

**Årsredovisning**  
för  
**Dammskogen kv Bageriet 18 & 31 AB**  
559353-2707  
Räkenskapsåret  
2022

**FASTSTÄLLESEINTYG**

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen överensstämmer med originalet och att resultat- och balansräkningen har fastställts på årsstämman den 12 maj 2023. Stämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.  
Sundbyberg 31/5 2023

  
Per Schönning

Styrelsen för Dammskogen kv Bageriet 18 & 31 AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Bolagets verksamhet är att äga och förvalta fast egendom. Bolaget förvaltar fastigheterna Bageriet 18 och Bageriet 31 i Sundbyberg. Fastigheterna omfattar kontorslokaler, butiker och garage.

Företaget har sitt säte i Sundbyberg kommun.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har skett under räkenskapsåret.

### Ägarförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Dammskogen Fastigheter AB (Org. nr. 556763-3374) med säte i Sundbyberg, som ingår i koncernen Dammskogen Förvaltning AB med säte i Stockholm. Koncernredovisning lämnas i Dammskogen Förvaltning AB (org. nr. 556869-9218). Styrelsens säte är i Sundbyberg.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Hysesintäkter	8 326	7 853
Driftsnetto	4 159	4 952
Resultat efter finansiella poster	2 925	3 994
Balansomslutning	61 103	65 374
Soliditet (%)	10,3	11,3

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	50 000	2 162 153	2 365 313	<b>4 577 466</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		2 365 313	-2 365 313	<b>0</b>
Årets resultat			-754 933	<b>-754 933</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>4 527 466</b>	<b>-754 933</b>	<b>3 822 533</b>

B

**Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	4 527 466
årets förlust	-754 933
	<b>3 772 533</b>

disponeras så att	
till aktieägare utdelas	1 500 000
i ny räkning överföres	2 272 533
	<b>3 772 533</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 -2021-12-31</b>
Hysesintäkter		8 326 190	7 852 590
<b>Fastighetskostnader</b>	<b>2</b>		
Driftskostnader		-1 451 706	-1 219 505
Löpande reparationer och underhåll		-425 655	-252 937
Fastighetsskatt		-900 000	-778 000
Övriga externa kostnader		-1 389 480	-650 124
<b>Summa fastighetskostnader</b>		<b>-4 166 841</b>	<b>-2 900 566</b>
<b>Driftsnetto</b>		<b>4 159 349</b>	<b>4 952 024</b>
Avskrivningar på förvaltningsfastighet		-600 900	-600 164
<b>Bruttoresultat</b>		<b>3 558 449</b>	<b>4 351 860</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3	688 752	302 148
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-1 322 351	-660 069
<b>Summa resultat från finansiella poster</b>		<b>-633 599</b>	<b>-357 921</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>2 924 850</b>	<b>3 993 939</b>
Bokslutsdispositioner	5	-3 679 785	-1 017 000
Skatt på årets resultat	6	2	-611 626
<b>Årets resultat</b>		<b>-754 933</b>	<b>2 365 313</b>

## Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Förvaltningsfastighet

7

21 332 143

21 892 975

Maskiner och andra tekniska anläggningar

8

50 073

90 141

**21 382 216**

**21 983 116**

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Uppskjuten skattefordran

9

34 576

34 576

**34 576**

**34 576**

**Summa anläggningstillgångar**

**21 416 792**

**22 017 692**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

966 545

206 003

Fordringar hos koncernföretag

37 433 138

40 273 895

Övriga fordringar

1 003 162

2 219 388

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

29 530

86 752

**39 432 375**

**42 786 038**

##### *Kassa och bank*

253 628

569 916

**Summa omsättningstillgångar**

**39 686 003**

**43 355 954**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**61 102 795**

**65 373 646**

## 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

4 527 466

2 162 153

Årets resultat

-754 933

2 365 313

**3 772 533**

**4 527 466**

**Summa eget kapital**

**3 822 533**

**4 577 466**

**Obeskattade reserver**

10

3 143 758

3 508 533

#### **Kortfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut

11, 12, 13

50 350 000

51 145 000

Leverantörsskulder

146 040

322 521

Skulder till koncernföretag

0

2 591 145

Aktuella skatteskulder

1 680 605

1 406 547

Övriga skulder

679 322

585 324

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

1 280 537

1 237 110

**Summa kortfristiga skulder**

**54 136 504**

**57 287 647**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**61 102 795**

**65 373 646**

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### 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.

#### Anläggningstillgångar

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

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningstider tillämpas:

#### Förvaltningsfastigheter

Stomme och grund	100
Tak	40
Fasad	50-80
Fönster	50
Stomkomplettering/innerväggar	50
Installationer(El, VVS, Hiss, inkl. styr)	40
Köksinredning	30
Inre ytskikt & vitvaror (golv innertak mm)	40
Mindre installationer	10
Hyresgästanpassning	5
Övrigt	50

#### Komponentindelning

Anläggningstillgångarna har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

#### Maskiner och tekniska anläggningar

Avskrivning tid 5 år.

#### Finansiella instrument

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet. Instrumentet redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförs och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelseerna har reglerats eller på annat sätt upphört.

### ***Kundfordringar/kortfristiga fordringar***

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

### ***Låneskulder och leverantörsskulder***

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

### **Inkomstskatter**

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter redovisas i eget kapital.

#### ***Aktuell skatt***

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

#### ***Uppskjuten skatt***

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjutna skattefordringar netto redovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstads. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

### **Nyckeltalsdefinitioner**

#### **Hyresintäkter**

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

#### **Resultat efter finansiella poster**

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

#### **Balansomslutning**

Företagets samlade tillgångar.

#### **Soliditet (%)**

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

### Not 2 Försäljning och inköp mellan koncernföretag

Under året har koncernbolag fakturerats med 1 238 000 kr (320 592 kr).

### Not 3 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022	2021
Ränteintäkt koncernföretag	686 878	302 148
	<b>686 878</b>	<b>302 148</b>

### Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Räntekostnader på fastighetslån	1 283 250	621 627
Övriga räntekostnader	772	252
Räntekostnader till koncernföretag	38 181	38 189
	<b>1 322 203</b>	<b>660 068</b>

### Not 5 Bokslutsdispositioner

	2022	2021
Årets avsättning till periodiseringsfond	0	1 017 000
Återföring periodiseringsfond	-364 775	0
Lämnade koncernbidrag	4 044 560	0
	<b>3 679 785</b>	<b>1 017 000</b>

### Not 6 Aktuell och uppskjuten skatt

	2022	2021
Aktuell skatt	0	628 547
Uppskjuten skatt	0	-16 921
Justerad skatt avseende tidigare år	-2	0
<b>Skatt på årets resultat</b>	<b>-2</b>	<b>611 626</b>

### Not 7 Förvaltningsfastighet

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	33 402 630	33 402 630
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>33 402 630</b>	<b>33 402 630</b>
Ingående avskrivningar	-11 509 655	-10 949 554
Årets avskrivningar	-560 832	-560 101
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-12 070 487</b>	<b>-11 509 655</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>21 332 143</b>	<b>21 892 975</b>
Bokfört värde byggnader	15 872 178	16 433 010
Bokfört värde mark	5 459 965	5 459 965
	<b>21 332 143</b>	<b>21 892 975</b>

### Not 8 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	200 314	200 314
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>200 314</b>	<b>200 314</b>
Ingående avskrivningar	-110 173	-70 110
Årets avskrivningar	-40 068	-40 063
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-150 241</b>	<b>-110 173</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>50 073</b>	<b>90 141</b>

### Not 9 Uppskjuten skattefordran

	2022-12-31	2021-12-31
Belopp vid årets ingång	34 576	0
Årets avsättningar	0	34 567
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>34 576</b>	<b>34 567</b>

### Not 10 Obeskattade reserver

	2022-12-31	2021-12-31
Periodiseringsfond 2016	0	364 775
Periodiseringsfond 2017	624 620	624 620
Periodiseringsfond 2018	420 000	420 000
Periodiseringsfond 2019	192 825	192 825
Periodiseringsfond 2020	889 313	889 313
Periodiseringsfond 2021	1 017 000	1 017 000
	<b>3 143 758</b>	<b>3 508 533</b>
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	3 614	

**Not 11 Ställda säkerheter**

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	53 000 000	53 000 000
	<b>53 000 000</b>	<b>53 000 000</b>

**Not 12 Långfristiga skulder**

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 13 Skulder till kreditinstitut**

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Danske Bank	4,256	2023-01-31	50 350 000	51 145 000
			<b>50 350 000</b>	<b>51 145 000</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			50 350 000	51 145 000

2023060221278

### Not 14 Eventualförpliktelser

Inga eventualförpliktelser vid räkenskapsårets. slut.

Sundbyberg

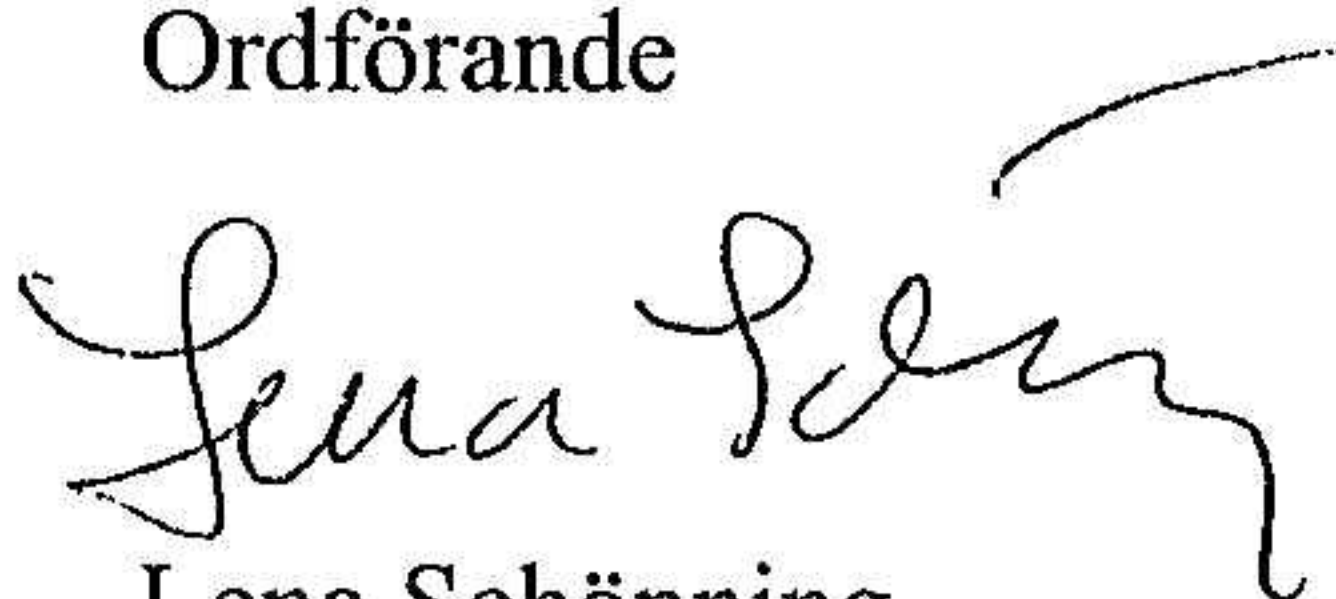
10/5-23



Per Schönning  
Ordförande

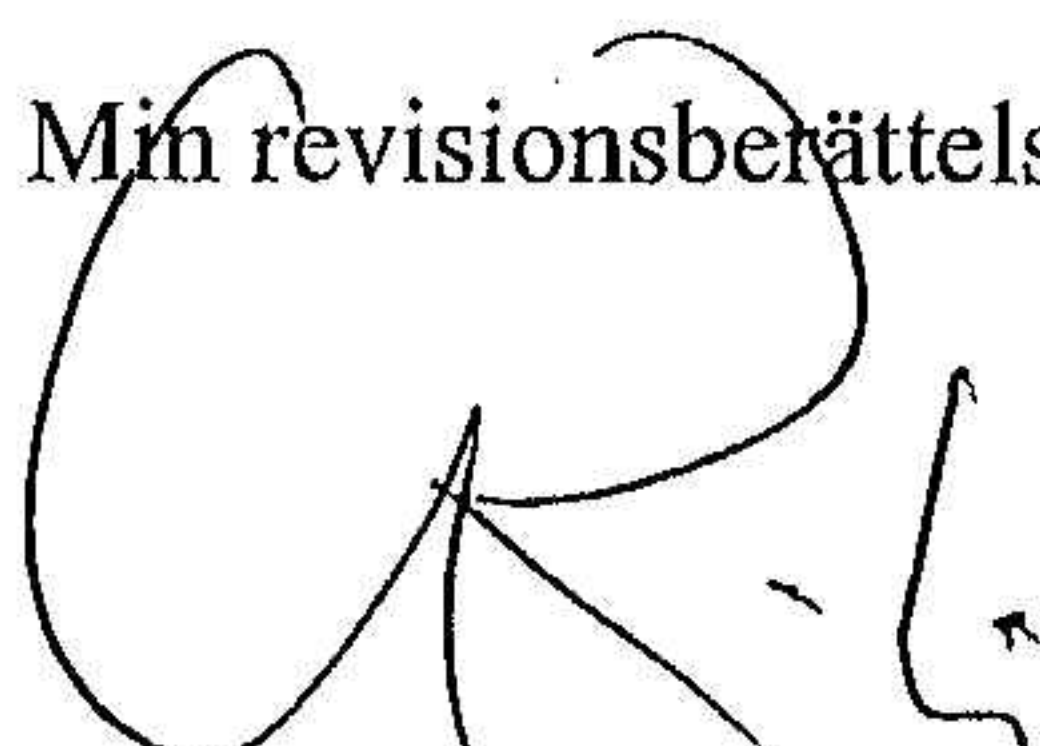


Eje Schönning



Lena Schönning

Min revisionsberättelse har lämnats 10/5 2023



Ingemar Rindstig  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Dammskogen kv Bageriet 18 & 31 AB  
Org.nr 559353-2707

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Dammskogen kv Bageriet 18 & 31 AB för räkenskapsåret 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Dammskogen kv Bageriet 18 & 31 ABs finansiella ställning per den 2022-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Dammskogen kv Bageriet 18 & 31 AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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*

Mina 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 mina 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.

En ytterligare beskrivning av mitt 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 min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Dammskogen kv Bageriet 18 & 31 AB för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Dammskogen kv Bageriet 18 & 31 AB enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

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

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

En ytterligare beskrivning av mitt 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.

Uppsala den

10/5 2023

Ingemar Rindstig  
Auktoriserad revisor

## Styrelsens yttrande enligt 18 kap 4 § Aktiebolagslagen

Den föreslagna utdelningen reducerar bolagets soliditet vilket är betryggande mot bakgrund av att verksamheten sedan utgången av räkenskapsåret bedrivits med lönsamhet. Styrelsen bedömer att bolagets likviditet kan upprätthållas på en betryggande nivå. Med beaktande av relationen mellan bolagets tillgångar, skulder och eget kapital samt med hänsyn till resultatprognoser och investeringsbehov per denna dag anser vi således att den föreslagna utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av det egna kapitalet. Den föreslagna utdelningen är även försvarlig med hänsyn till bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt. Utdelningen påverkar inte bolagets förmåga att fullgöra sina kort och långfristiga förpliktelser eller genomföra nödvändiga investeringar. Styrelsens uppfattning är vidare att bolagets ekonomiska ställning med beaktande av den föreslagna utdelningen är betryggande för fordringsägarna. Styrelsen kan inte heller finna andra omständigheter som föranleder att utdelning inte bör ske enligt styrelsens förslag.

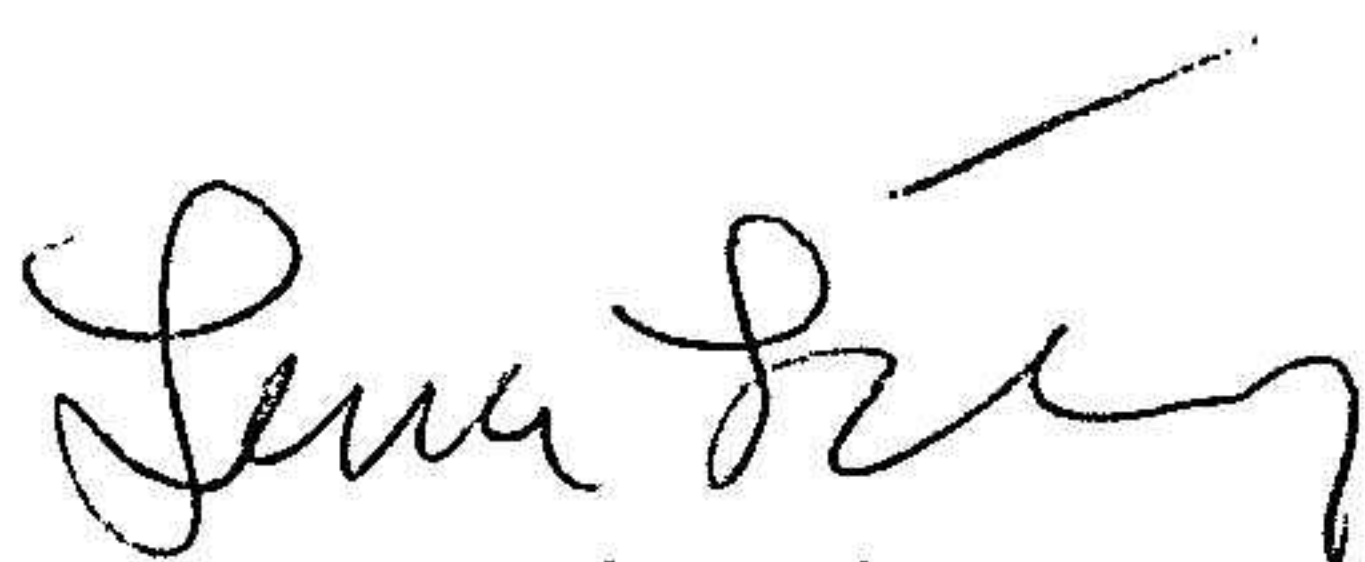
Styrelsen för Dammskogen Kv Bageriet 18 & 31AB

Org nr 559353-2707

Sundbyberg 2023-05-10



Per Schönning



Lena Schönning