och installationer

3

1 535 906

1 856 285

**30 646 787**

**31 698 206**

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Fordringar hos koncernföretag

8

2 556 510

2 556 510

Uppskjuten skattefordran

1 107 250

1 083 969

**3 663 760**

**3 640 479**

**Summa anläggningstillgångar**

**34 310 547**

**35 338 685**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Fordringar hos koncernföretag

1 234 564

179 166

Aktuella skattefordringar

5 535

0

Övriga fordringar

303

85

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

56 342

50 351

**1 296 744**

**229 602**

##### *Kassa och bank*

807 812

306 447

**Summa omsättningstillgångar**

**2 104 556**

**536 049**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**36 415 103**

**35 874 734**

## Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

50 000

50 000

**50 000**

**50 000**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserad vinst eller förlust

7 439 418

7 940 005

Årets resultat

-410 555

-500 587

**7 028 863**

**7 439 418**

**Summa eget kapital**

**7 078 863**

**7 489 418**

#### Långfristiga skulder

9

Skulder till kreditinstitut

26 455 500

27 125 500

Skulder till koncernföretag

714 076

0

**Summa långfristiga skulder**

**27 169 576**

**27 125 500**

#### Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

670 000

670 000

Leverantörsskulder

35 724

137 136

Skulder till koncernföretag

0

266 964

Aktuell skatteskuld

0

144 957

Övriga skulder

389 536

31 416

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

1 071 404

9 343

**Summa kortfristiga skulder**

**2 166 664**

**1 259 816**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**36 415 103**

**35 874 734**

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges. Belopp anges i kr om inget annat anges.

#### 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. Intäkterna utgörs av hyresintäkter från operationella leasingavtal. Hyresintäkter omfattar även tillägg såsom fastighetsskatt, försäkringar och eventuella administrativa intäkter. Hyresintäkter redovisas linjärt i årets resultat baserat på villkoren i avtalet. Hyresintäkterna fördelas över tiden enligt avtalets innebörd. Förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter. Hyresrabatter periodiseras över hyreskontraktets löptid.

#### Ränta

Ränta redovisas enligt effektivräntemetoden.

#### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången.

#### *Tillkommande uppgifter*

När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utranteras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

#### *Avskrivningar*

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som en kostnad i resultaträkningen. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde.

Följande avskrivningstider tillämpas:

#### **Byggnad**

Markarbeten	75 år
Stomme	75 år
Fasad	50 år
Hiss	30 år
Yttertak	25 år
Installationer	25 år
Byggnadsinventarier	10 år
Maskiner och inventarier	5 år

Bolagets mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av.

#### *Nedskrivningar - materiella anläggningstillgångar*

Vid varje balansdag bedöms om det finns någon indikation på att en materiell anläggningstillgångs värde är lägre än dess redovisade värde. Om en sådan indikation finns beräknas den materiella anläggningstillgångens återvinningsvärde.

Återvinningsvärdet är det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nyttjandevärde. Vid beräkning av nyttjandevärdet beräknas nuvärdet av de framtida kassaflöden som den materiella anläggningstillgången väntas ge upphov till i den löpande verksamheten samt när den avyttras eller utranteras. En tidigare nedskrivning återförs endast om de skäl som låg till grund för beräkningen av återvinningsvärdet vid den senaste nedskrivningen har förändrats.

#### **Finansiella tillgångar och skulder**

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1.

#### *Redovisning i och borttagande från balansräkning*

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när företaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången har upphört eller reglerats. Detsamma gäller när de risker och fördelar förknippade med innehavet i allt väsentligt överförs till annan part och företaget inte längre har kontroll över den finansiella tillgången. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när den avtalade förpliktelsen fullgjorts eller upphört.

#### *Värdering av finansiella tillgångar*

Finansiella tillgångar värderas vid första redovisningstillfället till anskaffningsvärde, inklusive eventuella transaktionsutgifter som är direkt hänförliga till förvärvet av tillgången.

Finansiella omsättningstillgångar värderas efter första redovisningstillfället till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet på balansdagen.

#### *Kundfordringar/kortfristiga fordringar*

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

#### *Värdering av finansiella skulder*

Finansiella skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde. Utgifter som är direkt hänförliga till upptagande av lån korrigerar lånets anskaffningsvärde och periodiseras enligt effektivräntemetoden.

#### **Skatt**

Aktuella skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen. Uppskjutna skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den utsträckning det är sannolikt att avdraget kan avräknas mot överskott vid framtida beskattning.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden på alla temporära skillnader som uppkommer mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. De temporära skillnaderna har uppkommit genom skillnad mellan redovisade och skattemässiga värden på fastigheter.

Aktuell skatt, liksom förändring i uppskjuten skatt, redovisas i resultaträkningen om inte skatten är hänförlig till en händelse eller transaktion som redovisas direkt i eget kapital. Skatteeffekterna av poster som redovisas direkt mot eget kapital, redovisas mot eget kapital.

### Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är:

-En möjlig förpliktelse som till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom företagets kontroll, inträffar eller uteblir, eller

- En befintlig förpliktelse till följd av inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.

Eventualförpliktelser är en sammanfattande beteckning för sådana garantier, ekonomiska åtaganden och eventuella förpliktelser som inte tas upp i balansräkningen.

### Koncernbidrag

Koncernbidrag som lämnats redovisas som en bokslutsdisposition i resultaträkningen. Det lämnade koncernbidraget har påverkat företagets aktuella skatt.

### Principer för redovisning av aktieägartillskott

Aktieägartillskott som erhållits utan att emitterade aktier eller andra egetkapitalinstrument lämnats i utbyte redovisas direkt i eget kapital.

### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

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

### Not 2 Byggnader och mark

	2022-01-01	2021-01-01
	-2022-12-31	-2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	32 166 255	31 952 799
Inköp	25 150	213 456
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>32 191 405</b>	<b>32 166 255</b>
Ingående avskrivningar	-2 324 334	-1 571 067
Årets avskrivningar	-756 190	-753 267
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 080 524</b>	<b>-2 324 334</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>29 110 881</b>	<b>29 841 921</b>

**Not 3 Inventarier, verktyg och installationer**

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 820 971	2 820 971
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>2 820 971</b>	<b>2 820 971</b>
Ingående avskrivningar	-964 686	-644 308
Årets avskrivningar	-320 379	-320 379
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 285 065</b>	<b>-964 687</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 535 906</b>	<b>1 856 284</b>

**Not 4 Inköp och försäljning mellan koncernföretag**

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen	8,13 %	13,00 %
Andel av årets totala försäljningar som skett till andra företag i koncernen	100,00 %	100,00 %

**Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Ränteintäkter från koncernföretag	78 227	78 048
	<b>78 227</b>	<b>78 048</b>

**Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Räntekostnader till koncernföretag	-543	-6 619
Övriga räntekostnader	-810 724	-849 274
	<b>-811 267</b>	<b>-855 893</b>

**Not 7 Skatt på årets resultat**

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Uppskjuten skatt	-23 281	-30 814
	<b>-23 281</b>	<b>-30 814</b>

**Not 8 Fordringar hos koncernföretag**

	2022-12-31	2021-12-31
Anskaffningsvärden	2 556 510	1 856 113
Tillkommande fordringar		700 397
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>2 556 510</b>	<b>2 556 510</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>2 556 510</b>	<b>2 556 510</b>

**Not 9 Långfristiga skulder**

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder till kreditinstitut	26 455 500	27 125 500
Skulder till koncernföretag	714 076	0
	<b>27 169 576</b>	<b>27 125 500</b>

### Not 10 Koncernuppgifter

Bolaget ägs till 100% av 24Storage Service AB, org nr 559014-3763.  
24Storage Service AB ingår i en koncern där 24Storage AB, org nr 556996-8141 upprättar koncernredovisningen.

### Not 11 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	33 500 000	33 500 000
	<b>33 500 000</b>	<b>33 500 000</b>

Stockholm 2023-06-21


  
Stefan Nilsson

Oscar Maltesen

  
Per Sjöblom

Vår revisionsberättelse har lämnats 21/6-2023

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

  
Johan Rippe  
Auktoriserad revisor

### Not 10 Koncernuppgifter

Bolaget ägs till 100% av 24Storage Service AB, org nr 559014-3763.  
24Storage Service AB ingår i en koncern där 24Storage AB, org nr 556996-8141 upprättar koncernredovisningen.

### Not 11 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	33 500 000	33 500 000
	33 500 000	33 500 000

Stockholm 2023-06-21

  
Stefan Nilsson

  
Oscar Maltesen

  
Per Sjöblom

Vår revisionsberättelse har lämnats

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Johan Rippe  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i 24Storage Property Alvik AB, org.nr 559087-8145

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för 24Storage Property Alvik AB för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av 24Storage Property Alvik ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för 24Storage Property Alvik AB.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till 24Storage Property Alvik AB 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 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för 24Storage Property Alvik AB för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

## Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till 24Storage Property Alvik AB enligt god revisors sed 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. Den 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
- 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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

Stockholm den 21 juni 2023

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Johan Rippe  
Auktoriserad revisor