

# Årsredovisning

---

## Fastighets AB Gräddö 2 och 4

556760-5059

Styrelsen för Fastighets AB Gräddö 2 och 4 får härmed lämna sin redogörelse för bolagets utveckling under räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

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 - 18
- Underskrifter	18

### FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad styrelseledamot i Fastighets AB Gräddö 2 och 4 intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma *30/6-23*. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur vinsten ska fördelas.

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

Stockholm *30/6-2023*

  
Erik Ranje

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

### Information om verksamheten

Styrelsen för Fastighets AB Gräddö 2 och 4 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

### Förvaltningsberättelse

#### Information om verksamheten

Bolaget har sitt säte i Stockholm. Bolaget äger och förvaltar fastigheterna Gräddö 2 och Gräddö 4 i Stockholm. Fastigheterna utgörs av industrilokaler och den totala uthyrningsbara ytan vid periodens slut uppgick till 13 916 kvm.

Bolaget har ej haft några anställda under innevarande år eller föregående år, varför några löner eller ersättningar ej har utbetalts.

#### Koncernförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Stendörren Stockholm 1 AB, 556942-1679 med säte i Stockholm.

Närmast överordnade moderföretag som upprättar koncernredovisning i vilken företaget ingår i är Stendörren Fastigheter AB (publ), 556825-4741 med säte i Stockholm. Stendörren Fastigheter AB (publ) är också moderföretag för hela koncernen.

#### Investeringar

Bolaget har under 2022 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.

2023070723283

## FLERÅRSÖVERSIKT

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

	2201-2212	2101-2112	2001-2012	1901-1912
Nettoomsättning	11 033	8 060	7 966	8 874
Resultat efter finansiella poster	-288	-1 006	-3 337	-4 285
Rörelsemarginal %	18	9	-19	-27
Avkastning på eget kapital %	-21	-43	-117	-107
Balansomslutning	102 420	91 583	88 191	87 709
Soliditet %	1	3	3	5

Nettoomsättningen avviker med mer än 30% pga högre hyresintäkter och minskade vakanser.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100 000	1 576 816	-638 651	1 038 165
<i>Resultatdisposition enligt bolagsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning		-638 651	638 651	0
Aktieägartillskott		180 000		180 000
Årets resultat			-1 115 874	-1 115 874
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100 000</b>	<b>1 118 165</b>	<b>-1 115 874</b>	<b>102 291</b>

## RESULTATDISPOSITION

*Medel att disponera:*

Balanserat resultat	1 118 165
Årets resultat	-1 115 874
<i>Summa</i>	<i>2 291</i>

*Förslag till disposition:*

Balanseras i ny räkning	2 291
<i>Summa</i>	<i>2 291</i>

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

## RESULTATRÄKNING

1, 2, 3

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>	<b>4, 5</b>		
Nettoomsättning		11 032 619	8 059 806
Övriga rörelseintäkter		1 638 449	99 777
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>12 671 068</b>	<b>8 159 583</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Direkta fastighetskostnader	6, 7	-8 063 230	-4 631 274
Övriga externa kostnader		-	5 750
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 622 622	-2 841 005
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-10 685 852</b>	<b>-7 466 529</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>8</b>	<b>1 985 216</b>	<b>693 054</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	2 138 514	1 706 241
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-4 411 680	-3 404 808
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-2 273 166</b>	<b>-1 698 567</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-287 950</b>	<b>-1 005 513</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Bokslutsdispositioner	11	-224 132	310 904
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>-224 132</b>	<b>310 904</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-512 082</b>	<b>-694 609</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat	12	-603 792	55 958
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 115 874</b>	<b>-638 651</b>

# BALANSRÄKNING

1, 2, 3

2023070723285

		2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	13	44 694 721	43 402 304
Inventarier, verktyg och installationer	14	428 377	—
Pågående nyanläggningar	15	13 368 326	5 051 136
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>58 491 424</i>	<i>48 453 440</i>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		42 201 024	41 117 814
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<i>42 201 024</i>	<i>41 117 814</i>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>100 692 448</b>	<b>89 571 254</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>	<b>16</b>		
Kundfordringar	17	124 559	123 720
Aktuella skattefordringar		847 000	847 000
Övriga fordringar		438 538	762 332
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	293 601	278 849
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>1 703 698</i>	<i>2 011 901</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		23 691	—
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>23 691</i>	<i>—</i>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 727 389</b>	<b>2 011 901</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>102 419 837</b>	<b>91 583 155</b>

2023070723286

		2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>19</b>		
<b>Eget kapital</b>	<b>20</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100 000	100 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>		100 000	100 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 118 165	1 576 816
Årets resultat		-1 115 874	-638 651
<i>Summa fritt eget kapital</i>		2 291	938 165
<b>Summa eget kapital</b>		<b>102 291</b>	<b>1 038 165</b>
<b>Obeskattade reserver</b>			
Akkumulerade överavskrivningar		1 636 964	1 636 964
<b>Summa obeskattade reserver</b>		<b>1 636 964</b>	<b>1 636 964</b>
<b>Avsättningar</b>			
Avsättningar för skatter	21	205 955	45 003
<b>Summa avsättningar</b>		<b>205 955</b>	<b>45 003</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	<b>22</b>		
Skulder till koncernföretag		93 818 249	85 228 613
Övriga skulder		1 041 721	540 941
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>94 859 970</b>	<b>85 769 554</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		308 806	219 356
Skulder till koncernföretag		448 074	619 175
Aktuella skatteskulder		1 045 970	442 840
Övriga skulder		596 357	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	3 215 450	1 812 098
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>5 614 657</b>	<b>3 093 469</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>102 419 837</b>	<b>91 583 155</b>

## KASSAFLÖDESANALYS

1,2

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		1 985 216	693 054
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.	26		
- Avskrivningar		2 622 622	2 841 005
Erhållen ränta		4 750	1 992
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>		<i>4 612 588</i>	<i>3 536 051</i>
Förändringar i rörelsekapital			
- Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		1 519 046	-1 171 993
- Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		6 552 663	993 027
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>12 684 297</b>	<b>3 357 085</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-12 660 606	-3 357 085
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-12 660 606</b>	<b>-3 357 085</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>23 691</b>	<b>-</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>23 691</b>	<b>-</b>

2023070723287

## NOTER

### Not 1 ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

#### Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har godkänts av styrelsen den <sup>20/6</sup> 2023 och kommer att föreläggas årsstämma för fastställande den <sup>20/6</sup> 2023.

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 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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.

IFRS 16 Leasing

IFRS 16 är en ny leasingstandard som ersätter IAS 17 Leasingavtal och ska tillämpas för räkenskapsår som börjar den 1 januari 2019 eller senare. Företaget tillämpar fullständigt undantag från IFRS 16 i enlighet med RFR2 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 Rapport över totalresultat.

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 hänför sig till skatt debiterade av samma skattemyndighet där det finns en avsikt att reglera saldona 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 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.

#### 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
Byggnader	50 år
Inventarier	10 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.

#### Leasing

Bolaget redovisar samtidiga 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 realiserar, 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.

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 anskaffningsvärde.

#### 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.

2023070725292

**Not 3 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.

**Not 4 Intäkter** **2022** **2021**

Hyresintäkter	11 032 619	8 059 806
Övriga rörelseintäkter	1 638 449	99 777
	<b>12 671 068</b>	<b>8 159 583</b>

**Not 5 Operationella Leasingavtal - Företaget som Hyresvärd** **2022** **2021**

Inom ett år	15 207 000	9 988 000
Senare än ett år men inom fem år	34 697 000	23 621 000
Senare än fem år	7 546 000	15 628 000
	<b>57 450 000</b>	<b>49 237 000</b>

Företaget har ingått operationella hyresavtal med hyresgäster. De kommersiella leasingkontrakten löper oftast på 3 - 5 år. I periodens resultat ingår avgifter avseende hyra med tillägg för exempelvis värme, fastighetsskatt samt el.

Minsta framtida hyresintäkter avseende icke uppsägningsbara operationella hyresavtal per den 31 december är enligt tabell ovan:

**Not 6 Ersättning till revisorer** **2022** **2021**

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 Fastigheter AB (publ), org nr 556825-4741.

2023070723293

Not 7	Direkta fastighetskostnader	2022	2021
	Underhåll	628 721	491 248
	Fastighetsskatt	603 130	442 840
	Övriga driftskostnader	1 254 664	1 349 339
	Övriga fastighetskostnader	3 422 225	2 265 329
	El- och värmekostnader	1 389 990	1 318 018
	Tomträttsavgäld	764 500	764 500
		<b>8 063 230</b>	<b>4 631 274</b>

Not 8	Inköp och försäljning mellan koncernföretag	2022	2021
	Andel av årets totala inköp från andra koncernföretag	25,63	37,80

Under året har inga koncerninterna försäljningar ägt rum.

Not 9	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2022	2021
	Ränteintäkter från koncernföretag	2 133 764	1 704 249
	Övriga ränteintäkter	4 750	1 992
		<b>2 138 514</b>	<b>1 706 241</b>

Not 10	Räntekostnader och liknande resultatposter	2022	2021
	Räntekostnader till koncernföretag	-4 411 680	-3 404 808
		<b>-4 411 680</b>	<b>-3 404 808</b>

Not 11	Bokslutsdispositioner	2022	2021
	Erhållna koncernbidrag	-	310 904
	Lämnade koncernbidrag	-224 132	-
		<b>-224 132</b>	<b>310 904</b>

2023070723294

Not 12	Inkomstskatt	2022	2021
Skattekostnaden består i huvudsak av följande delar:			
<i>Redovisad skatt i resultaträkningen</i>			
	Justering för tidigare år	-442 840	-
	Förändring av uppskjuten skatt för temporära skillnader	-160 952	55 958
	<i>Summa redovisad skatt</i>	-603 792	55 958
	Effektiv skattesats (%)	118	-8
<i>Avstämning av effektiv skattesats</i>			
	Resultat före skatt	-512 082	-694 609
	Skatt enligt gällande skattesats 20,6 (20,6) %	105 489	143 089
	Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-	-87 203
	Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	3	-
	Skatteeffekt av ej avdragsgilla räntor	-263 751	-
	Justering för skatter avseende föregående år	-442 840	-
	Skatteeffekt av ej bokförda kostnader	-	49 021
	URB	221 298	-
	Förändring av temporära skillnader hänförliga till byggnader	-160 952	55 958
	Skatteeffekt utdelning	-	73
	Återläggning bokföringsmässiga avskrivningar	-257 560	-302 547
	Avgår skattemässiga avskrivningar	194 521	197 567
	<i>Summa redovisad skatt</i>	-603 792	55 958
	Effektiv skattesats (%)	118	-8

Not 13	Förvaltningsfastigheter	2022-12-31	2021-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	61 253 552	61 015 587
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	72 057	–
	Omklassificeringar m.m.	3 842 982	237 965
	Utgående anskaffningsvärden	65 168 591	61 253 552
	Ingående avskrivningar	-17 851 248	-15 010 243
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-2 622 622	-2 841 005
	Utgående avskrivningar	-20 473 870	-17 851 248
	<b>Redovisat värde</b>	<b>44 694 721</b>	<b>43 402 304</b>

Stendörren Fastigheter koncernens marknadsvärderingar (både de externa värderingarna och interna) är utförda som avkastningsvärderingar enligt kassaflödesmodell i linje med IPD Svenskt Fastighetsindex värderingshandledning. Värderingarna grundar sig på kassaflödesanalyser innebärande att fastighetens värde baseras på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden jämte restvärde under kalkylperioder som varierar för de enskilda värderingsobjekten mellan 5-15 år enligt följande princip:

Förväntat framtida kassaflöde under vald kalkylperiod beräknas enligt:

- + Hyresinbetalningar
- Betalda driftkostnader
- Underhållskostnader
- = Driftnetto
- Investeringar
- = Kassaflöde

Antaganden avseende de förväntade framtida kassaflödena görs utifrån analys av:

- o Marknadens/närområdets framtida utveckling
- o Fastighetens marknadsförutsättningar och marknadsposition
- o Marknadsmässiga hyresvillkor
- o Drift- och underhållskostnader i likartade fastigheter i jämförelse med dem i den aktuella fastigheten.
- o Känt och bedömt investeringsbehov i fastigheten (hyresgästanpassningar och större investeringsbehov som inte omfattas av det löpande underhållet).

De värdepåverkande parametrar som används i värderingen motsvarar den externa värderarens tolkning av hur en presumtiv köpare på marknaden skulle resonera och summan av nuvärdet av driftnetton och restvärde kan därmed tas som ett uttryck för marknadsvärdet. Samtliga fastigheter besiktigas fysiskt av värderingsman vid första värderingstillfälle och ombesiktigas vid behov (exempelvis efter om- eller tillbyggnad eller efter större hyresgästanpassningar). Det ska dock aldrig gå mer än 3 år mellan besiktningstillfällena. Byggrätter och potentiella byggrätter har värderats utifrån ortprisstudier, läge i planprocessen och fastställda avyttringsvärden. Stendörrens samtliga fastigheter har värderats enligt värderingshierarki 3 inom IFRS 13. Det har inte förekommit någon förflyttning av fastigheter mellan olika värderingshierarkier. Förändringar under perioden i de icke observerbara indata som tillämpas vid värderingarna analyseras vid varje bokslutstillfälle av företagsledningen mot internt tillgänglig information, information från genomförda/planerade transaktioner samt information från de externa värderingsföretagen. Värderingarna har beaktat bästa och maximala användningen av fastigheterna. Känslighetsanalyser av värderingarna görs på koncernnivå, för mer information se årsredovisningen för Stendörren Fastigheter AB.

2023070723296

Not 14	Inventarier, verktyg och installationer	2022-12-31	2021-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	0	–
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Omklassificeringar m.m.	428 377	–
	Utgående anskaffningsvärden	428 377	–
	Ingående avskrivningar	0	–
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	0	–
	Utgående avskrivningar	0	–
	<b>Redovisat värde</b>	<b>428 377</b>	<b>–</b>

Not 15	Pågående nyanläggningar	2022-12-31	2021-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	5 051 136	1 932 016
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	12 588 548	3 307 909
	Omklassificeringar m.m.	-4 271 358	-188 789
	Utgående anskaffningsvärden	13 368 326	5 051 136
	<b>Redovisat värde</b>	<b>13 368 326</b>	<b>5 051 136</b>

Not 16	Finansiella instrument
--------	------------------------

Samtliga poster i balansräkningen förutom materiella anläggningstillgångar, uppskjuten skatt, eget kapital, obeskattade reserver och avsättningar klassificeras som finansiella tillgångar och skulder och värderas till upplupet anskaffningsvärde. För samtliga finansiella instrument bedöms inte det redovisade värdet avvika från det verkliga värdet. Koncernens finansiella riskhantering är centraliserad till Stendörren Fastigheter AB och en beskrivning av riskhanteringen finns i det bolagets årsredovisning.

Not 17	Hyresfordringar	2022-12-31	2021-12-31
	Ej förfallna eller förfallna sedan mindre än 30 dagar	17 522	–
	Förfallna 30-60 dagar	–	1 781
	Förfallna 61-90 dagar	-14 903	–
	Förfallna sedan mer än 120 dagar	667 198	667 198
	Avsättning för osäkra fordringar	-545 258	-545 259
		<b>124 559</b>	<b>123 720</b>

Not 18	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2022-12-31	2021-12-31
	Förutbetalda försäkringspremier	72 051	66 128
	Övriga poster	221 550	212 721
	<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>293 601</b>	<b>278 849</b>

**Not 19 Förslag till resultatdisposition**

<i>Medel att disponera</i>	
Balanserat resultat	1 118 165
Årets resultat	-1 115 874
<b>Summa</b>	<b>2 291</b>
 <i>Förslag till disposition</i>	
Balanseras i ny räkning	2 291
<b>Summa</b>	<b>2 291</b>

**Not 20 Antal aktier och kvotvärde**

I posten aktiekapital ingår det registrerade aktiekapitalet. Antalet aktier uppgår till 1 000 st och kvotvärde uppgår till 100 kronor.

**Not 21 Uppskjuten skatteskuld** **2022-12-31** **2021-12-31**

Uppskjuten skatt avseende:		
Temporära skillnader på byggnader	205 955	45 003
<b>Utgående uppskjuten skatteskuld</b>	<b>205 955</b>	<b>45 003</b>

**Not 22 Förfallotid skulder** **2022-12-31** **2021-12-31**

<i>Övriga skulder</i>		
Förfaller senare än 5 år (depositioner)	1 041 721	540 941
 <i>Skulder till koncernföretag</i>		
Förfaller senare än 5 år	93 818 249	85 228 613

**Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter** **2022-12-31** **2021-12-31**

Förutbetalda hyresintäkter	2 956 207	1 580 565
Övriga poster	259 243	231 533
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>3 215 450</b>	<b>1 812 098</b>

**Not 24 Eventualförpliktelser** **2022-12-31** **2021-12-31**

Inga Inga

2023070723298

**Not 25 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

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 det har i nuläget inte påverkat bolagets verksamhet.

**Not 26 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet**

**2022**

**2021**

Avskrivningar

2 622 622

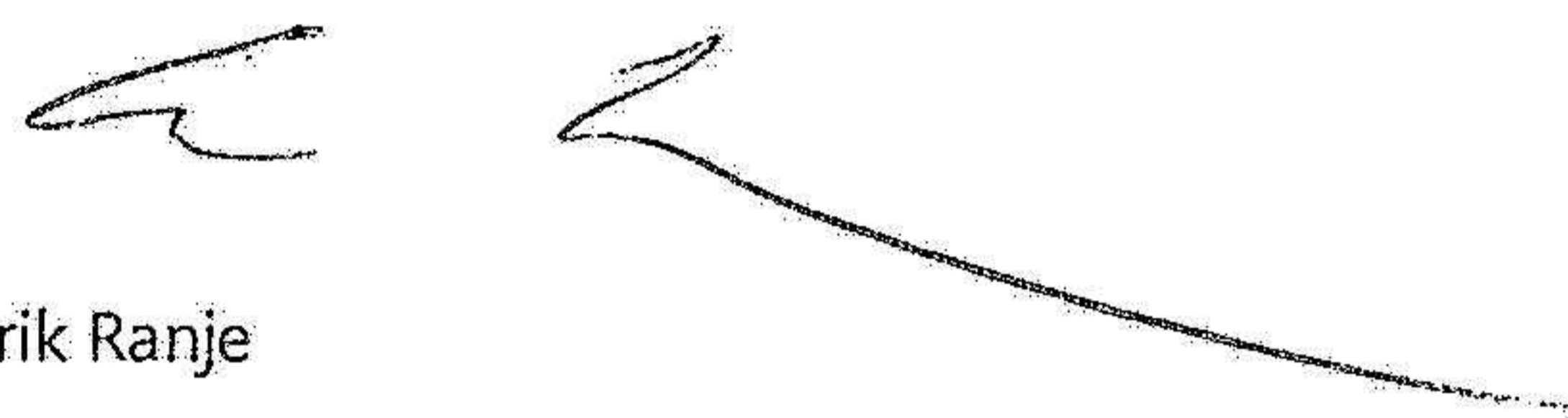
2 841 005

**2 622 622**

**2 841 005**

**UNDERSKRIFTER**

Stockholm 2023-06-19



Erik Ranje

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023 06 20

BDO Mälardalen AB



Johan Pharmanson

Huvudansvarig auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Fastighets AB Gräddö 2 och 4  
Org.nr. 556760-5059

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighets AB Gräddö 2 och 4 för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighets AB Gräddö 2 och 4s 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till Fastighets AB Gräddö 2 och 4 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.

#### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2021 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 28 juni 2022 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

#### 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 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 Fastighets AB Gräddö 2 och 4 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till Fastighets AB Gräddö 2 och 4 enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed 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 20 Juni 2023

BDO Mälardalen AB

Johan Pharmanson

Auktoriserad revisor