

ÅRSREDOVISNING

2022-01-01 - 2022-12-31

för

Fastighets AB Solna Pyramiden 4
556660-5480

Årsredovisningen omfattar:

Sida

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Förändringar i eget kapital	6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8

FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma den 30 mars 2023. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm den 30 mars 2023



Stefan Dahlbo

ÅRSREDOVISNING

2022-01-01 - 2022-12-31

för

Fastighets AB Solna Pyramiden 4
556660-5480

Årsredovisningen omfattar:

Förvaltningsberättelse
Resultaträkning
Balansräkning
Förändringar i eget kapital
Kassaflödesanalys
Noter

Sida

1
3
4
6
7
8

ÅRSREDOVISNING FÖR FASTIGHETS AB SOLNA PYRAMIDEN 4

Styrelsen för Fastighets AB Solna Pyramiden 4 avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Bolagets verksamhet består i att äga och förvalta fastigheter.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har skett under räkenskapsåret.

Flerårsöversikt (tkr)

	2022	2021	2020	2019
<i>Resultaträkning i tkr</i>				
Hysesintäkter	211 221	194 453	194 227	190 781
Resultat efter finansiella poster	-65 215	-70 062	-77 158	-78 782
<i>Balansräkning i tkr</i>				
Eget kapital	20 593	72 373	106 683	-5 300
Balansomslutning	3 117 120	2 254 274	2 420 833	2 532 083

Förväntningar avseende den framtida utvecklingen

Under det kommande året förväntas verksamheten att bedrivas med oförändrad inriktning.

Information om risker och osäkerhetsfaktorer

Bolagets verksamhet, resultat och ställning påverkas av ett antal riskfaktorer och grundar sig i vissa fall, särskilt gällande fastighetsvärderingar, på bedömningar. Riskerna som påverkar resultat och kassaflöde är främst hänförliga till kreditrisk samt förändringen i hyresnivå, uthyrningsgrad, allmän kostnadsutveckling, räntenivåer och likviditeten på fastighetsmarknaden. Koncernens riskhantering är centraliserad till Fabege AB (publ) och en beskrivning av riskhanteringen finns i det bolagets årsredovisning.

Fastighets AB Solna Pyramiden 4
556660-5480

Förslag till vinstdisposition

Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel, i kronor:

balanserad vinst	72 273 357
årets förlust	<u>-51 780 775</u>
	<u>20 492 582</u>

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras så att
i ny räkning balanseras

<u>20 492 582</u>
<u>20 492 582</u>

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt
kassaflödesanalys med noter.

2023040501914

Fastighets AB Solna Pyramiden 4
556660-5480

RESULTATRÄKNING	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Belopp i tkr			
Rörelsens intäkter			
Hyresintäkter	4, 5	211 221	194 453
Summa rörelsens intäkter		211 221	194 453
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	6	-60 297	-47 198
Personalkostnader	7	-1	-
Avskrivningar	8	-176 264	-175 780
Summa rörelsens kostnader		-236 562	-222 978
Rörelseresultat	9	-25 341	-28 525
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	10	5 170	-
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-45 044	-41 537
Summa finansiella poster		-39 874	-41 537
Resultat efter finansiella poster		-65 215	-70 062
Bokslutsdispositioner	12	-	26 850
Resultat före skatt		-65 215	-43 212
Skatt på årets resultat	13, 14	13 435	8 902
ÅRETS RESULTAT		-51 780	-34 310

RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Belopp i tkr			
Årets resultat		-51 780	-34 310
Övrigt totalresultat		-	-
ÅRETS TOTALRESULTAT		-51 780	-34 310

Fastighets AB Solna Pyramiden 4
556660-5480

BALANSRÄKNING	Not	2022-12-31	2021-12-31
Belopp i tkr			
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	15	2 055 001	2 133 498
Inventarier, verktyg och installationer	16	-	-
Pågående nyanläggningar	17	31 987	119 708
Summa materiella anläggningstillgångar		2 086 988	2 253 206
Finansiella anläggningstillgångar			
Fördringar hos koncernföretag	18	1 026 756	-
Uppskjutna skattefördringar	19, 20	675	-
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 027 431	0
Summa anläggningstillgångar		3 114 419	2 253 206
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	21	1 054	67
Aktuella skattefordringar		-	148
Övriga fordringar		2	852
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 644	
Summa kortfristiga fordringar		2 700	1 067
Kassa och bank		1	1
Summa omsättningstillgångar		2 701	1 068
SUMMA TILLGÅNGAR		3 117 120	2 254 274

2023040501915

Fastighets AB Solna Pyramiden 4
556660-5480

BALANSRÄKNING	Not	2022-12-31	2021-12-31
Belopp i tkr			
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		100	100
Summa bundet eget kapital		100	100
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		72 273	106 583
Årets resultat		-51 780	-34 310
Summa fritt eget kapital		20 493	72 273
Summa eget kapital		20 593	72 373
Avsättningar			
Avsättningar för uppskjuten skatt	19, 20	-	12 760
Summa avsättningar		0	12 760
Långfristiga skulder			
	22		
Skulder till koncernföretag		3 021 695	2 105 588
Summa långfristiga skulder		3 021 695	2 105 588
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		1 614	1 142
Aktuella skatteskulder		3 162	-
Övriga skulder		50	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		70 006	62 411
Summa kortfristiga skulder		74 832	63 553
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 117 120	2 254 274

Fastighets AB Solna Pyramiden 4
556660-5480

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i tkr

	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2021-01-01	100	-	106 583	106 683
Transaktioner med ägare				
Årets resultat			-34 310	-34 310
Övrigt totalresultat			-	0
Utgående eget kapital 2021-12-31	100	0	72 273	72 373
Ingående eget kapital 2022-01-01	100	-	72 273	72 373
Transaktioner med ägare				
Årets resultat			-51 780	-51 780
Övrigt totalresultat			-	0
Utgående eget kapital 2022-12-31	100	0	20 493	20 593

Klassificering av eget kapital

Aktiekapital

I posten aktiekapital ingår det registrerade aktiekapitalet. Antalet aktier uppgår till 1 000 st och kvotvärdet är 100 kr per aktie.

Reservfond

Reservfonden utgör en del av bundet eget kapital och får endast användas för täckning av förlust, ökning av aktiekapitalet genom fond-/nyemission eller återbetalning till aktieägarna.

Balanserat resultat

Balanserat resultat motsvarar ackumulerade vinster och förluster som genererats i bolaget med tillägg för avsättning till reservfond, utdelningar samt övriga tillskott från aktieägaren.

2023040501916

Fastighets AB Solna Pyramiden 4
556660-5480

KASSAFLÖDESANALYS	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Belopp i tkr			
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-25 341	-28 525
<i>Justering för ej kassaflödespåverkande poster</i>			
Av- och nedskrivningar av anläggningstillgångar		176 264	175 780
Rörelseresultat exklusive av- och nedskrivningar		150 923	147 255
Erhållen ränta		5 170	-
Erlagd ränta		-45 044	-41 537
Betald inkomstskatt		3 310	-1 609
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		114 359	104 109
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning av rörelsefordringar		-1 781	-319
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		8 117	-2 660
Kassaflöde från den löpande verksamheten		120 695	101 130
Investeringsverksamheten			
Investeringar i pågående nyanläggningar		-10 046	-9 192
Försäljning av pågående nyanläggningar		-	438
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-10 046	-8 754
Finansieringsverksamheten			
Erhållna koncernbidrag		20 619	105 110
Förändring långfristiga mellanhavanden hos koncernföretag		-131 268	-197 486
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-110 649	-92 376
Årets kassaflöde		0	0
Likvida medel vid årets början		1	1
Likvida medel vid årets slut		1	1

Fastighets AB Solna Pyramiden 4
556660-5480

NOTER

Not 1 Allmän information

Fastighets AB Solna Pyramiden 4, org nr 556660-5480, med säte i Stockholm är ett helägt dotterbolag till Fabege Holding Mix AB, org nr 556785-2636, med säte i Stockholm, Sverige.

Moderbolag i den största och minsta koncernen som Fastighets AB Solna Pyramiden 4 är dotterbolag till och där koncernredovisning upprättas är Fabege AB (publ), org nr 556049-1523, med säte i Stockholm.

Not 2 Väsentliga redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2, Redovisning för juridiska personer. Tillämpning av RFR 2 innebär att företaget så långt som möjligt tillämpar alla av EU godkända International Financial Reporting Standards (IFRS) samt tolkningar av IFRS Interpretations Committee (IFRIC) inom ramen för årsredovisningslagen och Tryggandelagen samt beaktat sambandet mellan redovisning och beskattning.

Nya redovisningsprinciper och kommande förändringar

Inga förändringar i redovisningsstandarder och tolkningar har skett som påverkar, eller förväntas påverka bolaget, under 2022 eller 2023.

Följande värderings- och omräkningsprinciper är tillämpade i årsredovisningen:

Värderingsgrunder tillämpade vid upprättande av bolagets finansiella rapporter

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Funktionell valuta samt redovisningsvaluta

Företagets redovisningsvaluta och funktionella valuta är svenska kronor (SEK). Om inget annat anges redovisas alla siffror i tusentals SEK. Vid varje balansdag räknas monetära poster i utländsk valuta om till balansdagens kurs. Valutakursdifferenser redovisas i rörelseresultatet eller som finansiell post utifrån den underliggande affärshändelsen i den period de uppstår.

Fastighets AB Solna Pyramiden 4
556660-5480**Intäkter**

Samtliga förvaltningsfastigheter hyrs ut under operationella leasingavtal. Hyresintäkter i fastighetsförvaltningen redovisas i den period som hyran avser. Hyresintäkter för förvaltningsfastigheterna redovisas linjärt i enlighet med villkoren som anges i gällande hyresavtal. I de fall hyreskontraktet under viss tid medger en reducerad hyra som motsvaras av en vid annan tidpunkt högre hyra, periodiseras denna under respektive överhyra över kontraktets löptid. Rabatterna som lämnas för begränsningar i nyttjanderätten, vid exempelvis ombyggnation eller i samband med successiv inflyttning, redovisas i den period de avser. Serviceintäkter så som vidaredebitering av värme, el med mera ska enligt IFRS 15 separeras från hyresintäkter vilket är i enlighet med bolagets redovisning.

För fastighetshandel gäller enligt IFRS 15 som huvudregel, såväl för fastighets- som bolagsavyttring, att avyttringen redovisas och resultatavräknas när det bedöms som sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodoräknas, vilket oftast är vid till- respektive frånträdesdagen.

Övriga intäkter, exempelvis ränteintäkter, redovisas i den period de avser.

Ersättning till anställda

Ersättning till anställda utgörs av lön, pensioner och andra ersättningar.

Bolaget har både förmåns- och avgiftsbestämda pensionsplaner. Den del av förmånsbestämda planer som avser personer som har möjlighet att gå i pension vid 62 års ålder redovisas som en pensionsförpliktelse. Pensionskostnaderna redovisas som personalkostnader i resultaträkningen och i posten Avsättningar för pensioner i balansräkningen.

Skatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i eget kapital. Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år. Hit hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Beloppen beräknas baserade på hur de temporära skillnaderna förväntas bli utjämnade och med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller aviserade per balansdagen. Temporära skillnader beaktas ej i skillnader hänförliga till andelar i dotter- och intresseföretag som inte förväntas bli beskattade inom en överskådlig framtid.

Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att medföra lägre skatteutbetalningar i framtiden.

Obeskattade reserver samt bokslutsdispositioner redovisas inklusive uppskjuten skatt.

2023040501918

Koncernbidrag och aktieägartillskott

Koncernbidrag redovisas enligt alternativregeln vilket innebär att lämnade såväl som erhållna koncernbidrag redovisas i resultaträkningen som en bokslutsdisposition. Aktieägartillskott redovisas direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren, i den mån nedskrivning ej erfordras.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som en tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller bolaget och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar samt eventuella nedskrivningar.

Tillkommande utgifter läggs till anskaffningsvärdet till den del tillgångens prestanda förbättras i förhållande till den nivå som gällde då den ursprungligen anskaffades. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som en kostnad i den period de uppkommer.

Avskrivningsprinciper för materiella anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. Bedömda nyttjandeperioder, restvärden och avskrivningsmetoder omprövas löpande, minst i slutet av varje räkenskapsperiod.

Byggnader	100 år
Markanläggningar	20-50 år
Byggnadsinventarier	5-10 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Förvaltningsfastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa. Fastigheter som används i den egna verksamheten klassificeras som rörelsefastigheter. Fastigheter som köpts in uteslutande för att säljas inom en snar framtid eller för att förädlas före försäljningen klassificeras som fastigheter som innehas för försäljning.

Tillkommande utgifter avseende en förvaltningsfastighet skall läggas till det redovisade värdet för fastigheten ifråga om det är sannolikt att den ekonomiska nytta som är förknippad med fastigheten förbättras i förhållande till den nivå som gällde då den ursprungliga fastigheten anskaffades. Alla andra tillkommande utgifter skall redovisas som kostnader i den period de uppkommer.

Fastighets AB Solna Pyramiden 4
556660-5480**Nedskrivningar**

Redovisade värden för bolagets samtliga tillgångar provas vid varje balansdag för att bedöma om det föreligger ett nedskrivningsbehov. Bolaget värderar förväntade kreditförluster från en tillgång på ett sätt som återspeglar ett objektivt och sannolikhetsvägt belopp som bestäms genom att utvärdera ett intervall av möjliga utfall, pengars tidsvärde och rimliga verifierbara uppgifter nuvarande förhållanden och prognoser för framtida ekonomiska förutsättningar. Om ett sådant behov finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde som det högsta av nyttjandevärdet och nettoförsäljningsvärdet. Nedskrivning görs om återvinningsvärdet understiger det redovisade värdet. En nedskrivning återförs endast om tillgångens redovisade värde efter återföring inte överstiger det redovisade värde som tillgången skulle haft om nedskrivning inte skett.

Kundfordringar

Kundfordringar redovisas till det belopp som förväntas inflyta efter avdrag för osäkra fordringar som bedömts individuellt. Bolaget är exponerat för kreditrisk och när bolaget beräknar de förväntade kreditförlusterna grupperas kundfordringar baseras på kundernas kreditbetyg. Hyresfordringars förväntade löptid är kort, varför värdet redovisats till nominellt belopp utan diskontering. Reservering av osäkra hyresfordringar redovisas i rörelsens intäkter.

Fordringar

Fordringar är redovisade till anskaffningsvärden minskat med eventuell nedskrivning. Nedskrivningsbehovet bedöms individuellt för respektive fordran och bolaget tar hänsyn till den kreditrisk som föreligger. Fordringarna består i huvudsak av hyresfordringar avseende förskottsbetalning med mycket låg kreditrisk.

Likvida medel

Likvida medel består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut. För likvida medel tillämpas undantaget för låg kreditrisk då bolaget uppskattar att exponeringen för dessa fordringar är låg.

Avsättningar

En avsättning redovisas i balansräkningen när bolaget har en befintlig legal eller informell förpliktelse som en följd av en inträffad händelse och det är troligt att ett utflöde av ekonomiska resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen samt en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Där effekten av när i tiden betalning sker är väsentlig, beräknas avsättningar genom diskontering av det förväntade framtida kassaflödet till en räntesats före skatt som återspeglar aktuella marknadsbedömningar av pengars tidsvärde och, om det är tillämpligt, de risker som är förknippade med skulden. Avsättningar omprövas vid varje bokslutstillfälle.

Skulder

Skulder är redovisade till nominellt belopp varmed utbetalning beräknas ske.

Fastighets AB Solna Pyramiden 4
556660-5480

2023040501919

Leverantörsskulder

Leverantörsskulder klassificeras i kategorin andra finansiella skulder. Leverantörsskulder har kort förväntad löptid och värderas utan diskontering till nominellt belopp.

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.

Vid varje rapporttillfälle utvärderar företaget om det finns objektiva indikationer om att en finansiell tillgång eller grupp av finansiella tillgångar är i behov av nedskrivning.

Bolaget redovisar en förlustreserv för förväntade kreditförluster på finansiella tillgångar som värderas till upplupet anskaffningsvärde eller verkligt värde via övrigt totalresultat. Per varje balansdag redovisar bolaget förändringen i förväntade kreditförluster sedan det första redovisningstillfället i resultatet. För samtliga finansiella tillgångar ska bolaget värdera förlustreserven till ett belopp som motsvarar 12 månaders förväntade kreditförluster. För finansiella instrument för vilka det har skett betydande ökningar av kreditrisken sedan det första redovisningstillfället redovisas en reserv baserad på kreditförluster för tillgångens hela löptid (den generella modellen). Syftet med nedskrivningskraven är att redovisa de förväntade kreditförlusterna för återstående löptid för alla finansiella instrument för vilka det har skett betydande ökningar av kreditrisken sedan det första redovisningstillfället, antingen bedömt enskilt eller kollektivt, med tanke på alla rimliga och verifierbara uppgifter, inklusive framåtblickande sådana.

Bolaget värderar förväntade kreditförluster från ett finansiellt instrument på ett sätt som återspeglar ett objektivt och sannolikhetsvägt belopp som bestäms genom att utvärdera ett intervall av möjliga utfall, pengars tidsvärde och rimliga verifierbara uppgifter om nuvarande förhållanden och prognoser för framtida ekonomiska förutsättningar. För kundfordringar, avtalstillgångar och leasingfordringar finns förenklningar som innebär att bolaget direkt redovisar förväntade kreditförluster för tillgångens återstående löptid. Bolagets exponering för kreditrisk är huvudsakligen hänförlig till kundfordringar, avtalstillgångar (reversfordringar), övriga fordringar, upplupna intäkter och likvida medel. Likvida medel, övriga fordringar och upplupna intäkter omfattas av den generella modellen. För likvida medel tillämpas undantaget för låg kreditrisk. Den förenklade modellen används för beräkning av kreditförlusterna på bolagets kundfordringar och avtalstillgångar. Vid beräkning av de förväntade kreditförlusterna har kundfordringar grupperats baserat på kundernas kreditbetyg. De förväntade kreditförlusterna för kundfordringar och avtalstillgångar beräknas med hjälp av en provisionsmatris som är baserad på tidigare händelser, nuvarande förhållanden och prognoser för framtida ekonomiska förutsättningar och pengarnas tidsvärde om applicerbart. Bolaget definierar fallissemang som att det bedöms osannolikt att motparten kommer att möta sina åtaganden på grund av indikatorer som finansiella svårigheter och missade betalningar. Oavsett anses fallissemang föreligga när betalningen är 90 dagar sen om det inte föreligger särskilda skäl att beloppet kommer att inflyta. Bolaget skriver bort en fordran när inga möjligheter till ytterligare kassaflöden bedöms föreligga.

Fastighets AB Solna Pyramiden 4
556660-5480

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar bland tillgångarna likvida medel, aktier och andelar, kundfordringar och övriga fordringar samt bland skulderna leverantörsskulder och övriga skulder.

Finansiella intäkter redovisas till upplupet anskaffningsvärde. Finansiella skulder värderas till verkligt värde via resultaträkningen om de innehas för handel eller om den initialt identifieras som en skuld till verkligt värde via resultaträkningen. Övriga finansiella skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde. Upplupet anskaffningsvärde beräknas med hjälp av effektivräntemetoden, där direkt hänförliga kostnader och intäkter periodiseras över kontraktets löptid med hjälp av effektivräntan. Effektivränta är den ränta som ger instrumentets anskaffningsvärde som resultat vid nuvärdeberäkning av framtida kassaflöden.

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.

Kassaflödesanalys

Indirekt metod tillämpas vid upprättande av kassaflödesanalys. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- eller utbetalningar.

Not 3 Kritiska bedömningar och uppskattningar

Företagsledningen och styrelsen gör uppskattningar och bedömningar för att fastställa redovisade värden på vissa tillgångar. Dessa uppskattningar baseras på historisk erfarenhet och andra faktorer inklusive förväntningar på framtida händelser som anses rimliga under rådande förhållanden.

Förvaltningsfastigheternas värdering till verkligt värde inkluderar uppskattningar och bedömningar vilka är att betrakta som väsentliga för redovisningsändamål. Värderingen görs för att säkerställa att inget nedskrivningsbehov föreligger för respektive förvaltningsfastighet. Även de bedömningar och uppskattningar som görs i samband med realisering av förvaltningsfastigheter avseende främst hyresgarantier och reversfordringar är att betrakta som väsentliga.

För hyresgarantier görs en bedömning av sannolikheten för utbetalning om eventuella investeringskostnader för färdigställande av ytor för uthyrning under återstående garantitid. Hyresgarantier med mera inkluderas i balansposten Avsättningar. Vid fastighetstransaktioner görs en bedömning av riskövergång vilken är vägledande för när transaktionen ska redovisas. För reversfordringar görs en bedömning av vilket belopp som väntas inflyta.

Vid värdering av underskottsavdrag görs en bedömning av sannolikheten att underskotten kan utnyttjas. Fastställda underskott som med hög säkerhet kan nyttjas mot framtida vinster utgör underlag för beräkning av uppskjuten skattefordran.

Inom området värdering av förvaltningsfastigheter kan bedömningar och antaganden ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. Värderingen kräver bedömning av och antaganden om det framtida kassaflödet samt fastställelse av diskonteringsfaktor (avkastningskrav). För att avspegla den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och bedömningar anges vanligtvis vid fastighetsvärdering ett osäkerhetsintervall om +/-5–10 procent. Information om detta samt de antaganden och bedömningar som har gjorts framgår av Not 15 Förvaltningsfastigheter.

Fastighets AB Solna Pyramiden 4
556660-5480

Not 4 Nettoomsättning per verksamhetsgren och geografisk marknad

Nettoomsättning per verksamhetsgren	2022	2021
Förvaltning	211 221	194 045
Vidarefaktureringar	-	408
Summa	211 221	194 453

Nettoomsättning per geografisk marknad	2022	2021
Solna	211 221	194 453
Summa	211 221	194 453

Vidaredebitering, service- och övriga intäkter utgör 7 264 tkr, motsvarande 3 procent av totala hyresintäkter för perioden januari-december 2022.

Not 5 Avtalade framtida hyresintäkter

Hyresavtalen i bolaget är ur ett redovisningsperspektiv att betrakta som operationella leasingavtal. Avtalen avser uthyrning av lokaler och bostäder. Framtida minimileaseavgifter som hänför sig till icke-uppsägningsbara operationella leasingavtal förfaller till betalning enligt nedan.

	2022-12-31	2021-12-31
Avtalade hyresintäkter inom ett år	-	-
Avtalade hyresintäkter mellan ett och fem år	-	-
Avtalade hyresintäkter senare än fem år	221 996	199 058
Summa	221 996	199 058

Fastighets AB Solna Pyramiden 4
556660-5480

Not 6 Fastighetskostnader

	2022	2021
Drift- och underhållskostnader	-20 114	-11 671
Fastighetsskatt	-20 810	-17 500
Administrationskostnader	-19 373	-18 027
Summa	-60 297	-47 198

Not 7 Personalkostnader

	2022	2021
Övriga personalkostnader	-1	-
Summa personalkostnader	-1	0

Not 8 Avskrivningar

	2022	2021
Avskrivningar byggnader	-18 128	-17 641
Avskrivning markanläggningar	-2 377	-2 375
Avskrivning byggnadsinventarier	-155 759	-155 758
Avskrivningar inventarier, verktyg och installationer	-	-6
Summa	-176 264	-175 780

Not 9 Arvode och kostnadsersättning till revisor

Revisionskostnader har belastat Fabege AB (publ), org nr 556049-1523.

Fastighets AB Solna Pyramiden 4
556660-5480

Not 10 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022	2021
Ränteintäkter, koncernföretag	5 168	-
Ränteintäkter, övriga	2	-
Summa	5 170	0

Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Räntekostnader, koncernföretag	-45 039	-41 536
Räntekostnader, övriga	-5	-1
Summa	-45 044	-41 537

Not 12 Bokslutsdispositioner

	2022	2021
Avskrivningar utöver plan		
- avseende inventarier, verktyg och installationer	-	6 231
Erhållna koncernbidrag	-	20 619
Summa	0	26 850

Not 13 Skatt på årets resultat

	2022	2021
Uppskjuten skatt		
- avseende temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på byggnader	-11 129	-10 885
- avseende aktiverade underskottsavdrag	24 564	19 787
Summa	13 435	8 902

Not 14 Avstämning av effektiv skatt

	2022		2021	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Resultat före skatt		-65 215		-43 212
Skatt enligt gällande skattesats	20,6%	13 434	20,6%	8 902
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter och ej bokförda kostnader	0,0%	1	0,0%	-
Redovisad effektiv skatt	20,6%	13 435	20,6%	8 902

2023040501921

Fastighets AB Solna Pyramiden 4
556660-5480

Not 15 Förvaltningsfastigheter

	2022-12-31	2021-12-31
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	1 764 102	1 764 102
Aktiveringar	97 767	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 861 869	1 764 102
Ingående avskrivningar enligt plan	-52 410	-34 769
Årets avskrivningar enligt plan	-18 128	-17 641
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-70 538	-52 410
Utgående redovisat värde byggnader	1 791 331	1 711 692
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	47 551	46 909
Aktiveringar	-	642
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	47 551	47 551
Ingående avskrivningar enligt plan	-7 065	-4 690
Årets avskrivningar enligt plan	-2 377	-2 375
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-9 442	-7 065
Utgående redovisat värde markanläggningar	38 109	40 486
Byggnadsinventarier		
Ingående anskaffningsvärde	778 792	778 792
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	778 792	778 792
Ingående avskrivningar enligt plan	-623 033	-467 275
Årets avskrivningar enligt plan	-155 759	-155 758
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-778 792	-623 033
Utgående redovisat värde byggnadsinventarier	0	155 759

Fastighets AB Solna Pyramiden 4
556660-5480

Fort. Not 15 Förvaltningsfastigheter

	2022-12-31	2021-12-31
Mark		
Ingående anskaffningsvärde	225 561	225 561
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	225 561	225 561
Utgående redovisat värde mark	225 561	225 561
Utgående redovisat värde förvaltningsfastigheter	2 055 001	2 133 498

Verkligt värde för fastigheterna uppgår till 4 890 000 tkr (5 081 699). Värderingen har genomförts av externa oberoende värderingsmän och vid värdebedömningen tillämpas en avkastningsbaserad metod som bygger på analyser av framtida kassaflöden under en fem- eller tioårsperiod. Kalkylräntan för koncernen uppgår till 6,2% (fg år 5,6%) och baseras på den nominella räntan på statsobligationer med tillägg för individuell fastighetsbaserad risk som baseras på hyresgästers stabilitet samt kontraktslängd. Restvärde av fastigheterna huvärdeberäknas och utgörs av fastighetens marknadsvärde vid kalkylperiodens slut. Detta marknadsvärde bedöms utifrån det prognosticerade driftnettot för första året efter kalkylperioden. Värderingen av förvaltningsfastigheterna sker i enlighet med nivå 3 enligt IFRS 13.

Det förekommer inga begränsningar i rätten att sälja någon av förvaltningsfastigheterna eller att disponera hyresintäkterna och ersättning vid avyttring.

Not 16 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	29	29
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	29	29
Ingående avskrivningar enligt plan	-29	-23
Årets avskrivningar enligt plan	-	-6
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-29	-29
Utgående redovisat värde	0	0

Not 17 Pågående nyanläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Redovisat värde vid årets början	119 708	111 596
Aktiveringar	-97 767	-642
Investeringar	10 046	9 192
Omklassificeringar	-	-438
Utgående redovisat värde	31 987	119 708

Fastighets AB Solna Pyramiden 4
556660-5480

Not 18 Fordringar hos koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Redovisat värde vid årets början	-	-
Tillkommande poster	1 026 756	-
Utgående redovisat värde	1 026 756	0

Not 19 Uppskjuten skatt

2022-12-31	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Fastigheter	-	-43 676	-43 676
Underskottsavdrag	44 351	-	44 351
Netto uppskjuten skattefordran	44 351	-43 676	675

2021-12-31	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Fastigheter	-	-32 547	-32 547
Underskottsavdrag	19 787	-	19 787
Netto uppskjuten skatteskuld	19 787	-32 547	-12 760

Not 20 Förändring av uppskjuten skatt i temporära skillnader och underskottsavdrag

2022	Belopp vid årets ingång	Redovisat över resultaträkningen	Belopp vid årets utgång
Fastigheter	-32 547	-11 129	-43 676
Underskottsavdrag	19 787	24 564	44 351
Summa	-12 760	13 435	675

2021	Belopp vid årets ingång	Redovisat över resultaträkningen	Belopp vid årets utgång
Fastigheter	-21 662	-10 885	-32 547
Underskottsavdrag	-	19 787	19 787
Summa	-21 662	8 902	-12 760

Fastighets AB Solna Pyramiden 4
556660-5480

2023040501923

Not 21 Kundfordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Kundfordringar brutto	1 054	67
Utgående redovisat värde	1 054	67
Åldersfördelade kundfordringar		
Ej förfallna kundfordringar	1 054	-
Förfallna < 30 dagar	-	40
Förfallna 31 - 90 dagar	-	27
Summa ej nedskrivna kundfordringar	1 054	67
Summa kundfordringar	1 054	67

Not 22 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder som förfaller till betalning mellan ett och fem år efter balansdagen	3 021 695	2 105 588
Skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	-	-
Summa	3 021 695	2 105 588

Not 23 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Ställda säkerheter till förmån för koncernbolag:		
Fastighetsinteckning	1 500 000	1 000 000
Summa ställda säkerheter till förmån för koncernbolag	1 500 000	1 000 000
Summa ställda säkerheter	1 500 000	1 000 000

De ställda säkerheterna avser posten förvaltningsfastigheter i balansräkningen samt i not 15.

Not 24 Finansiella instrument

För bolagets finansiella instrument föreligger det inte några väsentliga skillnader mellan redovisade värden och verkliga värden varför ingen särskild upplysning om verkligt värde lämnas. Räntenivåer på balansdagen, inklusive marginaler, för lånen motsvarar villkoren i lånekontrakten. Kundfordringar och leverantörsskulder har samtliga korta löptider.

Fastighets AB Solna Pyramiden 4
556660-5480

Not 25 Transaktioner med närstående

Av totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 31,1 % (37,8) av inköpen och 0 % (0) av försäljningen andra företag inom hela den koncern som bolaget tillhör.

Not 26 Disposition av vinst eller förlust

Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel, i kronor:

balanserad vinst	72 273 357
årets förlust	-51 780 775
	<u>20 492 582</u>

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras så att i ny räkning balanseras

20 492 582
<u>20 492 582</u>

Stockholm den 30 mars 2023


Stefan Dahlbo

Vår revisionsberättelse har lämnats den 30/3 2023

Deloitte AB

Peter Ekberg
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Fastighets AB Solna Pyramiden 4
organisationsnummer 556660-5480

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighets AB Solna Pyramiden 4 för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighets AB Solna Pyramiden 4 s 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 Solna Pyramiden 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 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 uppger, 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. 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, förfälskning, 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 Solna Pyramiden 4 för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i

förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Fastighets AB Solna Pyramiden 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

Deloitte AB

Peter Ekberg
Auktoriserad revisor

PENNEO

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

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

PETER EKBERG

Undertecknare

Serienummer: 19711026xxxx

IP: 81.216.xxx.xxx

2023-03-30 11:11:01 UTC



Penneo dokumentnyckel: 4AVMK-KTP45-QJM51-IPYCM-KA7NK-YE07A

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>