

FASTSTÄLLELSEINTYG

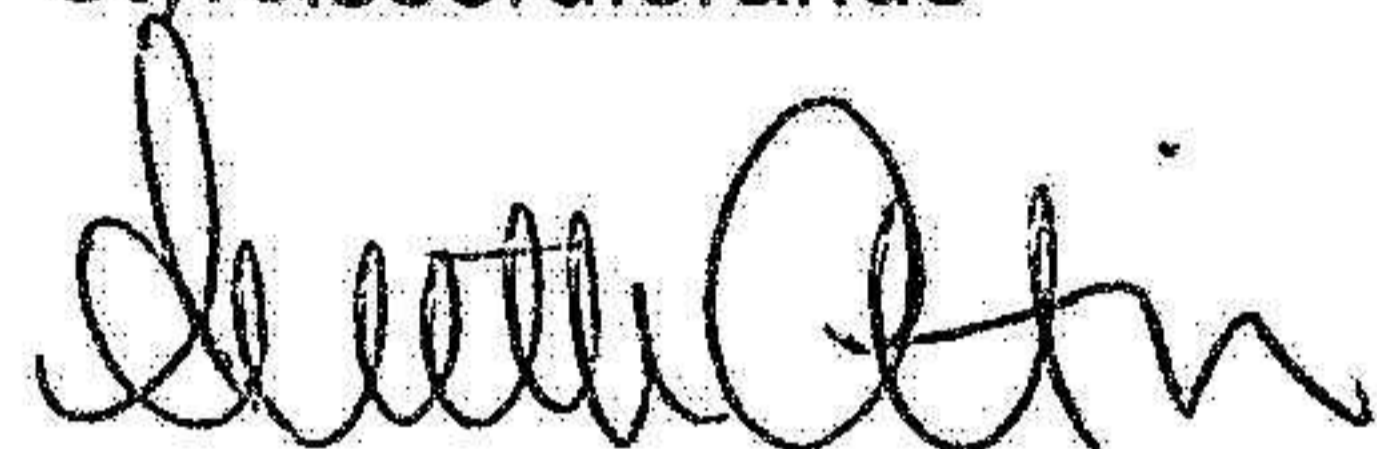
Industrifastigheter Storstad Vaksala-Eke 3:2 AB, org. nummer 556701-2157

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma den 12 juni 2024. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm den 14 juni 2024

Anette Ekström

Styrelseordförande



Jag intygar att denna kopia
överensstämmer med originalet

Marta Andersson

Marta Andersson

28/06-2024

ÅRSREDOVISNING

2023-01-01 - 2023-12-31

för

Industrifastigheter Storstad Vaksala-Eke 3:2 AB

556701-2157

Årsredovisningen omfattar:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Förändringar i eget kapital	6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8



Industrifastigheter Storstad Vaksala-Eke 3:2 AB
556701-2157

ÅRSREDOVISNING FÖR INDUSTRIFASTIGHETER STORSTAD VAKSALA-EKE 3:2 AB

Styrelsen för Industrifastigheter Storstad Vaksala-Eke 3:2 AB upprättar härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Bolagets verksamhet omfattar ägande, utveckling och förvaltning av fast och lös egendom.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har skett under räkenskapsåret.

Flerårsöversikt (tkr)

	2023	2022	2021	2020
<i>Resultaträkning i tkr</i>				
Hysesintäkter	31 056	25 160	19 939	20 375
Resultat e. finansiella poster	-11 387	-6 143	-6 214	-2 596
<i>Balansräkning i tkr</i>				
Balansomslutning	326 851	331 928	301 233	278 365
Soliditet (%)	13,4%	16,6%	13,2%	3,2%

Förväntningar avseende den framtida utvecklingen

Under det kommande året förväntas verksamheten 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 förändringar i hyresnivå, uthyrningsgrad, allmän kostnadsutveckling, räntenivåer och likviditeten på fastighetsmarknaden.

Industrifastigheter Storstad Vaksala-Eke 3:2 AB
556701-2157

Förslag till vinstdisposition

Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel, i kronor:

balanserad vinst	54 836 771
årets förlust	-11 171 931
	<u>43 664 840</u>

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

43 664 840

43 664 840

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



Industrifastigheter Storstad Vaksala-Eke 3:2 AB
556701-2157

RESULTATRÄKNING	Not	2023-01-01	2022-01-01
Belopp i tkr		2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsförvaltning			
Hyresintäkter	4, 5	31 056	25 160
Övriga rörelseintäkter		3 423	46
Fastighetskostnader	6, 7	-30 268	-23 482
Rörelseresultat		4 211	1 724
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	23	18
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-15 621	-7 885
Summa finansiella poster		-15 598	-7 867
Resultat efter finansiella poster		-11 387	-6 143
Bokslutsdispositioner	10	236	3 523
Resultat före skatt		-11 151	-2 620
Skatt på årets resultat	11, 12	-21	-1 131
ÅRETS RESULTAT		-11 172	-3 751

RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT	Not	2023-01-01	2022-01-01
Belopp i tkr		2023-12-31	2022-12-31
Årets resultat		-11 172	-3 751
Övrigt totalresultat		-	-
ÅRETS TOTALRESULTAT		-11 172	-3 751



Industrifastigheter Storstad Vaksala-Eke 3:2 AB
556701-2157

BALANSRÄKNING	Not	2023-12-31	2022-12-31
Belopp i tkr			
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	13	235 402	251 903
Pågående arbeten	14	79 305	64 667
Summa materiella anläggningstillgångar		314 707	316 570
Summa anläggningstillgångar		314 707	316 570
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	15	2 729	465
Fordringar hos koncernföretag		3 759	11 335
Övriga kortfristiga fordringar		-	115
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		5 656	3 073
Summa kortfristiga fordringar		12 144	14 988
Kassa och bank		-	370
Summa omsättningstillgångar		12 144	15 358
SUMMA TILLGÅNGAR		326 851	331 928



Industrifastigheter Storstad Vaksala-Eke 3:2 AB
556701-2157

BALANSRÄKNING	Not	2023-12-31	2022-12-31
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		54 837	58 588
Årets resultat		-11 172	-3 751
Summa fritt eget kapital		43 665	54 837
Summa eget kapital		43 765	54 937
Avsättningar			
Avsättningar för uppskjuten skatt	16, 17	2 068	2 047
Summa avsättningar		2 068	2 047
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	18	256 208	254 842
Summa långfristiga skulder		256 208	254 842
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		1 890	5 686
Skulder till koncernföretag		17 211	7 869
Aktuella skatteskulder		22	48
Övriga kortfristiga skulder		861	438
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	4 826	6 061
Summa kortfristiga skulder		24 810	20 102
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		326 851	331 928



Industrifastigheter Storstad Vaksala-Eke 3:2 AB
556701-2157

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i tkr

	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2022-01-01	100	-	39 588	39 688
Erhållet aktieägartillskott			19 000	19 000
Årets resultat			-3 751	-3 751
Övrigt totalresultat			-	0
Utgående eget kapital 2022-12-31	100	0	54 837	54 937
Ingående eget kapital 2023-01-01	100	-	54 837	54 937
Årets resultat			-11 172	-11 172
Övrigt totalresultat			-	0
Utgående eget kapital 2023-12-31	100	0	43 665	43 765

Klassificering av eget kapital

Aktiekapital

I posten aktiekapital ingår det registerade aktiekapitalet. Antalet aktier uppgår till 1 000 st och kvotvärdet är 100,00 kr per aktie.

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.



Industrifastigheter Storstad Vaksala-Eke 3:2 AB
556701-2157

KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i tkr

Not 2023-01-01 2022-01-01
2023-12-31 2022-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	4 211	1 724
Av- och nedskrivningar av anläggningstillgångar	16 285	14 399

Rörelseresultat exklusive av- och nedskrivningar	20 496	16 123
---	---------------	---------------

Erhållen ränta	23	18
----------------	----	----

Erlagd ränta	-15 621	-7 885
--------------	---------	--------

Betald inkomstskatt	-26	4
---------------------	-----	---

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

	4 872	8 260
--	--------------	--------------

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	3 080	-6 363
---	-------	--------

Ökning av rörelseskulder	4 734	11 094
--------------------------	-------	--------

Kassaflöde från den löpande verksamheten

	12 686	12 991
--	---------------	---------------

Investeringsverksamheten

Investeringar i pågående arbeten	-20 333	-65 092
----------------------------------	---------	---------

Försäljning av pågående arbeten	5 695	-
---------------------------------	-------	---

Försäljningar av fastigheter	216	-
------------------------------	-----	---

Kassaflöde från investeringsverksamheten

	-14 422	-65 092
--	----------------	----------------

Finansieringsverksamheten

20

Förändring långfristiga mellanhavanden hos koncernföretag	1 366	25 740
---	-------	--------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

	1 366	25 740
--	--------------	---------------

Årets kassaflöde

	-370	-26 361
--	-------------	----------------

Likvida medel vid årets början

	370	26 731
--	------------	---------------

Likvida medel vid årets slut

	0	370
--	----------	------------



Industrifastigheter Storstad Vaksala-Eke 3:2 AB
556701-2157

NOTER

Not 1 Allmän information

Industrifastigheter Storstad Vaksala-Eke 3:2 AB, org nr 556701-2157, med säte i Stockholm är ett helägt dotterbolag till Areim Industrifastigheter Storstand Holding 2 AB, org nr 559238-4589, med säte i Stockholm, Sverige.

Moderbolag i den största och minsta koncernen som Industrifastigheter Storstad Vaksala-Eke 3:2 AB är dotterbolag till och där koncernredovisning upprättas är Areim Holding 4 AB, org nr 559175-0525, med säte i Stockholm.

Industrifastigheter Storstad Vaksala-Eke 3:2 AB:s kontor är beläget i Stockholm.

Inga koncerninterna inköp eller försäljningar har skett under innevarande eller föregående år.

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

Not 2 Väsentliga redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2, Redovisning för juridiska personer.

Nya redovisningsprinciper och kommande förändringar

Inga nya eller ändrade IFRS med framtida tillämpning förväntas få någon väsentlig effekt på företagets finansiella rapporter.

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

Bolagets funktionella valuta är svenska kronor, SEK, och utgör rapporteringsvaluta för bolaget. Om inget annat anges redovisas alla siffror i tusentals SEK. Bolaget genomför för närvarande inte några transaktioner i utländsk valuta. Varken valutakursdifferenser och/eller omräkningsdifferenser redovisas i Rapport över totalresultat.



Industrifastigheter Storstad Vaksala-Eke 3:2 AB
556701-2157**Intäkter**

Bolagets intäkter består av hyresintäkter från uthyrningsverksamhet av kommersiella fastigheter. Hyresintäkterna redovisas i den period som hyresgästen nyttjar lokalen. IFRS 15, och därmed RFR2, kräver att en uppdelning mellan lokalhyra och service görs. I de fastigheter som bolaget äger kan hyresgästen inte påverka valet av leverantör, frekvens eller ha annan påverkan på utförandet. Bolaget har bedömt att den service som tillhandahålls till hyresgästerna är en integrerad del av hyran och all ersättning redovisas därmed som hyra.

Bolagets hyresavtal klassificeras som operationella leasingavtal. Hyresintäkter inklusive tillägg från förvaltningsfastigheterna aviseras kvartals- eller månadsvis i förskott och redovisas linjärt som en intäkt i resultaträkningen över kontraktperiodens längd. Lämnade hyresrabatter periodiseras linjärt över hyreskontraktets löptid.

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.

Koncernbidrag och aktieägartillskott

Bolaget redovisar koncernbidrag enligt alternativregeln vilket innebär att koncernbidrag som erhålls eller lämnas redovisas som bokslutsdispositioner. Aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren, i den mån nedskrivning ej erfordras. Erhållna aktieägartillskott redovisas som en ökning av fritt eget kapital.

Industrifastigheter Storstad Vaksala-Eke 3:2 AB
556701-2157

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.

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.

Byggnader	25-50 år
Markanläggningar	20 år
Byggnadsinventarier	5--20 år
Hysesgästanpassningar	Kontraktperioden

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.

Nedskrivningar

Redovisade värden för bolagets tillgångar prövas vid varje balansdag för att bedöma om det finns indikation på nedskrivningsbehov. Om sådan indikation 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 förväntade kreditförluster som bedömts individuellt. Hyresfordringars förväntade löptid är kort, varför värdet redovisats till nominellt belopp utan diskontering. Reservering av förväntade kreditförluster redovisas i rörelsens intäkter.

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.

Industrifastigheter Storstad Vaksala-Eke 3:2 AB
556701-2157

Finansiella instrument

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller bolaget på annat sätt förlorar kontrollen över dem. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalen fullgörs eller på annat sätt bortfaller.

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

Finansiella instrument förutom derivat redovisas till upplupet anskaffningsvärde. Finansiella tillgångar redovisas minskat för eventuell förlustreserv. Bedömningen för eventuella förlustreserver görs individuellt för väsentliga finansiella fordringar.

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

Att upprätta de finansiella rapporterna i enlighet med RFR 2 kräver att styrelsen och företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Uppskattningarna och antagandena är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer som under rådande förhållanden synes vara rimliga. Resultatet av dessa uppskattningar och antaganden används sedan för att bedöma redovisade värden på tillgångar och skulder som inte annars framgår tydligt från andra källor. Verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar.

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 13 Förvaltningsfastigheter.

Industrifastigheter Storstad Vaksala-Eke 3:2 AB
556701-2157

Not 4 Nettoomsättning per verksamhetsgren och geografisk marknad

<i>Nettoomsättning per verksamhetsgren</i>	2023	2022
Industri/Lager	5 271	1 794
Kontor	1 974	652
Utbildning/Vård/Övrigt	23 811	22 714
Summa	31 056	25 160
<i>Nettoomsättning per geografisk marknad</i>	2023	2022
Uppsala	31 056	25 160
Summa	31 056	25 160

Not 5 Avtalade framtida hyresintäkter

Hysesavtalen 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 (årshyror).

	2023-12-31	2022-12-31
Avtalade hyresintäkter inom ett år	25 843	32 971
Avtalade hyresintäkter mellan ett och fem år	51 469	25 015
Avtalade hyresintäkter senare än fem år	9 458	3 633
Summa	86 770	61 619

Not 6 Fastighetskostnader

	2023	2022
Drift- och underhållskostnader	-10 887	-7 029
Fastighetsskatt	-575	-75
Förvaltningsarvode	-2 521	-1 979
Avskrivningar	-16 285	-14 399
Summa	-30 268	-23 482
Avskrivningarna är fördelade enligt nedan:	2023	2022
Byggnader	-12 755	-12 755
Markanläggningar	-1 357	-1 352
Hyresgästanpassningar	-2 173	-292
Summa	-16 285	-14 399

Industrifastigheter Storstad Vaksala-Eke 3:2 AB
556701-2157

Not 7 Upplysning om revisorns arvode och kostnadsersättning

	2023	2022
KPMG AB		
revisionsuppdrag	32	40
revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	10	-
Summa	42	40

Med revisionsuppdrag avses revisors arbete för årsredovisningen och bokföringen samt revision och annan granskning utförd i enlighet med överenskommelse eller avtal. Detta inkluderar övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Ränteintäkter	14	13
Ränteintäkter, koncernföretag	9	5
Summa	23	18

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader	-	-16
Räntekostnader, koncernföretag	-15 621	-7 869
Summa	-15 621	-7 885

Not 10 Bokslutsdispositioner

	2023	2022
Erhållna koncernbidrag	236	3 523
Summa	236	3 523

Not 11 Skatt på årets resultat

	2023	2022
Uppskjuten skatt		
- avseende temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på fastigheter	-21	-1 131
Summa	-21	-1 131

Industrifastigheter Storstad Vaksala-Eke 3:2 AB
556701-2157

Not 12 Avstämning av effektiv skatt

	2023		2022	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Resultat före skatt		-11 151		-2 620
Skatt enligt gällande skattesats	20,6%	2 297	20,6%	540
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader och ej redovisade intäkter	-17,1%	-1 907	-18,4%	-483
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter och ej bokförda kostnader	0,0%	1	0,0%	-
Skatteeffekt av ej redovisade temporära skillnader	0,0%	-	-45,3%	-1 188
Skatteeffekt underskottsavdrag	-3,7%	-412	0,0%	-
Redovisad effektiv skatt	-0,2%	-21	-43,2%	-1 131

Not 13 Förvaltningsfastigheter

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	362 135	351 410
Överfört från pågående nyanläggningar	-	10 725
Avyttringar och utranteringar	-216	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	361 919	362 135
Ingående avskrivningar enligt plan	-110 232	-95 833
Årets avskrivningar enligt plan	-16 285	-14 399
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-126 517	-110 232
Utgående redovisat värde	235 402	251 903

Verkligt värde för fastigheterna uppgår till 463 000 tkr (457 000). Verkligt värde av förvaltningsfastigheter har bedömts av externa, oberoende fastighetsvärderare, med relevanta, professionella kvalifikationer och med erfarenhet av området samt kategorierna av fastigheter som värderats. De oberoende värderarna bedömer det verkliga värdet av förvaltningsfastigheter två gånger årligen. Verkliga värden har fastställts med en avkastningsbaserad metod. Avkastningsmetoden baseras på nuvärdesberäkning av uppskattade framtida kassaflöden i form av driftnetton, investeringar och avyttringar. Driftnettona baseras inledningsvis på faktiska avtal och marknadsanpassas sedan successivt. Avyttringen utgörs av ett bedömt restvärde. Kalkylperioden är 10 år. Restvärdet bedöms genom en evighetskapitalisering av ett uppskattat marknadsmässigt driftnetto året efter det förväntade avyttringsåret. Direktavkastningskravet vid bedömningen av restvärdet har tagits fram utifrån varje fastighets unika risk samt genomförda transaktioner i respektive geografiskt område. Värderingen 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.

Industrifastigheter Storstad Vaksala-Eke 3:2 AB
556701-2157

Not 14 Pågående arbeten

	2023-12-31	2022-12-31
Redovisat värde vid årets början	64 667	10 300
Investeringar	20 333	65 092
Omföring till förvaltningsfastigheter	-	-10 725
Kostnadsförda projekt	-5 695	-
Utgående redovisat värde	79 305	64 667

Not 15 Kundfordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Kundfordringar brutto	3 153	1 068
Avsättning för förväntade kreditförluster	-424	-603
Utgående redovisat värde	2 729	465

Avsättning för förväntade kreditförluster

Avsättning vid årets början	-603	-75
Återvunna kundfordringar	179	-
Årets reservering	-	-528
Avsättning vid årets slut	-424	-603

Åldersfördelade kundfordringar brutto

Ej förfallna kundfordringar	2 850	1 068
Förfallna < 30 dagar	46	-
Förfallna över 30 dagar	257	-
Summa kundfordringar brutto	3 153	1 068

Avsättning för förväntade kreditförluster per kategori

Förfallna över 30 dagar	-424	-603
Summa avsättning för förväntade kreditförluster	-424	-603

Summa kundfordringar	2 729	465
-----------------------------	--------------	------------

Bolaget har redovisat förluster på 0 tkr (0) för nedskrivning av kundfordringar.

Industrifastigheter Storstad Vaksala-Eke 3:2 AB
556701-2157

Not 16 Uppskjuten skatt

	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
2023-12-31			
Fastigheter	-	2 068	2 068
Netto uppskjuten skatteskuld	0	2 068	2 068
2022-12-31			
Fastigheter	-	2 047	2 047
Netto uppskjuten skatteskuld	0	2 047	2 047

Not 17 Förändring av uppskjuten skatt i temporära skillnader och underskottsavdrag

	Belopp vid årets ingång	Redovisat över resultaträkningen	Belopp vid årets utgång
Fastigheter	-2 047	-21	-2 068
Summa	-2 047	-21	-2 068

Not 18 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som förfaller till betalning mellan ett och fem år efter balansdagen	256 208	254 842
Skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	-	-
Summa	256 208	254 842

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förskott från hyresgäster	4 367	3 637
Övriga poster	459	2 424
Summa	4 826	6 061

Not 20 Finansiella skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

	2023-12-31	2022-12-31
Långfristiga lån		
Ingående redovisat värde	254 842	251 625
Kassaflödespåverkande förändringar	1 366	3 217
Utgående redovisat värde långfristiga lån	256 208	254 842
Utgående redovisat värde	256 208	254 842

Industrifastigheter Storstad Vaksala-Eke 3:2 AB
556701-2157

Not 21 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ställda säkerheter till förmån för koncernbolag:</i>		
Fastighetsinteckning	210 600	210 600
Summa ställda säkerheter till förmån för koncernbolag	210 600	210 600
Summa ställda säkerheter	210 600	210 600

Not 22 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.

Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Helena Ekström
Styrelseordförande

Anette Ekström

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

KPMG AB

Christer Emanuelsson
Auktoriserad revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557517909645

Dokument

2435 ÅR Industrifastigheter Storstad Vaksala-Eke 3;2 AB
2023
Huvuddokument
18 sidor
Startades 2024-05-20 16:08:25 CEST (+0200) av Julia
Lindén (JL)
Färdigställt 2024-05-21 11:12:58 CEST (+0200)

Initierare

Julia Lindén (JL)
AREIM AB
julia.linden@areim.se
+46720710724

Signerare

Helena Ekström (HE)
Areim AB
Personnummer 760422-4027
helena.ekstrom@areim.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Anna Helena Ekström"
Signerade 2024-05-20 20:23:10 CEST (+0200)

Anette Ekström (AE)
Areim AB
Personnummer 710408-6983
anette.ekstrom@areim.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANETTE EKSTRÖM"
Signerade 2024-05-20 16:58:07 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557517909645

Christer Emanuelsson (CE)

Kpmg

Personnummer 840730-5518

christer.emmanuelsson@kpmg.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"Christer Karl Emanuelsson"

Signerade 2024-05-21 11:12:58 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>





Jag intygar att denna kopia
överensstämmer med originalet
Mått
Marta Andersson
28/06-2024

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Industrifastigheter Storstad Vaksala-Eke 3:2 AB, org. nr 556701-2157

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Industrifastigheter Storstad Vaksala-Eke 3:2 AB för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Industrifastigheter Storstad Vaksala-Eke 3:2 ABs 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 Industrifastigheter Storstad Vaksala-Eke 3:2 AB enligt god revisionssed 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Industrifastigheter Storstad Vaksala-Eke 3:2 AB 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Industrifastigheter Storstad Vaksala-Eke 3:2 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 förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda

ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

KPMG AB

Christer Emanuelsson
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557517912105

Dokument

RB IF Storstad Vaksala Eke 3;2
Huvuddokument
2 sidor
Startades 2024-05-21 09:31:28 CEST (+0200) av Julia Lindén (JL)
Färdigställt 2024-05-21 12:45:43 CEST (+0200)

Initierare

Julia Lindén (JL)
AREIM AB
julia.linden@areim.se
+46720710724

Signerare

Christer Emanuelsson (CE)
KPMG AB
Personnummer 840730-5518
christer.emmanuelsson@kpmg.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Christer Karl Emanuelsson"
Signerade 2024-05-21 12:45:43 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

