

# Årsredovisning

för

## Fastighets AB Fågelbärsträdet 10

556952-8440

Räkenskapsåret

2023

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Fastighets AB Fågelbärsträdet 10 intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 20 mars 2024. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm den 20 mars 2024



Viktor Sundvall

Styrelsen för Fastighets AB Fågelbärsträdet 10 avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Viktiga förhållande och väsentliga händelser

Bolaget äger och förvaltar fastigheten Fågelbärsträdet 10 i Stockholm.

### Ägarförhållanden

Bolaget är helägt dotterbolag till Fastighets AB Bono, org.nr 556703-6172.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	4 418	4 193	4 135	4 065
Resultat efter finansiella poster	1 289	489	741	425
Balansomslutning	93 958	95 941	96 435	97 032
Soliditet (%)	0,0	0,0	0,0	0,1

### 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	-12 549	-1 732	35 719
Disposition enligt beslut av årsstämman:		-1 732	1 732	0
Årets resultat			-1 117	-1 117
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>-14 281</b>	<b>-1 117</b>	<b>34 602</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-14 280
årets förlust	-1 117
	<b>-15 397</b>

behandlas så att i ny räkning överföres	-15 397
--	---------

W

## Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Hysesintäkter	3	4 417 928	4 193 411
Övriga rörelseintäkter		10 399	0
		<b>4 428 327</b>	<b>4 193 411</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetskostnader		-1 286 421	-1 952 907
Övriga externa kostnader		-109 679	-18 012
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-250 996	-237 463
		<b>-1 647 096</b>	<b>-2 208 382</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 781 231</b>	<b>1 985 029</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		124	3
Räntekostnader	4	-1 492 421	-1 500 132
		<b>-1 492 297</b>	<b>-1 500 129</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 288 934</b>	<b>484 900</b>
Bokslutsdispositioner	5	-1 279 504	-590 000
<b>Resultat före skatt</b>		<b>9 430</b>	<b>-105 100</b>
Skatt på årets resultat	6	-10 547	103 368
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 117</b>	<b>-1 732</b>

*VS*

## Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

7

15 217 970

14 253 574

**15 217 970**

**14 253 574**

**Summa anläggningstillgångar**

**15 217 970**

**14 253 574**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Fordringar hos koncernföretag

9

78 382 048

80 861 110

Aktuella skattefordringar

330 388

0

Övriga kortfristiga fordringar

10

318

355

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

11

27 612

26 388

**78 740 366**

**80 887 853**

*Kassa och bank*

9

0

799 421

**Summa omsättningstillgångar**

**78 740 366**

**81 687 274**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**93 958 336**

**95 940 848**

*W*

## Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

12

#### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

50 000

50 000

**50 000**

**50 000**

#### *Fritt eget kapital*

Balanserad vinst eller förlust

-14 280

-12 549

Årets resultat

-1 117

-1 732

**-15 397**

**-14 281**

**Summa eget kapital**

**34 603**

**35 719**

#### **Avsättningar**

Uppskjuten skatt

8

67 334

78 709

**Summa avsättningar**

**67 334**

**78 709**

#### **Långfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut

13

89 775 000

91 192 500

**Summa långfristiga skulder**

**89 775 000**

**91 192 500**

#### **Kortfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut

1 181 250

945 000

Leverantörsskulder

112 570

477 596

Skulder till koncernföretag

66 474

0

Aktuella skatteskulder

0

587 150

Övriga kortfristiga skulder

2 165 299

2 167 543

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

14

555 806

456 631

**Summa kortfristiga skulder**

**4 081 399**

**4 633 920**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**93 958 336**

**95 940 848**

*V*

## 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

Hysesintäkterna redovisas i den period uthyrningen sker.

#### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet om de beräknas ge företaget framtida ekonomiska fördelar, till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten.

Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

I samband med fastighetsförvärv bedöms om fastigheten väntas ge upphov till framtida kostnader för rivning och återställande av platsen. I sådana fall görs en avsättning och anskaffningsvärdet ökas med samma belopp.

Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av en anläggningstillgång redovisas som Övrig rörelseintäkt respektive Övrig rörelsekostnad.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde.

Bolagets mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar.

Stomme	50-100 år
Fasad	50 år
Yttertak	40 år
Fönster	50 år
El	40 år
Värme	50 år
Ventilation	25 år
Övrigt	10 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 förpliktelserna 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.

### ***Kvittning av finansiell fordran och finansiell skuld***

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast då legal kvittningsrätt föreligger samt då en reglering med ett nettobelopp avses ske eller då en samtida avyttring av tillgången och reglering av skulden avses ske.

### **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 lagstadsats. 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.

### **Koncernbidrag**

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

### **Nyckeltalsdefinitioner**

Soliditet (%)

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

W

## Not 2 Uppgifter om moderföretag

Moderföretag i den minsta koncern där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning är Åke Sundvall AB med organisationsnummer 556628-2777 med säte i Stockholm.

## Not 3 Nettoomsättningens fördelning

	2023	2022
<b>Nettoomsättningen per rörelsegren</b>		
Hysesintäkter	4 417 928	4 193 411
Bidrag	10 399	0
	<b>4 428 327</b>	<b>4 193 411</b>

## Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	-1 483 059	-1 498 369
Övriga räntekostnader	-9 362	-1 763
	<b>-1 492 421</b>	<b>-1 500 132</b>

## Not 5 Bokslutsdispositioner

	2023	2022
Erhållna koncernbidrag	1 500 000	50 000
Lämnade koncernbidrag	-2 779 504	-640 000
	<b>-1 279 504</b>	<b>-590 000</b>

## Not 6 Skatt på årets resultat

	2023	2022
Aktuell skatt	-19 343	-52 983
Justering avseende tidigare år	-2 579	0
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	11 375	156 351
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>-10 547</b>	<b>103 368</b>

	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		11 203		-105 100
Skatt enligt gällande skattesats 20,6%	20,60	-2 308	20,60	21 650
Ej avdragsgilla kostnader		-2 348		-563
Ej skattepliktiga intäkter		25		0
Justering avseende skatter för föregående år		-2 579		0
Justering uppskjuten skatt		11 375		156 351
Skatt avseende temporär skillnad fastigheter		-14 712		-11 944
Återföring räntenetto till koncernbolag		0		-62 146
Övrigt		0		20
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>-94,14</b>	<b>-10 547</b>	<b>98,35</b>	<b>103 368</b>

V

**Not 7 Byggnader och mark**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	15 992 015	15 992 015
Inköp	1 215 392	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>17 207 407</b>	<b>15 992 015</b>
Ingående avskrivningar	-1 738 441	-1 500 978
Årets avskrivningar	-250 996	-237 463
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 989 437</b>	<b>-1 738 441</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>15 217 970</b>	<b>14 253 574</b>

Skattemässiga ackumulerade avskrivningar uppgår per 2023-12-31 1 525 369.

**Not 8 Uppskjuten skatt på temporära skillnader**

**2023-12-31**

Temporära skillnader	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Avdragsgilla temporära skillnader	-67 334	-67 334
	<b>-67 334</b>	<b>-67 334</b>

**2022-12-31**

Temporära skillnader	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Avdragsgilla temporära skillnader	-78 709	-78 709
	<b>-78 709</b>	<b>-78 709</b>

**Förändring av uppskjuten skatt**

	Belopp vid årets ingång	Redovisas i resultaträk.	Belopp vid årets utgång
Avdragsgilla temporära skillnader	-78 709	-11 375	-67 334
<b>Avser byggnader och mark</b>	<b>-78 709</b>	<b>-11 375</b>	<b>-67 334</b>

### Not 9 Likvida medel

Bolagets likvida medel ingår från 2023 i Åke Sundvall AB's centralkontostruktur, därmed är bolagets likvida tillgångar en koncernfordran mot Åke Sundvall AB.

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående värden	799 421	799 421
Omklassificeringar till Cashpool	-799 421	0
<b>Kassa bank</b>	<b>0</b>	<b>799 421</b>
Ingående värde	0	0
Omklassificeringar	799 421	0
Årets förändring	601 021	0
<b>Utgående Cashpool, del av koncernfordran</b>	<b>1 400 442</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 400 442</b>	<b>799 421</b>

### Not 10 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekontot	318	355
	<b>318</b>	<b>355</b>

### Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Försäkringar	27 612	26 388
	<b>27 612</b>	<b>26 388</b>

### Not 12 Antal aktier och kvotvärde

	Antal aktier	Kvotvärde
Antal Aktier	50 000	1
	<b>50 000</b>	

### Not 13 Skulder till kreditinstitut

	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Långfristig skuld till kreditinstitut		
Lån förfaller senare än fem år efter balansdagen	85 043 750	87 412 500
	<b>85 043 750</b>	<b>87 412 500</b>

**Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	478 599	381 258
Upplupna driftskostnader	77 207	75 372
	<b>555 806</b>	<b>456 630</b>

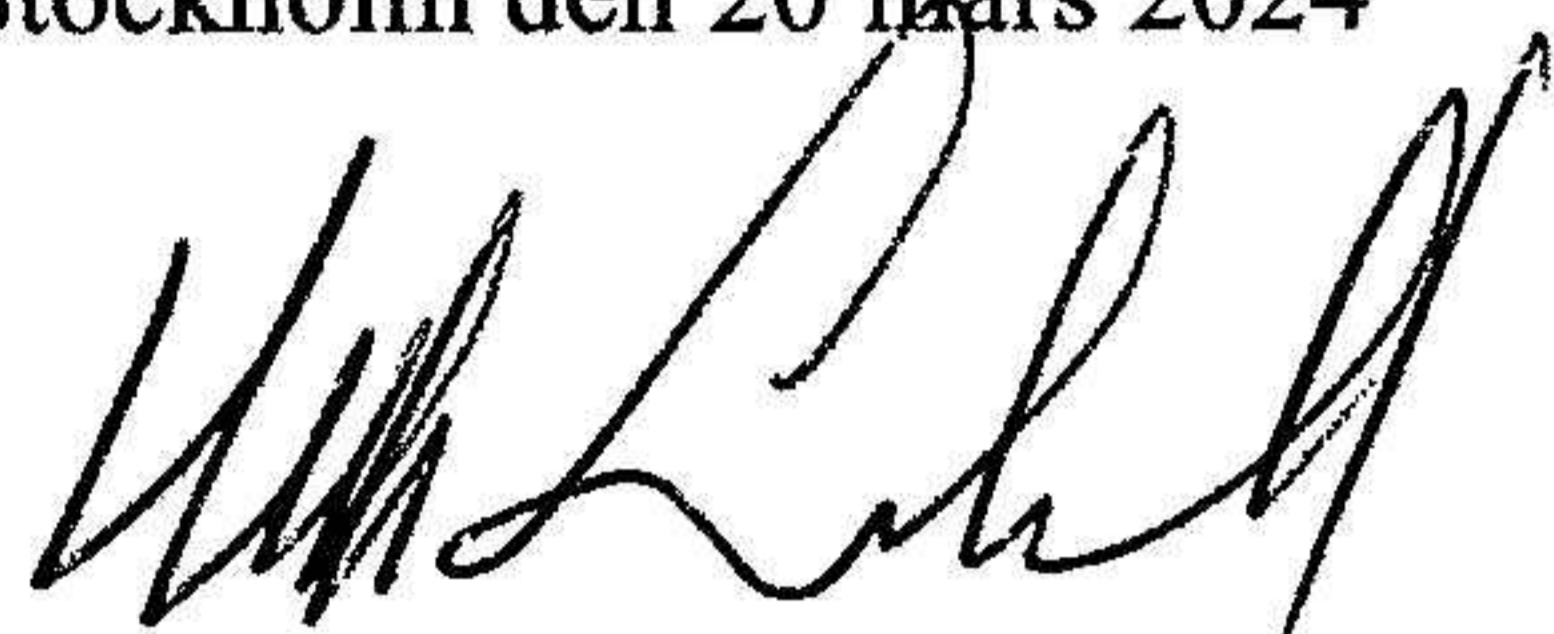
**Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

**Not 16 Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
<b>För skulder till kreditinstitut:</b>		
Fastighetsinteckningar	94 500 000	94 500 000
	<b>94 500 000</b>	<b>94 500 000</b>

Stockholm den 20 mars 2024



Viktor Sundvall

Vår revisionsberättelse har lämnats den 20 mars 2024

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



David Wijkander  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighets AB Fågelbärsträdet 10, org.nr 556952-8440

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighets AB Fågelbärsträdet 10 för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighets AB Fågelbärsträdet 10s finansiella ställning per den 31 december 2023 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 Fastighets AB Fågelbärsträdet 10.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Fastighets AB Fågelbärsträdet 10 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 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. 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 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 förvaltning för Fastighets AB Fågelbärsträdet 10 för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman behandlar förlusten 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 AB Fågelbärstrådet 10 enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

## Styrelsens ansvar

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

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

## Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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.

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 20 mars 2024

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



David Wijkander  
Auktoriserad revisor