

# Årsredovisning

---

## Fastighets AB Hovmästaren 2

559061-8947

Styrelsen för Fastighets AB Hovmästaren 2 får härmed lämna sin redogörelse för bolagets utveckling under räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

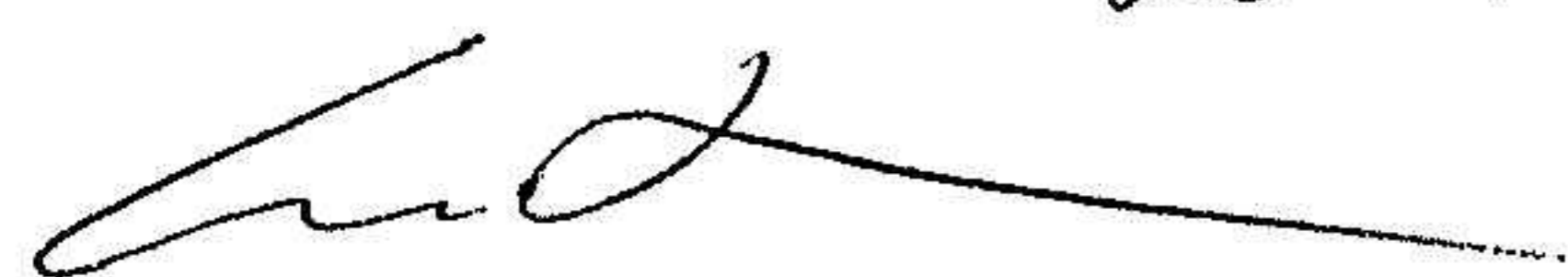
INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 3
- Resultaträkning	4
- Balansräkning	5 - 6
- Kassaflödesanalys	7
- Noter	8 - 16
- Underskrifter	16

### FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad styrelseledamot i Fastighets AB Hovmästaren 2 intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 19/6. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur vinsten ska fördelas.

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

2024-06-19



Erik Ranje

Styrelsen för Fastighets AB Hovmästaren får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Information om verksamheten

Bolaget har sitt säte i Stockholm. Bolaget äger och förvaltar fastigheten Hovmästaren 2 i Västerås. Fastigheten utgörs av industrilokaler och den totala uthyrningsbara ytan vid periodens slut uppgick till 8 629 kvm.

### Investeringar

Bolaget har under 2023 inte gjort några större investeringar i fastigheten.

### 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

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.

### FLERÅRSÖVERSIKT

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

	2301-2312	2201-2212	2101-2112	2001-2012	1901-1912
Nettoomsättning	7 315	6 648	6 403	6 000	6 000
Resultat efter finansiella poster	-927	-456	852	1 765	1 841
Balansomslutning	86 840	88 219	80 505	79 695	81 089
Soliditet %	17	11	7	7	5

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	<b>Aktiekapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	50 000	1 953 675	4 021 731	6 025 406
<i>Resultatdisposition enligt bolagsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning		4 021 731	-4 021 731	0
Årets resultat			710 526	710 526
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>5 975 406</b>	<b>710 526</b>	<b>6 735 932</b>

RESULTATDISPOSITION

*Medel att disponera:*

Balanserat resultat	5 975 406
Årets resultat	710 526
<i>Summa</i>	6 685 932

*Förslag till disposition:*

Balanseras i ny räkning	6 685 932
<i>Summa</i>	6 685 932

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

7

## RESULTATRÄKNING

1, 2, 3

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>	<b>4, 5</b>		
Nettoomsättning		7 315 280	6 647 871
Övriga rörelseintäkter		31 330	—
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>7 346 610</b>	<b>6 647 871</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Direkta fastighetskostnader	6, 7	-439 174	-362 540
Övriga externa kostnader		-905 176	-936 380
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 648 268	-2 642 748
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 992 618</b>	<b>-3 941 668</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>8</b>	<b>3 353 992</b>	<b>2 706 203</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	1 297 560	499 864
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-5 578 771	-3 662 528
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-4 281 211</b>	<b>-3 162 664</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-927 219</b>	<b>-456 461</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Förändring av överavskrivning		-5 689 549	—
Erhållna koncernbidrag		7 569 352	4 870 312
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>1 879 803</b>	<b>4 870 312</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>952 584</b>	<b>4 413 851</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat	11	-242 058	-392 120
<b>Årets resultat</b>		<b>710 526</b>	<b>4 021 731</b>

# BALANSRÄKNING

1

2023-12-31

2022-12-31

## TILLGÅNGAR

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	12	57 239 604	58 414 640
Inventarier, verktyg och installationer	13	9 020 140	10 493 372
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	14	80 588	–
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>66 340 332</b>	<b>68 908 012</b>

#### Finansiella anläggningstillgångar

Fordringar hos koncernföretag		16 261 547	15 030 454
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>16 261 547</b>	<b>15 030 454</b>

**Summa anläggningstillgångar** 82 601 879 83 938 466

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar		1 066 134	1 100 988
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	59 342	47 848
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 125 476</b>	<b>1 148 836</b>

#### Kassa och bank

Kassa och bank		3 113 061	3 131 499
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 113 061</b>	<b>3 131 499</b>

**Summa omsättningstillgångar** 4 238 537 4 280 335

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**86 840 416**

**88 218 801**

J

		2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>16</b>		
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50 000	50 000
Summa bundet eget kapital		50 000	50 000
<i>Fritt eget kapital</i>	<b>17</b>		
Balanserat resultat		5 975 406	1 953 675
Årets resultat		710 526	4 021 731
Summa fritt eget kapital		6 685 932	5 975 406
<b>Summa eget kapital</b>		<b>6 735 932</b>	<b>6 025 406</b>
<b>Obeskattade reserver</b>			
Periodiseringsfonder		937 000	937 000
Akkumulerade överavskrivningar		9 266 560	3 577 011
<b>Summa obeskattade reserver</b>		<b>10 203 560</b>	<b>4 514 011</b>
<b>Avsättningar</b>	<b>18</b>		
Övriga avsättningar		725 518	483 460
<b>Summa avsättningar</b>		<b>725 518</b>	<b>483 460</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	<b>19</b>		
Skulder till koncernföretag		65 866 021	70 700 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>65 866 021</b>	<b>70 700 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		15 338	52 867
Skulder till koncernföretag		-	3 160 652
Aktuella skatteskulder		214 000	214 000
Övriga skulder		453 951	498 301
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<b>20</b>	2 626 096	2 570 104
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 309 385</b>	<b>6 495 924</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>86 840 416</b>	<b>88 218 801</b>

7

## KASSAFLÖDESANALYS

1

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		3 353 992	2 706 203
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.			
- Avskrivningar	24	2 648 268	2 642 748
Erhållen ränta		7 232	587
Erlagd ränta		-	-1 652
Betald inkomstskatt		-	-364 390
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>		6 009 492	4 983 496
Förändringar i rörelsekapital			
- Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		8 883 040	-6 608 754
- Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		-14 830 382	4 873 385
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>62 150</b>	<b>3 248 127</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av finansiella tillgångar		-80 588	-118 780
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-80 588</b>	<b>-118 780</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-18 438</b>	<b>3 129 347</b>
Likvida medel vid årets början		3 131 499	2 152
Likvida medel vid årets slut		3 113 061	3 131 499

ank=20240712.2024071500985

子

## NOTER

### Not 1 Allmänna upplysningar

Fastighets AB Hovmästaren 2, org nr 559061-8947, med säte i Stockholm är ett helägt dotterbolag till Stendörren Stockholm 2 AB, org nr 556409-2434. Stendörren Stockholm 2 AB är ett helägt dotterbolag till Stendörren Fastigheter AB (publ), org nr 556825-4741, med säte i Stockholm. Stendörren Fastigheter AB (publ) upprättar koncernredovisning för den koncern som bolaget ingår i.

Årsredovisningen har godkänts av styrelsen den 18/6 2024 och kommer att föreläggas årsstämma för fastställande den 19/6 2024.

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 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 och hyresfordringar.

### Not 3 Redovisnings- och värderingsprinciper

Grunder för upprättande av årsredovisningen

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.

Leasing - bolaget som leasetagare

Bolaget tillämpar fullständigt undantag från IFRS 16 i enlighet med RFR 2 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 resultaträkningen.

#### 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. 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 realiserar 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 hänförs till skatt debiterade av samma skattemyndighet där det finns en avsikt att reglera saldon genom nettobetalningar.

## 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
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.

7

#### 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

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 anskaffningsvärdet.

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 anskaffningsvärdet.

#### 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.

7

ank=20240712;2024071500990

Not 4	Intäkter	2023	2022
	Nettoomsättning	7 315 280	6 647 871
	Övriga rörelseintäkter	31 330	–
	<b>Summa</b>	<b>7 346 610</b>	<b>6 647 871</b>

Not 5	Operationella leasingavtal	2023	2022
	<i>Förfallotid för framtida leasingavgifter</i>		
	Inom ett år	7 811 000	7 346 000
	Senare än ett år men innan fem år	25 777 000	31 490 000
	Senare än fem år	–	1 363 000

**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 Fastighets AB (publ), org nr 556825-4741.

Not 7	Direkta fastighetskostnader	2023	2022
	Underhåll	–	-1 246
	Övriga driftkostnader	-150 169	-74 598
	Fastighetsförsäkring	-52 622	-47 649
	Övriga fastighetskostnader	-22 383	-25 047
	Fastighetsskatt	-214 000	-214 000
		<b>-439 174</b>	<b>-362 540</b>

**Not 8**      **Inköp och försäljning mellan koncernföretag**

Inköp från andra koncernföretag i %	78	71
-------------------------------------	----	----

Under året har inga koncerninterna försäljningar ägt rum.

Not 9	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023	2022
	Ränteintäkter koncernföretag	1 290 328	499 277
	Övriga ränteintäkter	7 232	587
	<i>Summa</i>	<i>1 297 560</i>	<i>499 864</i>

J

ank=20240712;2024071500991

Not 10	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023	2022
	Räntekostnader till koncernföretag	-5 578 771	-3 660 876
	Externa räntekostnader	-	-1 652
	<i>Summa</i>	-5 578 771	-3 662 528

Not 11	Inkomstskatt	2023	2022
--------	--------------	------	------

Skattekostnaden består i huvudsak av följande delar:

*Redovisad skatt i resultaträkningen*

Aktuell skatt	-	-667
Förändring av uppskjuten skatt för temporära skillnader	-242 058	-391 453
<i>Summa redovisad skatt</i>	-242 058	-392 120

Effektiv skattesats (%)	-25	-9
-------------------------	-----	----

*Avstämning av effektiv skattesats*

Resultat före skatt	952 584	4 413 851
Skatt enligt gällande skattesats 20,6 (20,6) %	-196 232	-909 253
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	1 480	120
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-43 561	-230 796
Årets utnyttjande av tidigare års underskott som ej redovisats som tillg.	-	898 498
Beräknad schablonintäkt på kvarvarande p-fonder	-3 745	-965
Förändring av uppskjuten skatt för temporära skillnader	-242 058	-391 453
Återläggning bokföringsmässiga avskrivningar	-242 057	-241 730
Avgår skattemässig avskrivning	484 115	483 459
<i>Summa redovisad skatt</i>	-242 058	-392 120

Effektiv skattesats (%)	-25	-9
-------------------------	-----	----

Not 12	Förvaltningsfastigheter	2023-12-31	2022-12-31
--------	-------------------------	------------	------------

Ingående anskaffningsvärden	65 957 801	65 878 321
<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
Inköp	-	79 480
Utgående anskaffningsvärden	65 957 801	65 957 801
Ingående avskrivningar	-7 543 161	-6 369 713
<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
Årets avskrivningar	-1 175 036	-1 173 448
Utgående avskrivningar	-8 718 197	-7 543 161

<b>Redovisat värde</b>	<b>57 239 604</b>	<b>58 414 640</b>
------------------------	-------------------	-------------------

7

ank=20240712:2024071500992

Not 13	Inventarier, verktyg och installationer	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	14 732 284	14 692 984
	Förändringar av anskaffningsvärden		
	Inköp	–	39 300
	Utgående anskaffningsvärden	14 732 284	14 732 284
	Ingående avskrivningar	-4 238 912	-2 769 612
	Förändringar av avskrivningar		
	Årets avskrivningar	-1 473 232	-1 469 300
	Utgående avskrivningar	-5 712 144	-4 238 912
	<b>Redovisat värde</b>	<b>9 020 140</b>	<b>10 493 372</b>

Not 14	Pågående nyanläggningar	2023-12-31	2022-12-31
	Förändringar av anskaffningsvärden		
	Inköp	80 588	–
	Utgående anskaffningsvärden	80 588	–
	<b>Redovisat värde</b>	<b>80 588</b>	<b>–</b>

Not 15	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	Förutbetalda försäkringspremier	52 515	47 848
	Övrigt förutbetalt	6 827	–
	<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>59 342</b>	<b>47 848</b>

Not 16 Antal aktier och kvotvärde.

I posten aktiekapital ingår det registrerade aktiekapitalet. Antal aktier uppgår till 50 000 st och kvotvärdet uppgår till 1 krona.

Not 17	Resultatdisposition		
	Medel att disponera		
	Balanserat resultat		5 975 406
	Årets resultat		710 526
	<b>Summa</b>		<b>6 685 932</b>

Förslag till disposition  
Balanseras i ny räkning

6 685 932

J

**Summa** **6 685 932**

Not 18 Avsättningar 2023-12-31 2022-12-31

*Avsättning för uppskjuten skatt temporära skillnader*

Belopp som har tagits i anspråk under räkenskapsåret

725 518

483 460

*Redovisat värde vid årets utgång*

725 518

483 460

Not 19 Förfallotid skulder 2023-12-31 2022-12-31

*Skulder till koncernföretag*

Förfaller senare än 5 år

65 866 021

70 700 000

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2023-12-31 2022-12-31

Upplupen management fee

185 158

274 429

Förutbetalda hyresintäkter

2 440 938

2 295 675

**Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

**2 626 096**

**2 570 104**

Not 21 Ställda säkerheter 2023-12-31 2022-12-31

Fastighetsinteckningar

60 000 000

60 000 000

*Varav till koncernföretag, intresseföretag eller gemensamt styrt företag*

60 000 000

60 000 000

**Summa ställda säkerheter**

**60 000 000**

**60 000 000**

Not 22 Eventualförpliktelser

I bolaget finns inte några eventualförpliktelser.

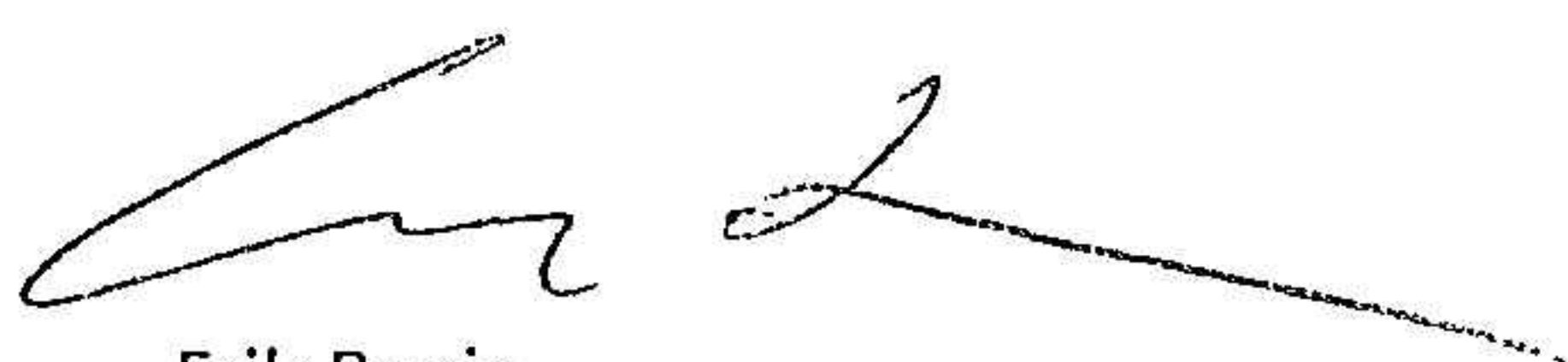
Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Rysslands invasion av Ukraina pågår fortfarande. I övrigt har inga väsentliga händelser inträffat.

ank=20240712;2024071500994

Not 24	Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	2023	2022
	Avskrivningar	2 648 268	2 642 748
	<b>Summa</b>	<b>2 648 268</b>	<b>2 642 748</b>

UNDERSKRIFTER



Erik Ranje

2024-06-13

Vår revisionsberättelse har lämnats 20240619

BDO Mälardalen AB



Johan Pharmanson  
Huvudansvarig revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Fastighets AB Hovmästaren 2  
Org.nr. 559061-8947

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighets AB Hovmästaren 2 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 Hovmästaren 2s finansiella ställning per den 31 december 2023 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 Fastighets AB Hovmästaren 2 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. Risker 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 Fastighets AB Hovmästaren 2 för år 2023 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorers ansvar". Vi är oberoende i förhållande till Fastighets AB Hovmästaren 2 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 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.

### Revisorers 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisions sed 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 19/6 2024.

BDO Mälardalen AB

Johan Pharmanson

Auktoriserad revisor