

Årsredovisning

Fastighets AB Annelundsgatan 11 m.fl.

556701-7594

Styrelsen för Fastighets AB Annelundsgatan 11 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 - 16
- Underskrifter	16

FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad styrelseledamot i Fastighets AB Annelundsgatan 11 m.fl. intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2024-06-19. 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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Information om verksamheten

Bolaget har sitt säte i Stockholm. Bolaget äger och förvaltar fastigheten Stenvreten 6:1 i Enköping. Fastigheten utgörs av industrilokaler och den totala uthyrningsbara ytan vid periodens slut uppgick till 14 451 kvm.

Investeringar

En fusion har genomförts under räkenskapsåret.

Bolaget har under 2023 investerat ca 6 mkr i fastigheten.

Väsentliga risker och osäkerheter i verksamheten

Fastighetsmarknaden påverkas i stor utsträckning av makroekonomiska faktorer såsom den generella ekonomiska trenden, regional ekonomisk utveckling, inflation och ränteutvecklingen. Ekonomins generella utveckling är en central styrparameter för utbud och efterfrågan, och har således stor inverkan på vakansgrad och hyresnivåer. Förändringar av ränteläget och inflationen styr avkastningskravet och följaktligen marknadsvärdet av fastigheten. Då fastigheten och verksamheten till stor del är finansierad med lån från kreditinstitutioner, med undantag från eget kapital, utgör räntekostnader en betydande del av de totala kostnaderna vilket medför en hög exponering mot ränterisk på grund av förändringar av ränteläget.

Utöver beskrivna makroekonomiska risker bär även bolaget en motpartsrisk gentemot sina hyresgäster då dessa i situationer, exempelvis under särskilda finansiella omständigheter, inte kan fullfölja sina finansiella åtaganden.

Väsentliga händelser

Rysslands invasion av Ukraina har skapat oro i många ekonomier i världen. För närvarande är det för tidigt att bedöma de långsiktiga konsekvenserna av konflikten men det har i nuläget inte påverkat bolagets verksamhet.

Den 31 januari 2023 fusionerades SPV Stenvreten 6:1 AB, org nr 559384-4185, in i bolaget.

FLERÅRSÖVERSIKT

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

	2301-2312	2201-2212	2101-2112	2001-2012
Nettoomsättning	14 157	13 289	10 718	10 228
Resultat efter finansiella poster	-2 206	2 454	2 024	1 169
Rörelsemarginal %	44	40	39	33
Avkastning på eget kapital %	-10	37	331	190
Balansomslutning	177 686	88 216	77 760	68 055
Soliditet %	13	8	1	1

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100 000	485 250	4 536 523	5 121 773
<i>Resultatdisposition enligt bolagsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning		4 536 523	-4 536 523	0
Fusionsresultat		-1 072 842		-1 072 842
Aktieägartillskott		43 680 000		43 680 000
Årets resultat			-27 058 853	-27 058 853
Belopp vid årets utgång	100 000	47 628 931	-27 058 853	20 670 078

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	47 628 931
Årets resultat	-27 058 853
<i>Summa</i>	<i>20 570 078</i>

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning	20 570 078
<i>Summa</i>	<i>20 570 078</i>

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

2

RESULTATRÄKNING

1, 2, 3

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.	4, 5		
Nettoomsättning		14 157 469	13 289 011
Övriga rörelseintäkter		227 540	105 132
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		14 385 009	13 394 143
Rörelsekostnader			
Direkta fastighetskostnader	6, 7	-4 326 306	-5 927 822
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-3 829 914	-2 208 631
Summa rörelsekostnader		-8 156 220	-8 136 453
Rörelseresultat	8	6 228 789	5 257 690
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	2 291 401	340 634
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-10 725 902	-3 144 814
Summa finansiella poster		-8 434 501	-2 804 180
Resultat efter finansiella poster		-2 205 712	2 453 510
Bokslutsdispositioner			
Bokslutsdispositioner	11	-6 214 320	3 471 192
Summa bokslutsdispositioner		-6 214 320	3 471 192
Resultat före skatt		-8 420 032	5 924 702
Skatter			
Skatt på årets resultat	12	-18 638 821	-1 388 179
Årets resultat		-27 058 853	4 536 523

ank=20240712;2024071501280

7

BALANSRÄKNING

1, 2, 3

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	13	122 835 925	56 418 046
Inventarier, verktyg och installationer	14	746 354	917 497
Pågående nyanläggningar	15	6 215 993	524 355
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		129 798 272	57 859 898
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		44 533 823	27 769 878
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		44 533 823	27 769 878
Summa anläggningstillgångar		174 332 095	85 629 776
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	16		
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		174 227	128 241
Övriga fordringar		468 358	361 583
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	351 472	276 847
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		994 057	766 671
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 360 175	1 819 588
<i>Summa kassa och bank</i>		2 360 175	1 819 588
Summa omsättningstillgångar		3 354 232	2 586 259
SUMMA TILLGÅNGAR		177 686 327	88 216 035

7

		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	18		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100 000	100 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>100 000</i>	<i>100 000</i>
<i>Fritt eget kapital</i>	<i>19</i>		
Balanserat resultat		47 628 931	485 250
Årets resultat		-27 058 853	4 536 523
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>20 570 078</i>	<i>5 021 773</i>
Summa eget kapital		20 670 078	5 121 773
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfonder		1 863 573	1 863 573
Ackumulerade överavskrivningar		1 339 567	73 863
Summa obeskattade reserver		3 203 140	1 937 436
Avsättningar	20		
Uppskjuten skatteskuld		18 811 801	172 980
Summa avsättningar		18 811 801	172 980
Långfristiga skulder	21		
Skulder till koncernföretag		130 337 892	74 500 000
Övriga skulder		264 499	422 623
Summa långfristiga skulder		130 602 391	74 922 623
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		546 283	283 783
Skulder till koncernföretag		310 085	2 011 772
Aktuella skatteskulder		1 138 566	1 138 566
Övriga skulder		77 778	636 726
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	2 326 205	1 990 376
Summa kortfristiga skulder		4 398 917	6 061 223
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		177 686 327	88 216 035

8

KASSAFLÖDESANALYS

1, 2

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		6 228 789	5 257 690
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.			
- Avskrivningar	26	3 829 914	2 208 631
Erlagd ränta		-173	-663
Betald skatt		30 721	39 733
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>		<i>10 089 251</i>	<i>7 505 391</i>
Förändringar i rörelsekapital			
- Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		57 713 062	-21 392 790
- Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		8 506 562	4 966 895
Kassaflöde från den löpande verksamheten		76 308 875	-8 920 504
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-75 768 288	-13 845 332
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-75 768 288	-13 845 332
Årets kassaflöde		540 587	-22 765 836
Likvida medel vid årets början		1 819 588	24 585 424
Likvida medel vid årets slut		2 360 175	1 819 588

ank=20240712;2024071501283

✓

NOTER

Not 1 Allmänna upplysningar

Fastighets AB Annelundsgatan 11 m.fl, org 556701-7594, med säte i Stockholm är ett helägt dotterbolag till Stendörren Stockholm 3 AB, org nr 559320-6112. Stendörren Stockholm 3 AB är ett helägt dotterbolag till Stendörren Fastigheter AB (publ), org nr 556825-4741, med säte i Stockholm. Stendörren Fastigheter AB (publ) upprättat koncernredovisning för den koncern som bolaget ingår i.

Årsredovisningen har godkänts av styrelsen den 18 juni 2024 och kommer att föreläggas årsstämma för fastställande den 14 juni 2024.

Nyckeltalsdefinitioner

Rörelsemarginal(%)

Rörelseresultat i procent av omsättningen

Avkastning på eget kapital(%)

Resultat efter finansiella poster i procent av justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt)

Soliditet(%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutningen

Not 2 Redovisnings- och värderingsprinciper

Grunder för upprättande av årsredovisningen

De finansiella rapporterna har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Bolaget tillämpar frivilligt RFR 2 i enlighet med reglerna i BFNAR 2012:3 då bolaget är ett dotterföretag till Stendörren Fastigheter AB (publ), 556825-4741 som tillämpar IFRS i dess koncernredovisning.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Leasing - bolaget som leasetagare

Bolaget 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.

7

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 saldongen genom nettobetalningar.

Lånekostnader

Låneutgifter utgörs av ränta och andra kostnader som uppstår när ett företag lånar pengar. Låneutgifter som är hänförliga till finansiering av en tillgång, som tar en betydande tid i anspråk att färdigställa aktiveras som en del av tillgångens anskaffningsvärde. Övriga låneutgifter redovisas som en kostnad i den period de uppkommer.

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter består av fastigheter, mark och/eller byggnader, som innehas i syfte att erhålla hyresinkomster eller värdestegring eller en kombination av dessa.

Förvaltningsfastigheter redovisas vid förvärvet till anskaffningsvärde, inkluderat direkt hänförliga transaktionskostnader. Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet för fastigheten om det är sannolikt att den ekonomiska nyttan som är förknippad med fastigheten förbättras i förhållande till den nivå som gällde då den ursprungligen anskaffades. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Efter anskaffningstillfället redovisas förvaltningsfastigheten till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuell nedskrivning samt med tillägg för eventuell uppskrivning. Utgifter för reparationer och löpande underhåll kostnadsförs i den period de uppkommer.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar är fysiska tillgångar som används i företagets verksamhet och har en förväntad nyttjandeperiod överstigande ett år. Materiella anläggningstillgångar värderas till sina respektive anskaffningsvärden och skrivs av linjärt under sin uppskattade nyttjandeperiod. När materiella anläggningstillgångar redovisas tas hänsyn till tillgångens eventuella restvärden när det avskrivningsbara beloppet fastställs. Avskrivningen inleds när tillgången är färdig att tas i bruk.

Materiella anläggningstillgångar tas bort från balansräkningen när den avyttras eller om den inte kan förväntas tillföra några ekonomiska fördelar i framtiden antingen genom att den nyttjas eller att den säljs. Vinst och förlust beräknas som skillnaden mellan försäljningspriset och tillgångens redovisade värde. Vinst eller förlust redovisas i resultaträkningen den redovisningsperiod då tillgången avyttrats, såsom övrig kostnad eller övrig intäkt.

Avskrivning beräknas enligt följande:	Antal år
Inventarier	5 år
Markanläggningar	10 år
Byggnader	50 år

Hyresgäst Anpassningar 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

J

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.

Hyresfordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra hyresfordringar.

Likvida medel

Likvida medel omfattar kassa, tillgodohavanden på bank- och koncernkonto samt kortfristiga placeringar med en ursprunglig förfallodag på tre månader eller mindre.

Obeskattade reserver

Obeskattade reserver som uppkommer genom bokslutsdispositioner i resultaträkningen redovisas i balansräkningen utan att dela upp posten i eget kapital och uppskjuten skatt och den temporära skillnaden särredovisas därmed ej.

Avsättningar

Avsättningar redovisas när det finns åtagande och det är troligt att ett utflöde av resurser krävs och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Skulder

Skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde.

Redovisning av koncernbidrag

Koncernbidrag redovisas enligt alternativregeln som bokslutsdisposition.

Kassaflödesanalys

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

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	14 157 469	13 289 011
	Övriga intäkter	227 540	105 132
		14 385 009	13 394 143

Not 5	Operationella leasingavtal	2023	2022
	<i>Förfallotid för framtida leasingavgifter</i>		
	Inom ett år	13 057 000	12 967 000
	Senare än ett år men innan fem år	28 038 000	26 591 000
	Senare än fem år	27 629 000	24 113 000

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	-376 759	-720 848
	Fastighetsskatt	-228 110	-228 110
	Övriga driftskostnader	-1 037 321	-1 085 410
	El och värme	-1 055 003	-1 201 684
	Övriga fastighetskostnader	-1 629 113	-2 691 770
		-4 326 306	-5 927 822

Not 8	Inköp och försäljning mellan koncernföretag	2023	2022
	Andel av årets totala inköp från andra koncernföretag, i %	41	35
		41	35

Under året har ingen försäljning skett till andra företag i koncernen.

J

ank=20240712;2024071501289

Not 9	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023	2022
	Ränteintäkter från koncernföretag	2 260 680	300 900
	Övriga ränteintäkter	30 721	39 734
		2 291 401	340 634
Not 10	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023	2022
	Räntekostnader till koncernföretag	-10 725 729	-3 144 151
	Externa räntekostnader	-173	-663
		-10 725 902	-3 144 814
Not 11	Bokslutsdispositioner	2023	2022
	Avsättning till periodiseringsfond	–	-1 863 573
	Förändring överavskrivning	-1 265 704	–
	Lämnade koncernbidrag	–	5 334 765
	Erhållna koncernbidrag	-4 948 616	–
		-6 214 320	3 471 192
Not 12	Inkomstskatt	2023	2022
Skattekostnaden består i huvudsak av följande delar:			
<i>Redovisad skatt i resultaträkningen</i>			
	Aktuell skatt	–	-1 138 566
	Förändring av uppskjuten skatt för temporära skillnader	-18 638 821	-249 613
	<i>Summa redovisad skatt</i>	<i>-18 638 821</i>	<i>-1 388 179</i>
	Effektiv skattesats (%)	221	-23
<i>Avstämning av effektiv skattesats</i>			
	Resultat före skatt	-8 420 032	5 924 702
	Skatt enligt gällande skattesats 20,6 (20,6) %	1 734 527	-1 220 489
	Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-1 589	-611 877
	Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	100	–
	Schablonintäkt kvarvarande priodiseringsfond	-7 449	–
	Skattereduktion inventarier inköpta 2012	–	13 122
	Förändring av temporära skillnader hänförliga till byggnader	-18 638 821	-249 613
	Återläggning bokföringsmässiga avskrivningar	-673 056	-425 297
	Avgår skattemässiga avskrivningar	366 559	270 349
	Skatteeffekt av ej avdragsgilla räntor	-1 419 092	35
	Skatteeffekt av ej bokförda avdragsgilla kostnader	–	835 591
	<i>Summa redovisad skatt</i>	<i>-18 638 821</i>	<i>-1 388 179</i>
	Effektiv skattesats (%)	221	-23

5

ank=20240712;2024071501290

Not 13	Förvaltningsfastigheter	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	55 623 482	39 534 377
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	72 452	16 089 105
	Fusionsövertvärde	68 893 654	–
	Omklassificeringar m.m.	1 065 656	–
	Utgående anskaffningsvärden	125 655 244	55 623 482
	Ingående avskrivningar	-22 307 766	-21 122 634
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-2 657 923	-1 185 132
	Utgående avskrivningar	-24 965 689	-22 307 766
	Ingående uppskrivningar	47 797 900	47 797 900
	Utgående uppskrivningar	47 797 900	47 797 900
	Ingående nedskrivningar	-24 695 570	-23 739 610
	<i>Förändringar av nedskrivningar</i>		
	Årets nedskrivningar	-955 960	-955 960
	Utgående nedskrivningar	-25 651 530	-24 695 570
	Redovisat värde	122 835 925	56 418 046

Not 14	Inventarier, verktyg och installationer	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	1 227 485	338 616
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	–	888 869
	Omklassificeringar m.m.	44 888	–
	Utgående anskaffningsvärden	1 272 373	1 227 485
	Ingående avskrivningar	-309 988	-242 448
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-216 031	-67 540
	Utgående avskrivningar	-526 019	-309 988
	Redovisat värde	746 354	917 497

Not 15	Pågående nyanläggningar	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	524 355	3 656 996
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	5 807 393	–
	Omklassificeringar m.m.	-115 755	-3 132 641
	Utgående anskaffningsvärden	6 215 993	524 355
	Redovisat värde	6 215 993	524 355

7

Not 16 Finansiella instrument

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

Not 17	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	Förutbetalda försäkringspremier	94 606	78 472
	Övriga poster	256 866	198 375
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	351 472	276 847

Not 18 Antal aktier och kvotvärde

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

Not 19 Resultatdisposition

<i>Medel att disponera</i>			
	Balanserat resultat		47 628 931
	Årets resultat		-27 058 853
	Summa		20 570 078
<i>Förslag till disposition</i>			
	Balanseras i ny räkning		20 570 078
	Summa		20 570 078

Not 20	Uppskjuten skatteskuld	2023-12-31	2022-12-31
	Uppskjuten skatt avseende:		
	Temporära skillnader på byggnader	18 811 801	172 980
	Utgående uppskjuten skatteskuld	18 811 801	172 980

Not 21	Förfallotid skulder	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Förfaller senare än 5 år	264 499	422 623
	<i>Skulder till koncernföretag</i>		
	Förfaller senare än 5 år	130 337 892	74 500 000

K

Not 22	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	Förutbetalda hyresintäkter	2 216 050	1 799 351
	Övriga poster	110 155	191 025
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 326 205	1 990 376

Not 23 Eventualförpliktelser

I bolaget finns inte några eventualförpliktelser.

Not 24	Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
	Fastighetsinteckningar	120 000 000	57 900 000
	Varav till koncernföretag, intresseföretag eller gemensamt styrt företag	120 000 000	57 900 000
	Summa ställda säkerheter	120 000 000	57 900 000

Not 25 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

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

Not 26	Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	2023	2022
	Avskrivningar	3 829 914	2 208 631
		3 829 914	2 208 631

UNDERSKRIFTER

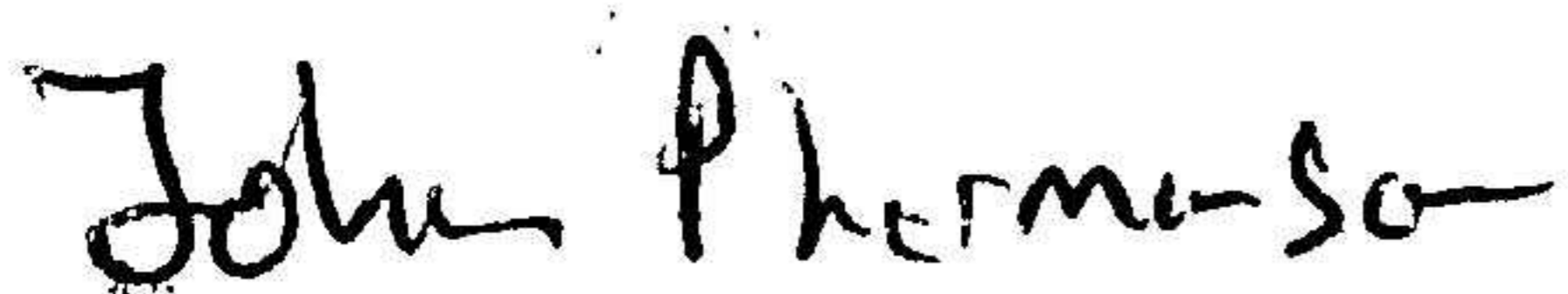
Stockholm 2024-06-18



Erik Ranje
2024-06-18

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-06-19

BDO Mälardalen AB



Johan Pharmanson
Huvudansvarig auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Fastighets AB Annelundsgatan 11 m. fl.
Org.nr. 556701-7594

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighets AB Annelundsgatan 11 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 Annelundsgatan 11 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till Fastighets AB Annelundsgatan 11 m. fl. 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 styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan

förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Fastighets AB Annelundsgatan 11 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till Fastighets AB Annelundsgatan 11 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 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 revisionsred 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 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 den 19/6 2024.

BDO Mälardalen AB



Johan Pharmanson

Auktoriserad revisor