ank=20220712;20220713136 76

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 2021-01-01 - 2021-12-31.

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 28/6 -2022. 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

Erik Ranje

ank=20220713136 77

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Information om verksamheten
Styrelsen för Fastighets Vallentuna Bällsta 5:133 AB får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

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.

Bolaget har ej haft några anställda under innevarande år eller föregående år, varför några löner eller ersättningar ej har utbetalts.

Koncernförhållanden
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.

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
Bolagets påverkan av covid-19
Av bolagets hyresintäkter är en relativt liten andel hänförliga till de sektorer som är mer direkt drabbade. Dock påverkar detta indirekt många andra sektorer varför övriga hyresgäster kan komma att påverkas negativt. Stendörren-koncernen har stärkt den finansiella beredskapen genom att stärka bland annat likviditeten. Bolaget har vidtagit åtgärder för att mildra störningar i verksamheten och följer myndigheternas rekommendationer noggrant

ank=20220712;20220713136 78

FLERÅRSÖVERSIKT

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

	2101-2112	**2001-2012**	**1901-1912**	**1801-1812**
Nettoomsättning	2 617	2 272	1 870	1 564
Resultat efter finansiella poster	873	385	-75	-512
Rörelsemarginal %	55	44	30	23
Avkastning på eget kapital %	136	80	-18	-162
Balansomslutning	23 687	22 751	20 817	30 329
Soliditet %	3	2	2	1

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Aktiekapital	**Balanserat resultat**	**Årets resultat**	**Totalt**
Belopp vid årets ingång	50 000	370 836	63 516	**484 352**
Resultatdisposition enligt bolagsstämman:				
Balanseras i ny räkning		63 516	-63 516	**0**
Årets resultat			157 100	**157 100**
Belopp vid årets utgång	**50 000**	**434 352**	**157 100**	**641 452**

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:	
Balanserat resultat	434 352
Årets resultat	157 100
Summa	*591 452*
Förslag till disposition:	
Balanseras i ny räkning	591 452
Summa	*591 452*

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

ank=20220713136 79

RESULTATRÄKNING

	1, 2, 3	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.	**4, 5**		
Nettoomsättning		2 616 978	2 271 653
Övriga rörelseintäkter		1 310	–
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		**2 618 288**	**2 271 653**
Rörelsekostnader			
Direkta fastighetskostnader	6, 7	-509 678	-649 723
Övriga externa kostnader		35 616	39 432
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-702 087	-658 046
Summa rörelsekostnader		**-1 176 149**	**-1 268 337**
Rörelseresultat	***8***	***1 442 139***	***1 003 316***
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	272 488	198 317
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-841 394	-816 155
Summa finansiella poster		**-568 906**	**-617 838**
Resultat efter finansiella poster		***873 233***	***385 478***
Bokslutsdispositioner			
Bokslutsdispositioner	11	-730 927	-222 956
Summa bokslutsdispositioner		**-730 927**	**-222 956**
Resultat före skatt		***142 306***	***162 522***
Skatter			
Skatt på årets resultat	12	14 794	-99 006
Årets resultat		***157 100***	***63 516***

BALANSRÄKNING

1

ank=20220713136 80

		2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	13	15 263 836	15 575 588
Inventarier, verktyg och installationer	14	49 837	56 633
Hyresgästanpassningar	15	218 631	602 170
Summa materiella anläggningstillgångar		*15 532 304*	*16 234 391*
Finansiella anläggningstillgångar			
Fordringar hos koncernföretag		8 130 869	6 340 871
Summa finansiella anläggningstillgångar		*8 130 869*	*6 340 871*
Summa anläggningstillgångar		**23 663 173**	**22 575 262**
Omsättningstillgångar	**16**		
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	17	9 385	175 562
Aktuella skattefordringar		2 775	–
Övriga fordringar		1 088	106
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	10 086	–
Summa kortfristiga fordringar		*23 334*	*175 668*
Summa omsättningstillgångar		**23 334**	**175 668**
SUMMA TILLGÅNGAR		**23 686 507**	**22 750 930**

ank=20220713136 81

		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	**19, 20**		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		50 000	50 000
Summa bundet eget kapital		*50 000*	*50 000*
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		434 352	370 836
Årets resultat		157 100	63 516
Summa fritt eget kapital		*591 452*	*434 352*
Summa eget kapital		**641 452**	**484 352**
Avsättningar			
Avsättningar för skatter	21	348 023	362 817
Summa avsättningar		**348 023**	**362 817**
Långfristiga skulder	**22**		
Skulder till koncernföretag		20 460 000	20 460 000
Övriga skulder		791 590	870 840
Summa långfristiga skulder		**21 251 590**	**21 330 840**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		15 839	44 651
Skulder till koncernföretag		1 038 247	295 282
Aktuella skatteskulder		–	9 525
Övriga skulder	23	116 827	81 128
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	274 529	142 335
Summa kortfristiga skulder		**1 445 442**	**572 921**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**23 686 507**	**22 750 930**

ank=20220713136 82

KASSAFLÖDESANALYS

1, 2

		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		1 442 139	1 003 316
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.			
- Avskrivningar	28	702 087	658 046
Erhållen ränta		3 001	2 788
Erlagd ränta		-18	–
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		*2 147 209*	*1 664 150*
Förändringar i rörelsekapital			
- Ökning(–)/Minskning(+) av rörelsefordringar		-309 106	-221 725
- Ökning(+)/Minskning(–) av rörelseskulder		-1 838 103	-1 516 416
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**–**	**-73 991**
Årets kassaflöde		**–**	**-73 991**
Likvida medel vid årets början		**–**	**73 991**

ank=20220712;20220713136 83

NOTER

Not 1 ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har godkänts av styrelsen den 27/6 2022 och kommer att föreläggas årsstämma för fastställande den 28/6 2022.

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

Allmänna upplysningar
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
IFRS 16 är en ny leasingstandard som ersätter IAS 17 Leasingavtal och ska tillämpas för räkenskapsår som börjar den 1 januari 2019 eller senare. Företaget tillämpar fullständigt undantag från IFRS 16 i enlighet med RFR2 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 Rapport över totalresultat.

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.

ank=20220713136 84

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 realiseras 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.

ank=20220713136 85

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 hänförbara transaktionskostnader. Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet för fastigheten om det är sannolikt att den ekonomiska nyttan som är förknippad med fastigheten förbättras i förhållande till den nivå som gällde då den ursprungligen anskaffades. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Efter anskaffningstillfället redovisas förvaltningsfastigheten till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuell nedskrivning samt med tillägg för eventuell uppskrivning. Utgifter för reparationer och löpande underhåll kostnadsförs i den period de uppkommer.

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

ank=20220713136 86

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, underskott och hyresfordringar.

ank=20220712-20220713313687

Not 4 Intäkter	2021	2020
Hyresintäkter	2 616 978	2 271 653
Övriga röresleintäkter	1 310	–
	2 618 288	**2 271 653**

Not 5 Operationella Leasingavtal - Företaget som Hyresvärd	2021	2020
Inom ett år	2 522 442	2 581 770
Senare än ett år men inom fem år	3 314 002	3 855 649
	5 836 444	**6 437 419**

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	2021	2020
Övriga driftskostnader	-144 440	-161 809
El och värme	-3 138	-18 887
Underhåll	-30 951	-168 151
Fastighetsskatt	-90 005	-90 005
Övriga fastighetskostnader	-241 144	-210 871
	-509 678	**-649 723**

Not 8 Inköp och försäljning mellan koncernföretag	2021	2020
Andel av årets totala inköp från andra koncernföretag, i %	56,45	45,40

Under året har inga koncerninterna försäljningar ägt rum.

ank=20220712;20220713136 88

Not 9	Övriga ränteintäkter och liknande resultaposter	2021	2020
	Ränteintäkter från koncernföretag	269 487	195 529
	Övriga ränteintäkter	3 001	2 788
		272 488	**198 317**

Not 10	Räntekostnader och liknande resultatposter	2021	2020
	Räntekostnader till koncernföretag	-841 376	-816 155
	Externa räntekostnader	-18	–
		-841 394	**-816 155**

Not 11	Bokslutsdispositioner	2021	2020
	Lämnade koncernbidrag	-730 927	-222 956
		-730 927	**-222 956**

Not 12	Inkomstskatt	2021	2020

Skattekostnaden består i huvudsak av följande delar:

Redovisad skatt i resultaträkningen		
Justering för tidigare år	–	-2 015
Förändring av uppskjuten skatt för temporära skillnader	14 794	-96 991
Summa redovisad skatt	*14 794*	*-99 006*
Effektiv skattesats (%)	10	-61
Avstämning av effektiv skattesats		
Resultat före skatt	142 306	162 522
Skatt enligt gällande skattesats 20,6 (21,4) %	-29 315	-34 780
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-3	–
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	105 660	8 438
Justering för skatter avseende föregående år	–	-2 015
Skattemässigt direktavdrag	–	106 698
Förändring av temporära skillnader hänförliga till byggnader	14 794	-96 991
Återläggning bokförda avskrivningar	-143 299	-139 367
Avdrag skattemässiga avskrivningar	128 435	133 423
Skatteeffekt av ej avdragsgilla räntor	-61 478	-74 412
Summa redovisad skatt	*14 794*	*-99 006*
Effektiv skattesats (%)	10	-61

Not 13	Förvaltningsfastigheter	2021-12-31	2020-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	17 645 594	17 645 594

ank=20220712-20220713613689

Utgående anskaffningsvärden	17 645 594	17 645 594
Ingående avskrivningar	-2 070 006	-1 758 255
Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar	-311 752	-311 751
Utgående avskrivningar	-2 381 758	-2 070 006
Redovisat värde	**15 263 836**	**15 575 588**
Verkligt värde	43 900 000	36 000 000

Stendörren Fastigheter koncernens marknadsvärderingar (både de externa värderingarna och interna) är utförda som avkastningsvärderingar enligt kassaflödesmodell i linje med IPD Svenskt Fastighetsindex värderingshandledning. Värderingarna grundar sig på kassaflödesanalyser innebärande att fastighetens värde baseras på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden jämte restvärde under kalkylperioder som varierar för de enskilda värderingsobjekten mellan 5-15 år enligt följande princip:

Förväntat framtida kassaflöde under vald kalkylperiod beräknas enligt:
+ Hyresinbetalningar
- Betalda driftkostnader
- Underhållskostnader
= Driftnetto
- Investeringar
= Kassaflöde
Antaganden avseende de förväntade framtida kassaflödena görs utifrån analys av:
o Marknadens/närområdets framtida utveckling
o Fastighetens marknadsförutsättningar och marknadsposition
o Marknadsmässiga hyresvillkor
o Drift- och underhållskostnader i likartade fastigheter i jämförelse
med dem i den aktuella fastigheten
o Känt och bedömt investeringsbehov i fastigheten (hyresgästanpassningar och större investeringsbehov som inte omfattas av det löpande underhållet).

De värdepåverkande parametrar som används i värderingen motsvarar den externa värderarens tolkning av hur en presumtiv köpare på marknaden skulle resonera och summan av nuvärdet av driftnetton och restvärde kan därmed tas som ett uttryck för marknadsvärdet. Samtliga fastigheter besiktigas fysiskt av värderingsman vid första värderingstillfälle och ombesiktigas vid behov (exempelvis efter om- eller tillbyggnad eller efter större hyresgästanpassningar). Det ska dock aldrig gå mer än 3 år mellan besiktningstillfällena. Byggrätter och potentiella byggrätter har värderats utifrån ortprisstudier, läge i planprocessen och fastställda avyttringsvärden. Stendörrens samtliga fastigheter har värderats enligt värderingshierarki 3 inom IFRS 13. Det har inte förekommit någon förflyttning av fastigheter mellan olika värderingshierarkier. Förändringar under perioden i de icke observerbara indata som tillämpas vid värderingarna analyseras vid varje bokslutstillfälle av företagsledningen mot internt tillgänglig information, information från genomförda/planerade transaktioner samt information från de externa värderingsföretagen. Värderingarna har beaktat bästa och maximala användningen av fastigheterna. Känslighetsanalyser av värderingarna görs på koncernnivå, för mer information se årsredovisningen för Stendörren Fastigheter AB.

ank=20220713136 90

Not 14 Inventarier, verktyg och installationer	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	67 960	67 960
Utgående anskaffningsvärden	67 960	67 960
Ingående avskrivningar	-11 327	-4 531
Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar	-6 796	-6 796
Utgående avskrivningar	-18 123	-11 327
Redovisat värde	**49 837**	**56 633**

Not 15 Hyresgästanpassningar	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 130 908	632 319
Förändringar av anskaffningsvärden		
Inköp	–	498 589
Utgående anskaffningsvärden	1 130 908	1 130 908
Ingående avskrivningar	-528 738	-189 239
Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar	-383 539	-339 499
Utgående avskrivningar	-912 277	-528 738
Redovisat värde	**218 631**	**602 170**

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.

Not 17 Hyresfordringar	2021-12-31	2020-12-31
Förfallna 30-60 dagar	-120	49 415
Förfallna sedan mer än 120 dagar	47 519	677 075
Avsättning för osäkra fordringar	-38 014	-550 928
	9 385	**175 562**

Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	10 086	–
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**10 086**	**–**

ank=20220712202207131369 1

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

Medel att disponera	
Balanserat resultat	434 352
Årets resultat	157 100
Summa	**591 452**
Förslag till disposition	
Balanseras i ny räkning	591 452
Summa	**591 452**

Not 21 Uppskjuten skatteskuld

	2021-12-31	2020-12-31
Uppskjuten skatt avseende:		
Temporära skillnader på byggnader	348 023	362 817
Utgående uppskjuten skatteskuld	**348 023**	**362 817**

Not 22 Förfallotid skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Övriga skulder		
Förfaller senare än 5 år	791 590	870 840
Skulder till koncernföretag		
Förfaller senare än 5 år	20 460 000	20 460 000

Not 23 Övriga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Momsskuld	116 827	81 128
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**116 827**	**81 128**

Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	252 779	139 771
Övriga poster	21 750	2 564
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**274 529**	**142 335**

Not 25 Eventualförpliktelser

	2021-12-31	2020-12-31
I bolaget finns det inga eventualförpliktelser.	Inga	Inga

ank=20220713692

Not 26	Ställda säkerheter	2021-12-31	2020-12-31
	Ställda säkerheter till förmån för koncernbolag	20 460 000	20 460 000
	Varav till koncernföretag, intresseföretag eller gemensamt styrt företag	*20 460 000*	*20 460 000*
	Summa ställda säkerheter	**20 460 000**	**20 460 000**

Not 27 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

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.

Not 28	Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	2021	2020
	Avskrivningar	702 087	658 046
		702 087	**658 046**

UNDERSKRIFTER

Stockholm 27/6 2022

Erik Ranje

Vår revisionsberättelse har lämnats 28/6-22

Ernst & Young AB

Oskar Wall
Huvudansvarig auktoriserad revisor

Building a better
working world

ank=20220712;20220713131693

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 2021-01-01 - 2021-12-31.

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 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöden 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 revisionssed 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 revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. 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 att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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 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.

ank=20712-20220713694

Building a better
working world

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Fastighets Vallentuna Bällsta 5:133 AB för år 2021-01-01 - 2021-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att årsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Fastighets Vallentuna Bällsta 5:133 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 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 styrelseledamoten 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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 28 juni 2022

Ernst & Young AB

Oskar Wall
Auktoriserad revisor

A member firm of Ernst & Young Global Limited