

# Årsredovisning

---

## Fastighets AB Propellervägen m.fl.

556694-7437

Styrelsen för Fastighets AB Propellervägen m.fl. 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 - 17
- Underskrifter	17

### FASTSTÄLLESEINTYG

Undertecknad styrelseledamot i Fastighets AB Propellervägen m.fl. 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.

Stockholm

2024-06-19

  
Erik Ranje

Styrelsen för Fastighets AB Propellervägen m.fl får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

#### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

##### Information om verksamheten

Bolaget har sitt säte i Stockholm. Bolaget äger och förvaltar fastigheten Sotaren 1 i Täby. Fastigheten utgörs av industrilokaler och den totala uthyrningsbara ytan vid periodens slut uppgick till 10 147 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 under räkenskapsåret.

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
Nettoomsättning	14 756	13 026	12 119	12 528
Resultat efter finansiella poster	-3 163	-2 338	-1 505	-1 307
Rörelsemarginal %	39	24	22	25
Avkastning på eget kapital %	-139	-1 725	-195	-250
Balansomslutning	127 766	118 869	111 706	108 679
Soliditet %	2	0	1	0

7

ank=20240712;2024071501336

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	<b>Aktiekapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	100 000	3 534 325	-3 526 551	<b>107 774</b>
<i>Resultatdisposition enligt bolagsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning		-3 526 551	3 526 551	<b>0</b>
Aktieägartillskott		7 838 000		<b>7 838 000</b>
Årets resultat			-7 845 010	<b>-7 845 010</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100 000</b>	<b>7 845 774</b>	<b>-7 845 010</b>	<b>100 764</b>

RESULTATDISPOSITION

*Medel att disponera:*

Balanserat resultat	7 845 774
Årets resultat	-7 845 010
<i>Summa</i>	<i>764</i>

*Förslag till disposition:*

Balanseras i ny räkning	764
<i>Summa</i>	<i>764</i>

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

## 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		14 755 997	13 026 128
Övriga rörelseintäkter		555 823	126 186
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>15 311 820</b>	<b>13 152 314</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Direkta fastighetskostnader	6, 7	-5 838 397	-6 048 934
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	8	-3 735 590	-3 959 287
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-9 573 987</b>	<b>-10 008 221</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>5 737 833</b>	<b>3 144 093</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	3 464	4 511
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-8 904 419	-5 486 656
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-8 900 955</b>	<b>-5 482 145</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-3 163 122</b>	<b>-2 338 052</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Bokslutsdispositioner	11	-2 037 213	-1 116 369
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>-2 037 213</b>	<b>-1 116 369</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-5 200 335</b>	<b>-3 454 421</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat	12	-2 644 675	-72 130
<b>Årets resultat</b>		<b>-7 845 010</b>	<b>-3 526 551</b>

ank=20240712;2024071501337

7

## BALANSRÄKNING

1, 2, 3

		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	13	78 185 982	81 007 309
Inventarier, verktyg och installationer	14	46 295	36 262
Pågående nyanläggningar	15	9 104 861	3 466 514
Hysesgästanpassningar	16	754 594	1 248 108
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>88 091 732</i>	<i>85 758 193</i>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>88 091 732</b>	<b>85 758 193</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>	<b>17</b>		
Kundfordringar	18	26 496	200 999
Övriga fordringar		799 536	913 324
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	80 250	67 363
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>906 282</i>	<i>1 181 686</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		38 767 514	31 929 452
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>38 767 514</i>	<i>31 929 452</i>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>39 673 796</b>	<b>33 111 138</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>127 765 528</b>	<b>118 869 331</b>

ank=20240712:2024071501338

		2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</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>	<b>21</b>		
Balanserat resultat		7 845 774	3 534 325
Årets resultat		-7 845 010	-3 526 551
<i>Summa fritt eget kapital</i>		764	7 774
<b>Summa eget kapital</b>		<b>100 764</b>	<b>107 774</b>
<b>Obeskattade reserver</b>			
Akkumulerade överavskrivningar		2 736 251	35 010
<b>Summa obeskattade reserver</b>		<b>2 736 251</b>	<b>35 010</b>
<b>Avsättningar</b>			
Avsättningar för skatter	22	2 943 201	298 526
<b>Summa avsättningar</b>		<b>2 943 201</b>	<b>298 526</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	<b>23</b>		
Skulder till koncernföretag		114 559 646	111 041 378
Övriga skulder		655 153	702 003
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>115 214 799</b>	<b>111 743 381</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		2 819 418	2 028 844
Skulder till koncernföretag		246 801	1 630 315
Aktuella skatteskulder		209 650	143 050
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	3 494 644	2 882 431
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>6 770 513</b>	<b>6 684 640</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>127 765 528</b>	<b>118 869 331</b>

J

## KASSAFLÖDESANALYS

1, 2

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		5 737 833	3 144 093
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.			
- Avskrivningar	28	3 735 590	3 959 287
Erhållen ränta		3 464	4 511
Erlagd ränta		-632	-804
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>		9 476 255	7 107 087
Förändringar i rörelsekapital			
- Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		275 404	-994 313
- Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		3 155 533	4 015 252
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>12 907 192</b>	<b>10 128 026</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-5 261 989	-3 326 135
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		-807 140	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-6 069 129</b>	<b>-3 326 135</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>6 838 063</b>	<b>6 801 891</b>
Likvida medel vid årets början		31 929 452	25 127 561
Likvida medel vid årets slut		38 767 515	31 929 452

ank=20240712:2024071501340

7

## NOTER

### Not 1 Allmänna upplysningar

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Stendörren Stockholm 2 Holding AB, 556694-7445, 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.

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

### Nyckeltalsdefinitioner

Nedan definieras nyckeltalen i förvaltningsberättelsens flerårsöversikt.

*Rörelsemarginal = Rörelseresultat / Nettoomsättning*

*Avkastning på eget kapital = Resultat efter finansiella poster / Justerat eget kapital*

*Kommentar: Justerat eget kapital beräknas som eget kapital plus 79,4 % av obeskattade reserver.*

*Soliditet = Justerat eget kapital / Totalt kapital*

*Kommentar: Justerat eget kapital beräknas som eget kapital plus 79,4 % av obeskattade reserver.*

### Not 2 Redovisnings- och värderingsprinciper

Grunder för upprättande av årsredovisning

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 BFVAR 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 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 hänför sig 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

J

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
Markanläggningar	20 år
Byggnader	50 år
Inventarier	5 år

Hyresgästanspassningar 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 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 realiserats, förfaller

eller bolaget på annat sätt förlorar kontrollen över dem. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalen fullgörs eller på annat sätt bortfaller.

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar bland tillgångarna likvida medel, 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.

Hysesfordringar 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

#### 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.

### 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 och hyresfordringar. **J**

Not 4	Intäkter	2023	2022
	Hysesintäkter	14 755 997	13 026 128
	Övriga rörelseintäkter	555 823	126 186
		<b>15 311 820</b>	<b>13 152 314</b>

Not 5	Operationella Leasingavtal - Företaget som hyresvärd	2023	2022
	Inom ett år	14 741 000	13 549 000
	Senare än ett år men inom fem år	14 286 000	17 730 000
	Senare än fem år	3 000	-
		<b>29 030 000</b>	<b>31 279 000</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

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 förädlas 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.

Not 7	Direkta fastighetskostnader	2023	2022
	Underhåll	694 871	791 988
	Fastighetsskatt	984 000	984 000
	Driftkostnader	1 518 116	1 594 458
	Övriga fastighetskostnader	1 353 380	1 411 062
	El och värmekostnader	1 288 030	354 185
		<b>5 838 397</b>	<b>5 135 693</b>

#### Not 8 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

	2023	2022
Ändel av årets totala inköp från andra koncernföretag, i %	22	25

Under året har inga koncerninterna försäljningar ägt rum.

7

ank=20240712:2024071501346

Not 9	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023	2022
	Övriga ränteintäkter	3 464	4 511
		<b>3 464</b>	<b>4 511</b>

Not 10	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023	2022
	Räntekostnader till koncernföretag	-8 903 787	-5 485 852
	Externa räntekostnader	-632	-804
		<b>-8 904 419</b>	<b>-5 486 656</b>

Not 11	Bokslutsdispositioner	2023	2022
	Erhållna koncernbidrag	664 028	-
	Lämnade koncernbidrag	-	-1 116 369
	Förändring överavskrivning	-2 701 241	-72 130
		<b>-2 037 213</b>	<b>-1 188 499</b>

Not 12	Inkomstskatt	2023	2022
--------	--------------	------	------

Skattekostnaden består i huvudsak av följande delar:

*Redovisad skatt i resultaträkningen*

Förändring av uppskjuten skatt för temporära skillnader	-2 644 675	-72 130
<i>Summa redovisad skatt</i>	<b>-2 644 675</b>	<b>-72 130</b>

Effektiv skattesats (%)	51	2
-------------------------	----	---

*Avstämning av effektiv skattesats*

Resultat före skatt	-5 200 335	-3 454 421
Skatt enligt gällande skattesats 20,6 (20,6) %	1 071 269	711 611
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-1 220 886	-767 881
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	45 575	41
Årets utnyttjande av tidigare års underskott som ej redovisats som tillg.	3 475	-
Förändring av temporära skillnader hänförliga till byggnader	-2 644 675	-72 130
Återläggning bokföringsmässiga avskrivningar	-452 748	-496 895
Avgår skattemässiga avskrivningar	553 315	553 124
<i>Summa redovisad skatt</i>	<b>-2 644 675</b>	<b>-72 130</b>

Effektiv skattesats (%)	51	2
-------------------------	----	---

8

ank=20240712:2024071501347

Not 13	Förvaltningsfastigheter	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	95 643 997	95 643 997
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	379 343	-
	Utgående anskaffningsvärden	96 023 340	95 643 997
	Ingående avskrivningar	-26 636 929	-23 778 497
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-2 862 959	-2 858 432
	Utgående avskrivningar	-29 499 888	-26 636 929
	Ingående uppskrivningar	12 000 241	12 337 953
	<i>Förändringar av uppskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-337 711	-337 712
	Utgående uppskrivningar	11 662 530	12 000 241
	<b>Redovisat värde</b>	<b>78 185 982</b>	<b>81 007 309</b>
Not 14	Inventarier, verktyg och installationer	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	271 978	271 978
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	51 439	-
	Utgående anskaffningsvärden	323 417	271 978
	Ingående avskrivningar	-235 716	-181 320
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-41 406	-54 396
	Utgående avskrivningar	-277 122	-235 716
	<b>Redovisat värde</b>	<b>46 295</b>	<b>36 262</b>
Not 15	Pågående nyanläggningar	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	3 466 514	230 607
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	5 638 347	3 235 907
	Utgående anskaffningsvärden	9 104 861	3 466 514
	<b>Redovisat värde</b>	<b>9 104 861</b>	<b>3 466 514</b>

7

ank=20240712:2024071501348

Not 16	Hyresgästanpassningar	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	4 349 205	4 258 977
	Förändringar av anskaffningsvärden		
	Inköp	–	90 228
	Försäljningar/utrangeringar	-807 140	–
	Utgående anskaffningsvärden	3 542 065	4 349 205
	Ingående avskrivningar	-3 101 097	-2 392 350
	Förändringar av avskrivningar		
	Återförda avskrivningar på försäljningar resp. utrangeringar	807 140	–
	Årets avskrivningar	-493 514	-708 747
	Utgående avskrivningar	-2 787 471	-3 101 097
	<b>Redovisat värde</b>	<b>754 594</b>	<b>1 248 108</b>

Not 17 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 18	Hyresfordringar	2023-12-31	2022-12-31
	Ej förfallna eller förfallna sedan mindre än 30 dagar	1 710	124 409
	Förfallna 61-90 dagar	4 129	37 534
	Förfallna 90-120 dagar	119 796	–
	Förfallna sedan mer än 120 dagar	–	358 661
	Avsättning för osäkra fordringar	-99 140	-319 605
		<b>26 495</b>	<b>200 999</b>

Not 19	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	Förutbetalda försäkringspremier	65 357	54 193
	Övriga poster	14 893	13 170
	<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>80 250</b>	<b>67 363</b>

Not 20 Antal aktier och kvotvärde

I posten aktiekapital ingår det registrerade aktiekapitalet. Antalet aktier uppgår till 1000 st och kvotvärde uppgår till 100 kronor.

7

ank=20240712;2024071501349

**Not 21 Förslag till resultatdisposition**

*Medel att disponera*

Balanserat resultat

7 845 774

Årets resultat

-7 845 010

**Summa**

**764**

*Förslag till disposition*

Balanseras i ny räkning

764

**Summa**

**764**

**Not 22 Uppskjuten skatteskuld**

2023-12-31

2022-12-31

Uppskjuten skatt avseende:

Temporära skillnader på byggnader

2 943 201

298 526

**Utgående uppskjuten skatteskuld**

**2 943 201**

**298 526**

**Not 23 Förfallotid skulder**

2023-12-31

2022-12-31

*Övriga skulder, deposition*

Förfaller senare än ett år men inom 5 år

655 153

702 003

*Skulder till koncernföretag*

Förfaller senare än ett år men inom 5 år

114 559 646

111 041 378

**Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

2023-12-31

2022-12-31

Förutbetalda hyresintäkter

2 986 706

2 658 925

Övriga poster

507 938

223 506

**Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

**3 494 644**

**2 882 431**

**Not 25 Eventualförpliktelser**

I bolaget finns inte några eventualförpliktelser.

**Not 26 Ställda säkerheter**

2023-12-31

2022-12-31

Företagsinteckningar

93 603 314

93 603 314

Varav till koncernföretag, intresseföretag eller gemensamt styrt företag

93 603 314

93 603 314

**Summa ställda säkerheter**

**93 603 314**

**93 603 314**

7

Not 27      Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut      2023-12-31      2022-12-31

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

Not 28      Justering för poster som inte ingår i kassaflödet      2023      2022

Avskrivningar	3 735 590	3 959 287
	<b>3 735 590</b>	<b>3 959 287</b>

### UNDERSKRIFTER

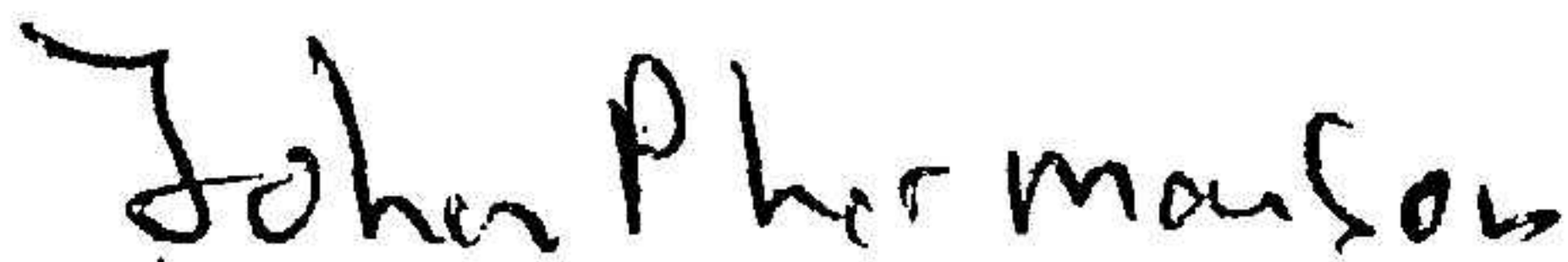
Stockholm 2024 -06-18



Erik Ranje

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024 -06-19

BDO Mälardalen AB



Johan Pharmanson

Huvudansvarig auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Fastighets AB Propellervägen m.fl.  
Org.nr. 556694-7437

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighets AB Propellervägen m.fl. 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 Propellervägen m.fl.s 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 Propellervägen m.fl. 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 Propellervägen m.fl. 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 "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till Fastighets AB Propellervägen m.fl. 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 19/6 2024.

BDO Mälardalen AB



Johan Pharmanson

Auktoriserad revisor