

# ÅRSREDOVISNING

2023-01-01 - 2023-12-31

för

Fabege Fågelboet AB  
556675-2324

Årsredovisningen omfattar:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Noter	6

## FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma den 29 maj 2024. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm den 29 maj 2024



Stefan Dahlbo

# ÅRSREDOVISNING

2023-01-01 - 2023-12-31

för

Fabege Fågelboet AB

556675-2324

Årsredovisningen omfattar:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Noter	6

Fabege Fågelboet AB  
556675-2324

## ÅRSREDOVISNING FÖR FABEGE FÅGELBOET AB

Styrelsen för Fabege Fågelboet AB upprättar härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

#### Verksamheten

##### Allmänt om verksamheten

Bolaget äger fastigheten Sparven 18 i Stockholm.

Bolaget har sitt säte i Stockholm.

##### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har under året erhållit aktieägartillskott om 5 000 tkr.

Under det kommande året förväntas verksamheten bedrivas med oförändrad inriktning.

#### Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Hysesintäkter (tkr)	53 097	42 462	42 462	39 137
Resultat efter finansiella poster (tkr)	20 228	15 675	17 832	16 594
Soliditet	0%	1%	0%	1%

Bolagets nettoomsättning varierar mellan åren då man lämnat en hyresrabatt under 2022 samt att en omsättningshyra börjat debiteras under 2023.

#### Förändringar i eget kapital

Belopp i tusentals kronor

			Balanserat		Totalt
	Aktiekapital	Reservfond	resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	100	-	6 450	-2 680	3 870
Resultatdisposition enligt bolagsstämman:					
- Balanseras i ny räkning			-2 680	2 680	0
Erhållet aktieägartillskott			5 000		5 000
Årets resultat				-6 687	-6 687
<b>Utgående balans</b>	<b>100</b>	<b>0</b>	<b>8 770</b>	<b>-6 687</b>	<b>2 183</b>

Fabege Fågelboet AB  
556675-2324

### Resultatdisposition

Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel, i kronor:

Balanserad vinst	8 769 820
Årets förlust	-6 686 756
	<u>2 083 064</u>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

i ny räkning balanseras	<u>2 083 064</u>
	<u>2 083 064</u>

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till nedanstående resultat- och balansräkningar samt noter. Alla belopp uttrycks i tkr där ej annat anges.

Fabege Fågelboet AB  
556675-2324

<b>RESULTATRÄKNING</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01 2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 2022-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Hysesintäkter		53 097	42 462
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>53 097</b>	<b>42 462</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader		-10 961	-10 786
Övriga externa kostnader		-5 116	-4 238
Avskrivningar		-2 955	-2 771
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-19 032</b>	<b>-17 795</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>34 065</b>	<b>24 667</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	3	32	37
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4	2	1
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-13 871	-9 030
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-13 837</b>	<b>-8 992</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>20 228</b>	<b>15 675</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Lämnade koncernbidrag		-26 915	-18 355
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>-26 915</b>	<b>-18 355</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-6 687</b>	<b>-2 680</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-6 687</b>	<b>-2 680</b>

Fabege Fågelboet AB  
556675-2324

2024061404974

<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	6	487 301	482 142
Inventarier, verktyg och installationer	7	33	67
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	8	12 123	8 530
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>499 457</b>	<b>490 739</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>499 457</b>	<b>490 739</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		1	217
Övriga fordringar		1 499	39
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 500</b>	<b>256</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 500</b>	<b>256</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>500 957</b>	<b>490 995</b>

Fabege Fågelboet AB  
556675-2324

<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital		100	100
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>100</b>	<b>100</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserad vinst		8 770	6 450
Årets resultat		-6 687	-2 680
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>2 083</b>	<b>3 770</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>2 183</b>	<b>3 870</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
	9		
Skulder till koncernföretag		485 821	476 107
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>485 821</b>	<b>476 107</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		3 236	294
Skatteskulder		458	902
Övriga skulder		4 541	4 230
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		4 718	5 592
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>12 953</b>	<b>11 018</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>500 957</b>	<b>490 995</b>

Fabege Fågelboet AB  
556675-2324

## NOTER

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

#### Avskrivningar

Följande avskrivningstider har tillämpats:

Byggnader	
- Byggnader	100 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

### Not 2 Allmän information

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Hilab Holding Stockholm AB, org nr 556670-7120, som har sitt säte i Stockholm. Moderföretag i den minsta koncern som bolaget ingår i där koncernredovisning upprättas är Fabege AB (publ), org nr 556049-1523, med säte i Stockholm.

Bolaget har inte haft någon anställd personal under innevarande eller föregående år. Bolagets administration och förvaltning har skötts av personal anställd i Fabege AB (publ).

### Not 3 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

I beloppen ingår inga koncerninterna poster under innevarande eller föregående år.

### Not 4 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

I beloppen ingår inga koncerninterna poster under innevarande eller föregående år.

### Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

I beloppen ingår koncerninterna poster med -13 871 tkr (fg år -9 026).

### Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	517 871	496 826
Inköp	-	-2 169
Aktivering	8 079	23 214
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>525 950</b>	<b>517 871</b>
Ingående avskrivningar	-35 729	-32 991
Årets avskrivningar	-2 920	-2 738
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-38 649</b>	<b>-35 729</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>487 301</b>	<b>482 142</b>

Fabege Fågelboet AB  
556675-2324

**Not 7 Inventarier, verktyg och installationer**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	166	166
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>166</b>	<b>166</b>
Ingående avskrivningar	-99	-66
Årets avskrivningar	-34	-33
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-133</b>	<b>-99</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>33</b>	<b>67</b>

**Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	8 530	25 740
Inköp	11 672	6 004
Aktivering	-8 079	-23 214
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>12 123</b>	<b>8 530</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>12 123</b>	<b>8 530</b>

**Not 9 Långfristiga skulder**

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Skulder som förfaller till betalning mellan ett och fem år efter balansdagen</i>		
Skulder till koncernföretag	485 821	476 107
<i>Skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen</i>		
Skulder till koncernföretag	-	-
<b>Redovisat värde</b>	<b>485 821</b>	<b>476 107</b>

Stockholm den 29 maj 2024



Stefan Dahlbo

Vår revisionsberättelse har lämnats den 29 maj 2024

Deloitte AB



Peter Ekberg

Auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Fabege Fågelboet AB  
organisationsnummer 556675-2324

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Fabege Fågelboet AB för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fabege Fågelboet ABs 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.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Fabege Fågelboet AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i

årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om 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 Fabege Fågelboet AB för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Fabege Fågelboet AB 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.

### 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 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 29 maj 2024

Deloitte AB

Peter Ekberg  
Auktoriserad revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

**PETER EKBERG**

Undertecknare

Serienummer: d2170a6bdc2906[...]2ad6fd2d8cbbf

IP: 81.226.xxx.xxx

2024-05-29 12:33:48 UTC



2024061404977

Penneo dokumentnyckel: V8GNG-KET51-33NX1-QDX45-87OJX-3U7NI

Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

#### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>