

# 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 2022-01-01 - 2022-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 3
- Resultaträkning	4
- Balansräkning	5 - 6
- Kassaflödesanalys	7
- Noter	8 - 17
- Underskrifter	17

## FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad styrelseledamot i Fastighets AB Annelundsgatan 11 m.fl. intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma *30/6-23*. 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 *30/6-2023*

Erik Ranje

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

### Verksamhet

Styrelsen för Fastighets AB Annelundsgatan 11 m.fl. får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

### Förvaltningsberättelse

#### 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.

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

#### Koncernförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Stendörren Stockholm 3 AB, 559320-6112 med säte i Stockholm.

Närmast överordnade moderföretag som upprättar koncernredovisning i vilken företaget ingår i är Stendörren Fastigheter AB (publ), 556825-4741 med säte i Stockholm. Stendörren Fastigheter AB (publ) är också moderföretag för hela koncernen.

#### Investeringar

Bolaget har under 2022 investerat ca 13 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 runt om i världen. För närvarande är det för tidigt att bedöma de långsiktiga konsekvenserna av konflikten med har i nuläget inte påverkat bolagets verksamhet.

## FLERÅRSÖVERSIKT

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

	<b>2201-2212</b>	<b>2101-2112</b>	<b>2001-2012</b>	<b>1901-1912</b>
Nettoomsättning	13 289	10 718	10 228	9 987
Resultat efter finansiella poster	2 454	2 024	1 169	-1 007
Rörelsemarginal %	40	39	33	11
Avkastning på eget kapital %	37	331	190	-88
Balansomslutning	88 043	77 760	68 055	60 954
Soliditet %	8	1	1	2

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	<b>Aktiekapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	100 000	2 955 414	-2 470 164	<b>585 250</b>
<i>Resultatdisposition enligt bolagsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning		2 470 164	-2 470 164	<b>0</b>
Årets resultat			4 536 523	<b>4 536 523</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100 000</b>	<b>5 425 578</b>	<b>-403 805</b>	<b>5 121 773</b>

## RESULTATDISPOSITION

*Medel att disponera:*

Överkursfond	485 250
Årets resultat	4 536 523
<i>Summa</i>	<b>5 021 773</b>

*Förslag till disposition:*

Balanseras i ny räkning	5 021 773
<i>Summa</i>	<b>5 021 773</b>

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

## RESULTATRÄKNING

1, 2, 3

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>	<b>4, 5</b>		
Nettoomsättning		13 289 011	10 717 707
Övriga rörelseintäkter		105 132	435 994
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>13 394 143</b>	<b>11 153 701</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Direkta fastighetskostnader	6, 7	-5 927 822	-4 381 739
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 208 631	-2 406 780
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-8 136 453</b>	<b>-6 788 519</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>8</b>	<b>5 257 690</b>	<b>4 365 182</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	340 634	240 694
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-3 144 814	-2 582 104
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-2 804 180</b>	<b>-2 341 410</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>2 453 510</b>	<b>2 023 772</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Bokslutsdispositioner	11	3 471 192	-4 461 414
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>3 471 192</b>	<b>-4 461 414</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>5 924 702</b>	<b>-2 437 642</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat	12	-1 388 179	-32 522
<b>Årets resultat</b>		<b>4 536 523</b>	<b>-2 470 164</b>

## BALANSRÄKNING

1, 2, 3

		2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	13	56 418 046	42 470 033
Inventarier, verktyg och installationer	14	917 497	96 168
Pågående nyanläggningar	15	524 355	3 656 996
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>57 859 898</i>	<i>46 223 197</i>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		27 769 878	5 454 725
Uppskjuten skattefordran		–	76 633
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<i>27 769 878</i>	<i>5 531 358</i>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>85 629 776</b>	<b>51 754 555</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
	<b>16</b>		
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		128 241	74 102
Fordringar hos koncernföretag		–	67
Övriga fordringar		361 583	875 305
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	276 847	438 660
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>766 671</i>	<i>1 388 134</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 819 588	24 585 424
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>1 819 588</i>	<i>24 585 424</i>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 586 259</b>	<b>25 973 558</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>88 216 035</b>	<b>77 728 113</b>

		2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	<b>18, 19</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100 000	100 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>		100 000	100 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		485 250	2 955 414
Årets resultat		4 536 523	-2 470 164
<i>Summa fritt eget kapital</i>		5 021 773	485 250
<b>Summa eget kapital</b>		<b>5 121 773</b>	<b>585 250</b>
<b>Obeskattade reserver</b>			
Periodiseringsfonder		1 863 573	-
Akkumulerade överavskrivningar		73 863	73 863
<b>Summa obeskattade reserver</b>		<b>1 937 436</b>	<b>73 863</b>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld		172 980	-
<b>Summa avsättningar</b>		<b>172 980</b>	<b>-</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till koncernföretag	20	74 500 000	65 900 000
Övriga skulder		422 623	264 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>74 922 623</b>	<b>66 164 500</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		283 783	2 638 058
Skulder till koncernföretag		2 011 772	6 176 450
Aktuella skatteskulder		1 138 566	-
Övriga skulder		636 726	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	1 990 376	2 089 992
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>6 061 223</b>	<b>10 904 500</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>88 216 035</b>	<b>77 728 113</b>

## KASSAFLÖDESANALYS

1, 25

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		5 257 690	4 365 182
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.			
- Avskrivningar	25	2 208 631	2 406 780
Erhållen ränta		-	8 866
Erlagd ränta		-663	-88
Betald skatt		39 733	-31 469
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>		<i>7 505 391</i>	<i>6 749 271</i>
Förändringar i rörelsekapital			
- Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		-21 392 790	-605 878
- Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		11 266 895	1 800 047
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-2 620 504</b>	<b>7 943 440</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-13 845 332	-4 702 613
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-13 845 332</b>	<b>-4 702 613</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Förändring av koncernmellanhavande		-	5 295 969
Erhållna aktieägartillskott		-	2 500 000
Lämnade koncernbidrag		-	-4 461 414
Amortering av lån		-6 300 000	-
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-6 300 000</b>	<b>3 334 555</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-22 765 836</b>	<b>6 575 382</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>24 585 424</b>	<b>18 010 042</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>1 819 588</b>	<b>24 585 424</b>

## NOTER

### Not 1 ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

#### Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har godkänts av styrelsen den 29/10 2023 och kommer att föreläggas årsstämma för fastställande den 20/10 2023.

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

Allmänna upplysningar

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.

IFRS 16 Leasing

IFRS 16 är en ny leasingstandard som ersätter IAS 17 Leasingavtal och ska tillämpas för räkenskapsår som börjar den 1 januari 2019 eller senare. Företaget tillämpar fullständigt undantag från IFRS 16 i enlighet med RFR2 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 Rapport över totalresultat.

Intäktsredovisning

Intäkter redovisas då det är troligt att ekonomiska fördelar kommer företaget tillgodo och att intäkterna kan fastställas på ett tillförlitligt sätt. Företagets intäkter utgör i allt väsentligt av hyresintäkter.

Hyresintäkter

Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter intäktsredovisas i resultaträkningen linjärt över hyresperioden.

Förskottsbetalda hyror redovisas som förutbetalda intäkter. Eventuella hyresrabatter periodiseras linjärt över hyresperioden även om betalning inte sker på samma sätt. Bolagets hyresintäkter betraktas som operationella leasingavtal.

#### Intäkter från fastighetsförsäljning

Intäkter från fastighetsförsäljning redovisas normalt på tillträdesdagen om inte risker och förmåner övergått till köparen vid ett tidigare tillfälle. Kontrollen av tillgången kan ha övergått vid ett tidigare tillfälle än tillträdestidpunkten och om så har skett intäktsredovisas fastighetsförsäljningen vid denna tidigare tidpunkt. Vid bedömning av intäktsredovisningstidpunkt beaktas vad som avtalats mellan parterna beträffande risker och förmåner samt engagemang i den löpande förvaltningen. Därutöver beaktas omständigheter som kan påverka affärens utgång, vilka ligger utanför säljarens och/eller köparens kontroll.

#### Rörelsekostnader samt finansiella intäkter och kostnader

##### Fastighetskostnader

Utgörs av kostnader avseende drift, skötsel, uthyrning, administration och underhåll av fastighetsinnehavet.

##### Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter och kostnader består av ränteintäkter på bankmedel och fordringar samt räntekostnader på lån. Ränteintäkter och räntekostnader redovisas enligt effektivräntemetoden.

##### Inkomstskatter

Periodens skattekostnad omfattar aktuell och uppskjuten skatt.

##### Aktuell inkomstskatt

Kortfristiga skattefordringar och skatteskulder för nuvarande och tidigare perioder fastställs till det belopp som förväntas återfås från eller betalas till Skatteverket. De skattesatser och skattelagar som tillämpas för att beräkna beloppet är de som är antagna eller aviserade på balansdagen.

Aktuell inkomstskatt hänförlig till poster/transaktioner som redovisas i eget kapital redovisas i eget kapital och inte i resultaträkningen.

##### Uppskjuten inkomstskatt

Uppskjuten skatt redovisas på balansdagen i enlighet med balansräkningsmetoden för temporära skillnader mellan tillgångars och skulders skattemässiga och redovisningsmässiga värden. Uppskjuten skatt beräknas med tillämplig skattesats som beslutats eller aviserats per balansdagen och som förväntas gälla när den uppskjutna skatten realiserar eller regleras.

Uppskjutna skatteskulder uppkommer framförallt på grund av skillnader mellan bokföringsmässiga avskrivningar och skattemässiga avskrivningar på förvaltningsfastigheter.

##### Uppskjutna skattefordringar

Uppskjutna skattefordringar redovisas endast i den omfattning att det är sannolikt att framtida överskott kommer att finnas tillgängliga, mot vilka de temporära skillnaderna kommer att kunna utnyttjas.

Uppskjutna skattefordringar avser underskott.

Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder kvittas när det finns en legal kvittningsrätt för aktuella skattefordringar och skatteskulder och när de uppskjutna skattefordringarna och skatteskulderna hänför sig till skatt debiterade av samma skattemyndighet där det finns en avsikt att reglera saldona 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

Hyresgästpassningar skrivs av enligt plan under hyresavtalets löptid.

#### Nedskrivning

Tillgångar som löpande skrivs av skall nedskrivningstestas närhelst händelser eller förändringar i förhållanden indikerar att det redovisade värdet kanske inte är återvinningsbart.

En nedskrivning görs med det belopp varmed tillgångens redovisade värde överstiger dess återvinningsvärde. Återvinningsvärdet är det högre av tillgångens verkliga värde minskat med försäljningskostnader och dess nyttjandevärde.

#### Leasing

Bolaget redovisar samtliga leasingavtal där bolaget är leasetagare som operationella leasingavtal. Detta innebär att leasingavgiften kostnadsförs linjärt i resultaträkningen över leasingperioden.

Tomträttsavtal redovisas som operationella leasingavtal där tomträttsavgälden kostnadsförs i perioden den avser.

#### Finansiella instrument

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiseras, 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, underskott och hyresfordringar.

Not 4	Intäkter	2022	2021
	Hysesintäkter	13 289 011	10 717 707
	Övriga intäkter	105 132	435 994
		<b>13 394 143</b>	<b>11 153 701</b>

Not 5	Operationella leasingavtal - Företaget som hyresvärd	2022	2021
	<i>Förfallotid för framtida leasingavgifter</i>		
	Inom ett år	12 967 000	10 285 000
	Senare än ett år men innan fem år	26 591 000	20 223 000
	Senare än fem år	24 113 000	20 515 000

Not 6	Ersättning till revisorer	2022	2021
-------	---------------------------	------	------

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 föranleds 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	2022	2021
	Underhåll	-720 848	-270 137
	Fastighetsskatt	-228 110	-228 110
	Övriga driftskostnader	-1 085 410	-968 611
	El och värme	-1 201 684	-1 224 509
	Övriga fastighetskostnader	-2 691 770	-1 690 372
		<b>-5 927 822</b>	<b>-4 381 739</b>

Not 8	Inköp och försäljning mellan koncernföretag	2022	2021
	Andel av årets totala inköp från andra koncernföretag, i %	35	42
		<b>35</b>	<b>42</b>

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

Not 9	Övriga ränteintäkter och liknande resultaposter	2022	2021
	Ränteintäkter från koncernföretag	300 900	231 828
	Övriga ränteintäkter	39 734	8 866
		<b>340 634</b>	<b>240 694</b>

Not 10	Räntekostnader och liknande resultatposter	2022	2021
	Räntekostnader till koncernföretag	-3 144 151	-2 582 016
	Externa räntekostnader	-663	-88
		<b>-3 144 814</b>	<b>-2 582 104</b>

Not 11	Bokslutsdispositioner	2022	2021
	Avsättning till periodiseringsfond	-1 863 573	–
	Lämnade koncernbidrag	5 334 765	–
	Erhållna koncernbidrag	–	-4 461 414
		<b>3 471 192</b>	<b>-4 461 414</b>

Not 12	Inkomstskatt	2022	2021
--------	--------------	------	------

Skattekostnaden består i huvudsak av följande delar:

*Redovisad skatt i resultaträkningen*

Aktuell skatt	-1 138 566	–
Justering för tidigare år	–	-1 053
Förändring av uppskjuten skatt för temporära skillnader	-249 613	-31 469
<i>Summa redovisad skatt</i>	<i>-1 388 179</i>	<i>-32 522</i>

Effektiv skattesats (%)	-23	1
-------------------------	-----	---

*Avstämning av effektiv skattesats*

Resultat före skatt	5 924 702	-2 437 642
Skatt enligt gällande skattesats 20,6 (20,6) %	-1 220 489	502 154
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-611 877	–
Skatteeffekt av ej bokförda kostnader	–	69 304
Skattereduktion inventarier inköpta 2012	13 122	–
Förändring av temporära skillnader hänförliga till byggnader	-249 613	-31 469
Återläggning bokföringsmässiga avskrivningar	-425 297	-467 955
Avgår skattemässiga avskrivningar	270 349	255 774
Skatteeffekt av ej avdragsgilla räntor	35	-360 330
Skatteeffekt av ej bokförda avdragsgilla kostnader	835 591	–
<i>Summa redovisad skatt</i>	<i>-1 388 179</i>	<i>-32 522</i>

Effektiv skattesats (%)	-23	1
-------------------------	-----	---

Not 13	Förvaltningsfastigheter	2022-12-31	2021-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	39 534 377	38 213 760
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	16 089 105	1 320 617
	Omklassificeringar m.m.	955 959	–
	Utgående anskaffningsvärden	56 579 441	39 534 377
	Ingående avskrivningar	-22 078 594	-19 739 538
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-2 141 091	-2 339 056
	Utgående avskrivningar	-24 219 685	-22 078 594
	Ingående uppskrivningar	24 058 290	25 014 250
	Utgående uppskrivningar	24 058 290	25 014 250
	<b>Redovisat värde</b>	<b>56 418 046</b>	<b>42 470 033</b>

Stendörren Fastigheter koncernens marknadsvärderingar (både de externa värderingarna och interna) är utförda som avkastningsvärderingar enligt kassaflödesmodell i linje med IPD Svenskt Fastighetsindex värderingshandledning. Värderingarna grundar sig på kassaflödesanalyser innebärande att fastighetens värde baseras på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden jämte restvärde under kalkylperioder som varierar för de enskilda värderingsobjekten mellan 5-15 år enligt följande princip:

Förväntat framtida kassaflöde under vald kalkylperiod beräknas enligt:

- + Hyresinbetalningar
- Betalda driftkostnader
- Underhållskostnader
- = Driftnetto
- Investeringar
- = Kassaflöde

Antaganden avseende de förväntade framtida kassaflödena görs utifrån analys av:

- o Marknadens/närområdets framtida utveckling
- o Fastighetens marknadsförutsättningar och marknadsposition
- o Marknadsmässiga hyresvillkor
- o Drift- och underhållskostnader i likartade fastigheter i jämförelse med dem i den aktuella fastigheten
- o Känt och bedömt investeringsbehov i fastigheten (hyresgästanpassningar och större investeringsbehov som inte omfattas av det löpande underhållet).

De värdepåverkande parametrar som används i värderingen motsvarar den externa värderarens tolkning av hur en presumtiv köpare på marknaden skulle resonera och summan av nuvärdet av driftnetton och restvärde kan därmed tas som ett uttryck för marknadsvärdet. Samtliga fastigheter besiktigas fysiskt av värderingsman vid första värderingstillfälle och ombesiktigas vid behov (exempelvis efter om- eller tillbyggnad eller efter större hyresgästanpassningar). Det ska dock aldrig gå mer än 3 år mellan besiktningstillfällena. Byggrätter och potentiella byggrätter har värderats utifrån ortprisstudier, läge i planprocessen och fastställda avyttringsvärden.

Stendörrens samtliga fastigheter har värderats enligt värderingshierarki 3 inom IFRS 13. Det har inte förekommit någon förflyttning av fastigheter mellan olika värderingshierarkier.

Förändringar under perioden i de icke observerbara indata som tillämpas vid värderingarna analyseras vid varje

bokslutstillfälle av företagsledningen mot internt tillgänglig information, information från genomförda/planerade transaktioner samt information från de externa värderingsföretagen. Värderingarna har beaktat bästa och maximala användningen av fastigheterna. Känslighetsanalyser av värderingarna görs på koncernnivå, för mer information se årsredovisningen för Stendörren Fastigheter AB.

Not 14	Inventarier, verktyg och installationer	2022-12-31	2021-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	338 616	338 616
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	888 869	–
	Utgående anskaffningsvärden	1 227 485	338 616
	Ingående avskrivningar	-242 448	-174 724
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-67 540	-67 724
	Utgående avskrivningar	-309 988	-242 448
	<b>Redovisat värde</b>	<b>917 497</b>	<b>96 168</b>

Not 15	Pågående nyanläggningar	2022-12-31	2021-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	3 656 996	275 000
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	–	3 381 996
	Omklassificeringar m.m.	-3 132 641	–
	Utgående anskaffningsvärden	524 355	3 656 996
	<b>Redovisat värde</b>	<b>524 355</b>	<b>3 656 996</b>

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	2022-12-31	2021-12-31
	Förutbetalda försäkringspremier	78 472	72 018
	Övriga poster	198 375	366 642
	<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>276 847</b>	<b>438 660</b>

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

*Medel att disponera*

Balanserat resultat	485 250
Årets resultat	4 536 523
<b>Summa</b>	<b>5 021 773</b>

*Förslag till disposition*

Balanseras i ny räkning	5 021 773
<b>Summa</b>	<b>5 021 773</b>

Not 20 Förfallotid skulder

*Övriga skulder*

Förfaller senare än 5 år	422 623	264 500
--------------------------	---------	---------

*Skulder till koncernföretag*

Förfaller senare än 5 år	74 500 000	65 900 000
--------------------------	------------	------------

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyresintäkter	1 799 351	1 592 218
Övriga poster	191 025	497 774
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>1 990 376</b>	<b>2 089 992</b>

Not 22 Eventualförpliktelser

Inga.

Inga.

Not 23 Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar	57 900 000	58 900 000
Varav till koncernföretag, intresseföretag eller gemensamt styrt företag	57 900 000	58 900 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>57 900 000</b>	<b>58 900 000</b>

Not 24 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

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.

Not 25 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

2022

2021

Avskrivningar

2 208 631

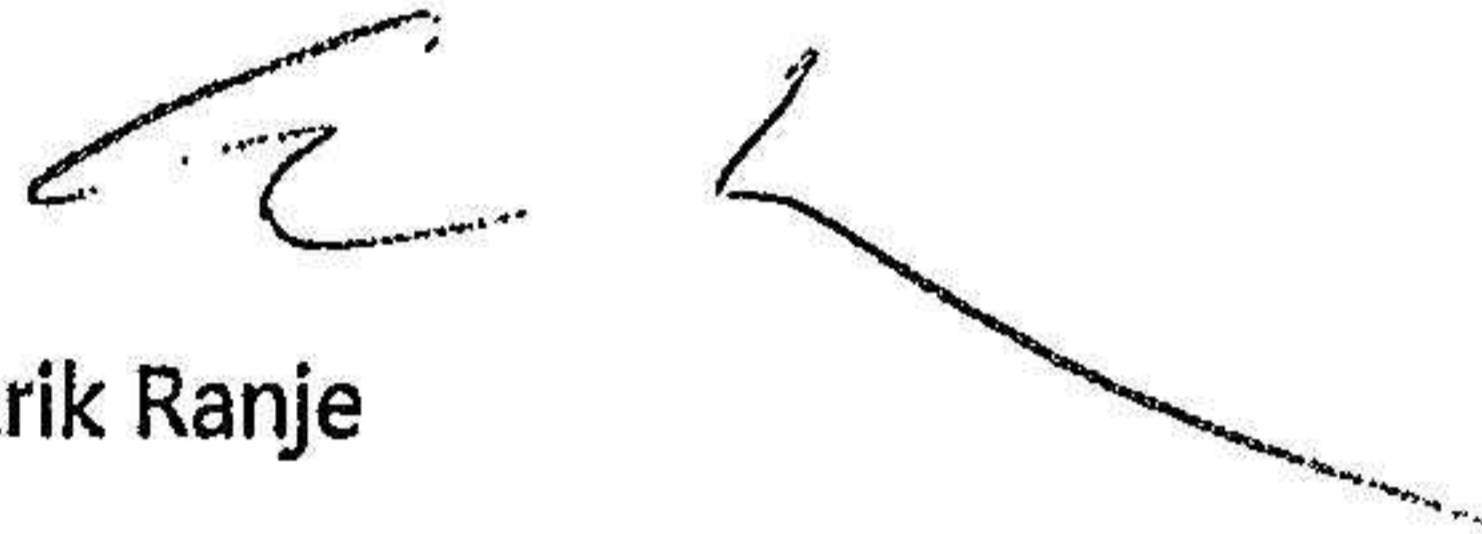
2 406 780

**2 208 631**

**2 406 780**

UNDERSKRIFTER

Stockholm 2023-06-19



Erik Ranje

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023 06 20

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 2022.

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 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 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.

#### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2021 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 28 juni 2022 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

#### 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 Fastighets AB Annelundsgatan 11 m. fl. för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

**Grund för uttalanden**

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorers 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 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.

**Revisorers 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 20 juni 2023

BDO Mälardalen AB



Johan Pharmanson

Auktoriserad revisor