

**Årsredovisning**  
för  
**Intea Fanan 62 AB**  
559028-8279

Räkenskapsåret  
2022-01-01 - 2022-12-31

**Fastställelseintyg**

Undertecknad styrelseledamot i Intea Fanan 62 AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 30 juni 2023. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm den 30 juni 2023



Charlotta Wallman Hörlin

# Årsredovisning

för

## Intea Fanan 62 AB

559028-8279

Räkenskapsåret

2022-01-01 - 2022-12-31

### Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	2
Balansräkning	3
Kassaflödesanalys	6
Noter	7
Underskrifter	18



Styrelsen och verkställande direktören för Intea Fanan 62 AB får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### *Allmänt om verksamheten*

Bolaget äger och förvaltar fastigheten Fanan 62 i Halmstad kommun. Företaget har sitt säte i Stockholm.

### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Under räkenskapsåret har en överenskommelse träffats som påverkar intäkten negativt om ca 25 mkr. Det har även tillskjutits ett aktieägartillskott om 15 mkr. De pågående konflikterna i världen samt inflationen kan potentiellt ha en påverkan på utvecklingen av företagets finansiella resultat och ställning. Det är däremot i dagsläget inte möjligt att bedöma de potentiella konsekvenserna för företaget.

### *Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer*

Bolaget förväntas fortsätta sin verksamhet och uppvisa positiva rörelseresultat.

### *Användande av finansiella instrument*

Upplysningar om företagets finansiella instrument, mål och tillämpade principer för finansiell riskstyrning finns i not 3 gällande risker och riskhantering.

### *Hållbarhetsupplysningar*

Bolaget arbetar aktivt med målsättningar för energieffektivisering och minskade utsläpp. Detta gäller i allt från fastighetsdrift, val av byggnadsmaterial vid om- och nybyggnation till val av transporter och i det dagliga arbetet på kontoret. Det övergripande målet är att bidra till en bättre miljö och ta ett socialt ansvar där det finns möjlighet att påverka. För ytterligare information kring organisation och hållbarhet, se koncernens årsredovisning gällande beskrivning av verksamheten.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Hysesintäkter	21 411	19 241	9 599	0	0
Resultat efter finansiella poster	-15 640	5 089	3 552	-4 093	-3 761
Balansomslutning	345 505	340 120	317 892	277 382	134 270
Soliditet (%)	14,6	9,6	2,8	0,0	0,0

För definitioner av nyckeltal, se Not 25 Nyckeltalsdefinitioner

### **Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	26 460 023
årets vinst	2 457 345
	<b>28 917 368</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	28 917 368
	<b>28 917 368</b>

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

## Resultaträkning

Tkr

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Hysesintäkter	4, 7	21 411	19 241
Övriga rörelseintäkter		-21 977	0
<b>Summa rörelsens intäkter</b>		<b>-566</b>	<b>19 241</b>
<b>Fastighetskostnader</b>	4, 5, 6		
Drift och underhållskostnader		-3 705	-2 003
<b>Driftöverskott</b>		<b>-4 271</b>	<b>17 238</b>
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-6 823	-6 726
<b>Bruttoresultat</b>		<b>-11 094</b>	<b>10 512</b>
Centrala administrationskostnader		-1 405	-2 281
<b>Rörelseresultat</b>	8	<b>-12 499</b>	<b>8 231</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-3 141	-3 142
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-3 141</b>	<b>-3 142</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-15 640</b>	<b>5 089</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>	10		
Erhållna koncernbidrag		18 743	25 102
Förändring av överavskrivningar		0	-26 861
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>18 743</b>	<b>-1 759</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>3 103</b>	<b>3 330</b>
<b>Skatter</b>	11		
Skatt på årets resultat		0	-22
Uppskjuten skatt		-645	-656
<b>Årets resultat</b>		<b>2 457</b>	<b>2 652</b>

## Balansräkning

Tkr

Not                      2022-12-31                      2021-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Förvaltningsfastigheter                      12                      271 075                      269 694

Pågående nyanläggningar och förskott avseende  
materiella anläggningstillgångar                      13                      0                      0

**Summa materiella anläggningstillgångar                      271 075                      269 694**

**Summa anläggningstillgångar                      271 075                      269 694**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar                      0                      19 592

Fordringar hos koncernföretag                      14                      73 141                      36 862

Övriga fordringar                      1 280                      8 315

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter                      15                      9                      5 657

**Summa kortfristiga fordringar                      74 430                      70 426**

**Summa omsättningstillgångar                      74 430                      70 426**

**SUMMA TILLGÅNGAR                      345 505                      340 120**

2023071218079



## Balansräkning

Tkr

Not                      2022-12-31                      2021-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

16                      50                      50

**Summa bundet eget kapital**

**50                      50**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

26 460                      8 808

Årets resultat

2 457                      2 652

**Summa fritt eget kapital**

**28 917                      11 460**

**Summa eget kapital**

**28 967                      11 510**

#### Obeskattade reserver

Akkumulerade överavskrivningar

26 861                      26 861

**Summa obeskattade reserver**

**26 861                      26 861**

#### Avsättningar

17

Övriga avsättningar

0                      5 657

Uppskjuten skatteskuld

2 742                      2 096

**Summa avsättningar**

**2 742                      7 753**

#### Långfristiga skulder

18

Skulder till koncernföretag

81 895                      81 895

**Summa långfristiga skulder**

**81 895                      81 895**

#### Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

59                      123

Skulder till koncernföretag

181 443                      204 996

Skatteskulder

129                      2 179

Övriga skulder

1 211                      0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

19                      22 198                      4 803

**Summa kortfristiga skulder**

**205 040                      212 101**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**345 505                      340 120**

## Rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	Aktie- kapital	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
<b>Ingående eget kapital 2021-01-01</b>	<b>50</b>	<b>8 808</b>	<b>8 858</b>
Årets resultat		2 652	2 652
<b>Utgående eget kapital 2021-12-31</b>	<b>50</b>	<b>11 460</b>	<b>11 510</b>
<b>Ingående eget kapital 2022-01-01</b>	<b>50</b>	<b>11 460</b>	<b>11 510</b>
Aktieägartillskott		15 000	15 000
Årets resultat		2 457	2 457
<b>Utgående eget kapital 2022-12-31</b>	<b>50</b>	<b>28 917</b>	<b>28 967</b>

### Aktiekapital

Antalet aktier uppgår till 500 med kvotvärde 100 kr.

Ingen fördelning på olika aktieslag finns varvid samtliga aktier har lika stor rätt till röster och kapital i bolaget.

### Fritt eget kapital

Resultat motsvarar ackumulerade vinster och förluster som genererats i bolaget med tillägg för avsättning för reservfond, utdelningar samt övriga tillskott från aktieägaren.

## Kassaflödesanalys

Tkr

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-15 640	5 089
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	23	6 823	6 726
Övriga justeringar		-5 657	-13 621
Betald skatt		-2 049	954
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>-16 523</b>	<b>-852</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		-4 006	-28 954
Förändring av kortfristiga skulder		-5 011	4 704
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-25 540</b>	<b>-25 102</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-8 203	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-8 203</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Erhållna koncernbidrag		18 743	25 102
Erhållna aktieägartillskott		15 000	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>33 743</b>	<b>25 102</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	22	<b>0</b>	<b>0</b>

## Noter

Tkr

Denna årsredovisning avges per 2022-12-31 och avser Intea Fanan 62 AB (org nr 559028-8279) med säte i Stockholm, Sverige. Bolagets adress är Sergels Torg 12, 111 57 Stockholm.

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Överensstämmelse med lag och normgivning

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och RFR 2 Redovisning för juridiska personer utgiven av Rådet för finansiell rapportering.

#### Redovisningsprinciper

IFRS 16 Leasingavtal har ersatt IAS 17 Leasingavtal och tillämpas från och med 1 januari 2019. I egenskap som leasegivare bibehålls i princip reglerna som finns i IAS 17 varför en klassificering i operationell och finansiell leasing liknande den nuvarande även görs fortsättningsvis. Enligt RFR2 undantags reglerna i IFRS 16 där leasetagare ska redovisa nyttjanderätten och leasingkulden i balansräkningen. Istället redovisas leasingavgifter linjärt som en kostnad i resultaträkningen.

#### Funktionell valuta samt redovisningsvaluta

Bolagets funktionella valuta är svenska kronor, SEK, och utgör rapporteringsvaluta för bolaget. Om inget annat anges redovisas alla siffror i tusentals SEK.

#### 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.

#### *Hysesintäkter*

Hysesintäkter från förvaltningsfastigheter intäktsredovisas i resultaträkningen linjärt över hyresperioden. Förskottsbetalda hyror redovisas som förutbetalda intäkter. Hyresrabatter periodiseras över kontraktets löptid, utom ifråga om rabatter som lämnas på grund av faktorer som tillfälligt begränsar hyresgästens fulla utnyttjande av förhyrda lokaler (t ex försenad hyresgäst Anpassning), vilka redovisas över den period begränsningen föreligger. Bolagets hyresintäkter betraktas som operationella leasingavtal.

#### 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.

### **Anläggningstillgångar**

Immateriella och 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.

#### *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.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader 1%

Byggnadsinventarier 5%

Inventarier, verktyg och installationer 20%

#### *Förvaltningsfastigheter*

Förvaltningsfastigheter består av fastigheter, mark och/eller byggnader, som innehas i syfte att erhålla hyresinkomster eller värdestegring eller en kombination av dessa.

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

#### *Nedskrivningar*

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.

### **Låneutgifter**

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.

### **Finansiella instrument**

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserats, 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, kundfordringar och övriga fordringar samt bland skulderna leverantörsskulder och övriga skulder.

Finansiella instrument redovisas till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden.

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 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 omfattar kassa, banktillgodohavanden samt kortfristiga placeringar med en ursprunglig förfallodag på tre månader eller mindre.

Skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde, med tillämpning av effektivräntemetoden.

### **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*

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.

### **Koncernbidrag**

Koncernbidrag redovisas enligt alternativregeln som bokslutsdisposition.

### **Koncernförhållanden**

Bolaget ägs till 100 % av Intea Fastigheter AB (publ), org nr 559027-5656 med säte i Stockholm, som upprättar koncernredovisning för den största koncernen.

### **Kassaflödesanalys**

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

## Not 2 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.

Upplysningar om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

Inom området värdering av förvaltningsfastigheter kan bedömningarna ge en betydande påverkan på bolagets resultat och finansiella ställning. Värderingen kräver en bedömning av det framtida kassaflödet samt fastställande av avkastningskrav. Intea inhämtar oberoende värderingar av samtliga fastigheter kvartalsvis. För att avsegra osäkerheten i gjorda antaganden har en känslighetsanalys upprättats som framgår av not 12.

## Not 3 Risker och riskhantering

Styrelsen har det övergripande ansvaret för styrning och kontroll. Styrelsen fastställer principer samt övergripande riktlinjer säkerställer att dessa tillämpas i organisationen. Ledningen ansvarar således för att riskerna hanteras och prioriteras i enlighet med styrelsens beslut. Ansvarsområdena för styrelsen fastställs i styrelseinstruktioner.

Kapitalrisk

Bolaget har som målsättning att bibehålla aktiekapitalet intakt. Som kapital inräknas samtliga delar av det egna kapitalet.

Likviditetsrisk

Med likviditetsrisk avses risken att kostnaden blir högre och finansieringsmöjligheterna begränsade när lån ska omsättas samt att betalningsförpliktelser inte kan uppfyllas som en följd av otillräcklig likviditet. Likviditetsrisken begränsas av att summan av likvida medel och bekräftade kreditlöften minst motsvarar 100% av låneförfall inom 12 månader.

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Skulder till koncernföretag</b>		
Inom ett år	181 443	204 996
Senare än fem år	81 895	81 895
	<b>263 337</b>	<b>286 890</b>

Bolagets lån löper tills vidare.

Kreditrisk

Med kreditrisk avses risken för förlust pga motpartens ovilja eller oförmåga att reglera sina skyldigheter. För att begränsa motpartsrisken accepteras endast motparter med hög kreditvärdighet och/eller att engagemanget per motpart är begränsat.

### Maximal kreditrisk

Fordringar hos koncernföretag	73 141	36 862
Övriga fordringar	1 280	8 315
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	5 657
Kundfordringar	0	19 592
	<b>74 431</b>	<b>70 425</b>

#### Not 4 Driftnetto

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Hysesintäkter	21 411	19 241
Övriga intäkter	-21 977	0
Driftkostnader	-3 603	-1 917
Underhållskostnader	-102	-86
	<b>-4 271</b>	<b>17 238</b>

#### Not 5 Anställda och personalkostnader

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Medelantalet anställda</b>		
Kvinnor	2	2
Män	2	3
	<b>4</b>	<b>5</b>
<b>Löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>		
Löner och ersättningar	1 975	959
Pensionskostnader	111	44
Sociala avgifter	647	311
	<b>2 733</b>	<b>1 314</b>
	<b>2 733</b>	<b>1 314</b>
<b>Könsfördelning bland ledande befattningshavare</b>		
Andel kvinnor i styrelsen	20 %	40 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	0 %	0 %

#### Avtal om avgångsvederlag

Inga avtal har träffats innehållande avgångsvederlag eller liknande uppgörelser.

#### Not 6 Arvode till revisorer

Ersättning till koncernens revisorer har redovisats i Intea Fastigheter AB:s (publ) årsredovisning.

### Not 7 Intäkters fördelning - operationella leasingavtal

Företaget har ingått operationella hyresavtal med hyregäster. De komersiella leasingkontrakten löper oftast på 5 år. Längre avtal förekommer där med betydande investeringar sker utifrån specifika hyresgästers önskemål.

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Inom ett år	21 343	19 177
Senare än ett år men inom fem år	86 201	76 710
Senare än fem år	53 876	86 325
	<b>161 420</b>	<b>182 212</b>

### Not 8 Transaktioner med närstående

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen	27,50 %	49,95 %
Andel av årets totala inköp som skett till andra företag närstående	0,00 %	3,29 %
Andel av årets totala försäljningar som skett till andra företag i koncernen	9,57 %	0,00 %

Inga andra transaktioner har förekommit med närstående parter.

### Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Räntekostnader till koncernföretag	-3 125	-3 142
Övriga räntekostnader	-16	0
	<b>-3 141</b>	<b>-3 142</b>

### Not 10 Bokslutsdispositioner

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Mottagna koncernbidrag	18 743	25 102
Förändring av överavskrivningar	0	-26 861
	<b>18 743</b>	<b>-1 759</b>

## Not 11 Skatt

	2022-01-01 -2022-12-31		2021-01-01 -2021-12-31	
Uppskjuten skatt		-645		-656
Skatt på grund avändrad taxering		0		-22
		<b>-645</b>		<b>-678</b>
Avstämning effektiv skatt	2022-01-01 -2022-12-31		2021-01-01 -2021-12-31	
	<b>Procent</b>	<b>Belopp</b>	<b>Procent</b>	<b>Belopp</b>
Redovisat resultat före skatt		3 103		3 330
Skatt enligt gällande skattesats	20,6	-639	20,6	-686
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader		-6		59
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter				
Skattemässig justering på avskrivningar av byggnader		645		627
Ökning av underskottsavdrag utan motsvarande aktivering av uppskjuten skatt				
Övrigt				
Uppskjuten skatt		-645		-656
Skatt pga ändrad taxering				-22
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>20,79</b>	<b>-645</b>	<b>20,36</b>	<b>-678</b>

### Uppskjuten skatt på temporära skillnader 2022-12-31

	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
<b>Temporära skillnader</b>			
Temporära skillnader förvaltningsfastigheter	0	2742	2742
	<b>0</b>	<b>2742</b>	<b>2742</b>

### 2021-12-31

	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
<b>Temporära skillnader</b>			
Temporära skillnader förvaltningsfastigheter	0	2096	2096
	<b>0</b>	<b>2096</b>	<b>2096</b>

Uppskjuten skatt på temporära skillnader avseende fastigheter har värderats till en skattesats om 20,6 procent. Skattemässiga underskott beräknas nyttjas inom kort framtid och har värderats till en skattesats om 20,6 procent.

## Not 12 Förvaltningsfastigheter

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Byggnader</b>		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	187 162	187 023
Nyanskaffningar / färdigställande till- och ombyggnader	6 683	139
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>193 846</b>	<b>187 162</b>
<b>Avskrivningar</b>		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 111	-713
Årets avskrivningar	-2 444	-2 398
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-5 554</b>	<b>-3 111</b>
<b>Byggnadsinventarier</b>		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	79 715	79 715
Nyanskaffningar / färdigställande till- och ombyggnader	1 520	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>81 235</b>	<b>79 715</b>
<b>Avskrivningar</b>		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 318	-332
Årets avskrivning	-4 036	-3 986
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-8 354</b>	<b>-4 318</b>
<b>Markanläggningar</b>		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	6 859	6 859
Nyanskaffningar / färdigställande till- och ombyggnader	0	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>6 859</b>	<b>6 859</b>
<b>Avskrivningar</b>		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-372	-29
Årets avskrivning enligt plan	-343	-343
	<b>-714</b>	<b>-372</b>
<b>Mark</b>		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	3 757	3 757
	<b>3 757</b>	<b>3 757</b>
<b>Utgående bokfört värde förvaltningsfastigheter</b>	<b>271 075</b>	<b>269 694</b>
Verkligt värde	453 000	438 000

### Värderingsmetodik

Samtliga värderingsobjekt har per sista december 2022 värderats separat av auktoriserade fastighetsvärderare från det oberoende värderingsinstitutet Newsec Advice AB.

Värderingen har genomförts i enlighet med allmänt accepterade internationella värderingsmetoder och baseras på en kombination av avkastningsbaserad metod och ortsprismetod. Avkastningsbaserad värdering bygger på en prognos över framtida kassaflöden där nuvärdet av framtida betalningsströmmar beräknas.

Ortprisanalyser av gjorda jämförbara fastighetsköp ligger som grund för bedömning av marknadens

direktavkastningskrav. Kalkylperioden har anpassats efter återstående löptid av befintliga hyresavtal och varierar mellan 10 och 16 år. Inteas företagsledning bedömer att några avvikelser inte föreligger avseende marknadsmässiga nivåer på hyresinbetalningar eller drifts- och underhållskostnader.

Värderingsmodell  
+ Hyresinbetalningar  
Driftutbetalningar  
= Driftnetto  
Investeringar  
= Fastighetens kassaflöde

#### Värderingsunderlag

Driftsnettot baseras på marknadsanpassade hyresintäkter. Hyresintäkterna marknadsanpassas genom att befintliga hyror justeras med nytecknade och omförhandlade hyresavtal samt med hänsyn till förväntad hyresutveckling. Den långsiktiga vakansen har bedömts av värderarna och Intea tillsammans.

Driftutbetalningar inkluderar utbetalningar för fastighetens normala drift. Bedömningen om driftutbetalningar är baserad på budget samt tidigare års utfall kompletterat med de oberoende värderarnas erfarenheter. Fastighetens underhållsnivå bestäms utifrån aktuellt skick kompletterat med bedömningar om framtida underhållsbehov. Investeringsbehovet bedöms utifrån aktuellt skick med tillägg för kommande projekt.

Sammanfattning	
Värdetidpunkt	31 december 2022
Verkligt värde	453 000 000 kr
Kalkylperiod	10 till 16 år

#### Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	0	139
Inköp	0	0
Omfört till byggnader	0	-139
Omklassificeringar	0	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

#### Not 14 Fordringar hos koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	36 862	11 760
Förändringar under året	36 279	25 102
<b>Vid årets slut</b>	<b>73 141</b>	<b>36 862</b>
<b>Akkumulerade nedskrivningar</b>		
Vid årets början	0	0
<b>Vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>73 141</b>	<b>36 862</b>

#### Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	5 657
	<b>9</b>	<b>5 657</b>

#### Not 16 Antal aktier och kvotvärde

	2022-12-31	2021-12-31
Antal aktier, st	500	500
Kvotvärde, kr	100	100
Ingen fördelning på olika aktieslag finns.		

#### Not 17 Avsättningar

	2022-12-31	2021-12-31
Belopp vid årets ingång	7 753	20 718
Årets avsättningar för uppskjuten skatt	645	656
Årets avsättningar för garantier	-5 657	-13 621
	<b>2 741</b>	<b>7 753</b>

#### Not 18 Skulder till koncernföretag

Skulder som förfaller senare än fem år efter balansdagen

	2022-12-31	2021-12-31
Långfristiga skulder till koncernföretag	81 895	81 895
	<b>81 895</b>	<b>81 895</b>

**Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22 199	4 803
	<b>22 199</b>	<b>4 803</b>

**Not 20 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

Bolaget har inga ställda säkerheter eller eventalförpliktelser.

**Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

**Not 22 Likvida medel**

Bolaget har per 2022-12-31 inga tillgängliga banktillgodohavanden då bolaget finansieras genom en koncernkontostruktur.

**Not 23 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet**

	2022-12-31	2021-12-31
Avskrivningar	6 823	6 726
	<b>6 823</b>	<b>6 726</b>

**Not 24 Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	26 460 023
årets vinst	2 457 345
	<b>28 917 368</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	28 917 368
	<b>28 917 368</b>

## Not 25 Nyckeltalsdefinitioner

### Soliditet:

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

### Balansomslutning:

Det samlade redovisade värdet på tillgångarna.

Stockholm den



Charlotta Wallman Hörlin  
Ordförande



Henrik Lindekrantz



Emil Jansbo



Christian Haglund



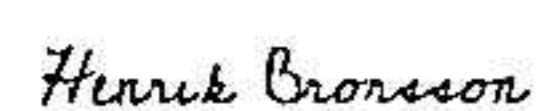
Henrik Olsson



Johanna Tideman  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats

KPMG AB



Henrik Brorsson  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Intea Fanan 62 AB, org. nr 559028-8279

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Intea Fanan 62 AB för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Intea Fanan 62 ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Intea Fanan 62 AB enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den

upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorns ansvar

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

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Intea Fanan 62 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 ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Intea Fanan 62 AB enligt god revisorsred 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 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.

Som en del av en revision enligt god revisionsred 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 dag som framgår av vår elektroniska underskrift

KPMG AB

*Henrik Brorsson*

Henrik Brorsson  
Auktoriserad revisor

# Verifikat

Transaktion 09222115557495876106

## Dokument

### **Intea Fanan 62 AB ÅR 2022**

Huvuddokument

21 sidor

Startades 2023-06-29 17:56:54 CEST (+0200) av Gina Gilbertsson (GG)

Färdigställt 2023-06-30 15:03:48 CEST (+0200)

## Initierare

### **Gina Gilbertsson (GG)**

Intea Fastigheter AB (publ)

Personnummer 880312-0602

[gina.gilbertsson@intea.se](mailto:gina.gilbertsson@intea.se)

+46730512333

## Signerande parter

### **Charlotta Wallman Hörlin (CWH)**

Identifierad med svenskt BankID som "CHARLOTTA WALLMAN HÖRLIN"

Personnummer 760530-1626

[charlotta.wallmanhorlin@intea.se](mailto:charlotta.wallmanhorlin@intea.se)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "CHARLOTTA WALLMAN HÖRLIN"

Signerade 2023-06-29 17:58:36 CEST (+0200)

### **Christian Haglund (CH)**

Identifierad med svenskt BankID som "Kent Christian Haglund"

Personnummer 790116-5733

[christian.haglund@intea.se](mailto:christian.haglund@intea.se)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Kent Christian Haglund"

Signerade 2023-06-29 20:23:19 CEST (+0200)

### **Henrik Olsson (HO)**

Identifierad med svenskt BankID som "HENRIK OLSSON"

Personnummer 780923-4839

[henrik.olsson@intea.se](mailto:henrik.olsson@intea.se)

### **Emil Jansbo (EJ)**

Identifierad med svenskt BankID som "Emil Jonatan Jansbo"

Personnummer 800207-1978

[emil.jansbo@intea.se](mailto:emil.jansbo@intea.se)



# Verifikat

Transaktion 09222115557495876106

2023071218098



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "HENRIK OLSSON"  
Signerade 2023-06-29 19:26:39 CEST (+0200)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Emil Jonatan Jansbo"  
Signerade 2023-06-29 18:14:10 CEST (+0200)

**Henrik Lindekrantz (HL)**  
Identifierad med svenskt BankID som "HENRIK LINDEKRANTZ"  
Personnummer 700422-9352  
henrik.lindekrantz@intea.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "HENRIK LINDEKRANTZ"  
Signerade 2023-06-29 22:09:34 CEST (+0200)

**Henrik Brorsson (HB)**  
Identifierad med svenskt BankID som "HENRIK BRORSSON"  
Personnummer 910415-3177  
henrik.brorsson@kpmg.se



Henrik Brorsson

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "HENRIK BRORSSON"  
Signerade 2023-06-30 15:03:48 CEST (+0200)

**Johanna Tideman (JT)**  
Identifierad med svenskt BankID som "Emma Johanna Tideman"  
Personnummer 850805-4627  
johanna.tideman@intea.se



# Verifikat

Transaktion 09222115557495876106



*Johanna Tideman*

Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Emma Johanna Tideman"  
Signerade 2023-06-29 23:05:44 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

