

# Bolagsverket

2023-03-17

## ÅRSREDOVISNING

för

Fastighetsbolaget Salviigränd AB

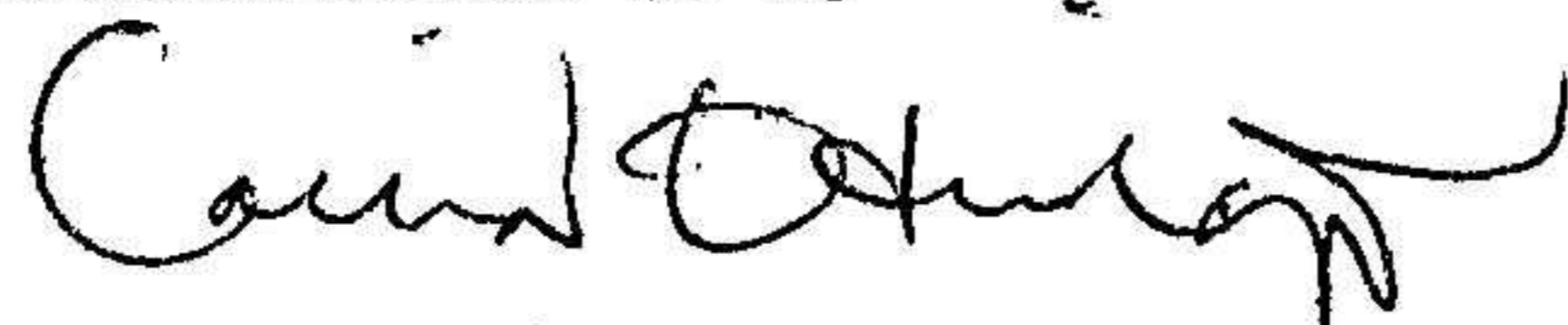
Org.nr. 556802-5737

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	3
- balansräkning	4
- noter	6
- underskrifter	6

*Undertecknad styrelseledamot i Fastighetsbolaget Salviigränd AB intygar härmed att denna kopia av resultat- och balansräkning överensstämmer med originalet, samt fastställts på ordinarie årsstämma den 7 mars 2023. Årsstämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.*

Stockholm 2023-03-16



Carina O Lindqvist

# Fastighetsbolaget Salviigränd AB

Org.nr. 556802-5737

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Företagets verksamhet är att äga och förvalta fastigheter samt idka därmed förenlig verksamhet.

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Magna Fastigheter HB, org. nr. 969603-2029.

Fastigheten Cephalus 11 förvaltades av Akifa Förvaltning AB t o m att den tillträdde av ny ägare den 30 september 2022.

Bolaget har inga anställda. Inga löner eller andra ersättningar har utbetalats.

Företagets säte är Stockholm.

### Flerårsöversikt

Beloppen i Flerårsöversikt visas i tkr

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	2 025	2 526	2 261	2 442
Resultat efter finansiella poster	942	87 269	766	810
Soliditet (%)	99,59	65,04	26,82	24,60
Årets resultat	1 253	69 355	734	635
Räntabilitet på totalt kapital (%)	1,7	72,4	3,1	3,4
Direktavkastning på marknadsvärde (%)	ET	1,7	1,9	2,7
Uthyrningsgrad (%)	ET	92,2	93,5	100

Definitioner av nyckeltal, se noter

### Förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	100 000	8 595 874	69 355 355	77 951 229
Resultatdisposition enligt beslut av årsstämma:		69 355 355	-69 355 355	0
Årets resultat			1 252 521	1 252 521
Belopp vid årets utgång	100 000	77 951 229	1 252 521	79 203 750

### Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	77 951 229
Årets resultat	1 252 521
	<u>79 203 750</u>

Förslag till disposition:

Utdelning	78 800 000
Balanseras i ny räkning	403 750
	<u>79 203 750</u>

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

**Fastighetsbolaget Salviigränd AB**

Org.nr. 556802-5737

**RESULTATRÄKNING**

	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning		2 025 431	2 526 309
Övriga rörelseintäkter		0	86 444 641
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<u>2 025 431</u>	<u>88 970 950</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader		-549 784	-820 323
Övriga externa kostnader		-126 141	-111 723
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		0	-530 808
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<u>-675 925</u>	<u>-1 462 854</u>
<b>Rörelseresultat</b>		1 349 506	87 508 096
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		22 348	5 328
Räntekostnader och liknande resultatposter		-429 628	-244 523
<b>Summa finansiella poster</b>		<u>-407 280</u>	<u>-239 195</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		942 226	87 268 901
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Förändring av periodiseringsfonder		673 000	84 000
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<u>673 000</u>	<u>84 000</u>
<b>Resultat före skatt</b>		1 615 226	87 352 901
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		-362 705	-17 997 546
<b>Årets resultat</b>		<u>1 252 521</u>	<u>69 355 355</u>

202303132025003

Penneo dokumentnyckel: A700J-YBTNB-40JS-5751F-3SQE4-CJSZP

**Fastighetsbolaget Salviigränd AB**

Org.nr. 556802-5737

**BALANSRÄKNING****TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark

**Summa materiella anläggningstillgångar****Summa anläggningstillgångar****Omsättningstillgångar****Kortfristiga fordringar**

Kundfordringar

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

**Summa kortfristiga fordringar****Kassa och bank**

Kassa och bank

**Summa kassa och bank****Summa omsättningstillgångar****SUMMA TILLGÅNGAR**

Not

2022-12-31

2021-12-31

		<u>0</u>	<u>0</u>
		0	0
		0	0
		1 270	85 007
		166 883	118 746 090
		<u>0</u>	<u>58 724</u>
		168 153	118 889 821
		<u>79 456 180</u>	<u>1 936 468</u>
		79 456 180	1 936 468
		79 624 333	120 826 289
		79 624 333	120 826 289

Penneo dokumentnyckel: A700J-YBTNB-40IJ5-S751F-3SQE4-CJ5ZP

**Fastighetsbolaget Salviigränd AB**

Org.nr. 556802-5737

**BALANSRÄKNING**

2022-12-31

2021-12-31

Not

**EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital****Bundet eget kapital**

Aktiekapital

100 000

100 000

Summa bundet eget kapital

100 000

100 000

**Fritt eget kapital**

Balanserat resultat

77 951 229

8 595 873

Årets resultat

1 252 521

69 355 355

Summa fritt eget kapital

79 203 750

77 951 228

Summa eget kapital

79 303 750

78 051 228

**Obeskattade reserver**

Periodiseringsfonder

0

673 000

Summa obeskattade reserver

0

673 000

**Kortfristiga skulder**

Övriga skulder till kreditinstitut

0

11 000 000

Leverantörsskulder

33 630

10 823

Skulder till koncernföretag

0

12 403 140

Skatteskulder

72 412

17 857 686

Övriga skulder

50 655

99 597

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

163 886

730 815

Summa kortfristiga skulder

320 583

42 102 061

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

79 624 333

120 826 289

Penneo dokumentnyckel: A700J-YBTNB-40IJS-5751F-35QE4-CJSZP

# Fastighetsbolaget Salviigränd AB

Org.nr. 556802-5737

## NOTER

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

*Materiella anläggningstillgångar*

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader

Antal år

50

### Not 2 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	34 163 955
Försäljningar	0	-34 163 955
Utgående anskaffningsvärden	0	0
Ingående avskrivningar	0	-4 452 788
Återförda avskrivningar på försäljningar	0	4 983 596
Årets avskrivningar	0	-530 808
Utgående avskrivningar	0	0
Redovisat värde	0	0

## Övriga noter

### Not 3 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Räntabilitet på totalt kapital

Rörelseresultat plus finansiella intäkter dividerat med balansomslutning.

Direktavkastning på marknadsvärde

Rörelseresultat exkl. avskrivningar dividerat med fastighetens marknadsvärde.

Uthyrningsgrad

Genomsnittlig andel uthyrd yta dividerat med totalt uthyrningsbar yta.

Datering har skett den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Carina O. Lindqvist

Louise Hedberg

Vår revisionsberättelse har lämnats dendag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Ernst & Young AB

Jens Karlsson

Auktoriserad revisor

Penneo dokumentnyckel: A700J-YBTNB-40IJS-S75IF-3SQE4-CJSZP

# 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."

**CARINA OTTERMARK LINDQVIST (SSN-validerad)**

Styrelsesordförande

Serienummer: 19590311xxxx

IP: 130.242.xxx.xxx

2023-02-24 08:35:36 UTC



**LOUISE HEDBERG (SSN-validerad)**

Styrelseledamot

Serienummer: 19680919xxxx

IP: 130.242.xxx.xxx

2023-02-27 07:59:39 UTC



**JENS KARLSSON**

Aukt. Revisor / Godkänd revisor

Serienummer: 19711117xxxx

IP: 145.62.xxx.xxx

2023-02-27 10:28:51 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade 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>

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighetsbolaget Salviigränd AB, org.nr 556802-5737

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighetsbolaget Salviigränd AB för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighetsbolaget Salviigränd ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 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 Fastighetsbolaget Salviigränd 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 att 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 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.



Building a better  
working world

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Fastighetsbolaget Salviigränd AB för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Fastighetsbolaget Salviigränd AB enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsred i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm, det datum som framgår av vår elektroniska signatur

Ernst & Young AB

Jens Karlsson  
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."

## JENS KARLSSON

Aukt. Revisor / Godkänd revisor

Serienummer: 19711117xxxx

IP: 145.62.xxx.xxx

2023-02-27 10:28:51 UTC



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>