

# Årsredovisning

---

## Fastighets AB Skrubba Allé

556694-7056

Styrelsen för Fastighets AB Skrubba Allé 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 Skrubba Allé intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 19/6. 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

Bolaget har sitt säte i Stockholm. Bolaget äger och förvaltar fastigheten Skrubba 1:2 i Stockholm. Fastigheten utgörs av industrilokaler och den totala uthyrningsbara ytan vid periodens slut uppgick till 2 078 kvm.

### Investeringar

Bolaget har under räkenskapsåret gjort ombyggnationer om 3,5 miljoner i fastigheten.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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 men har i nuläget inte påverkat bolagets verksamhet.

### 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.

### FLERÅRSÖVERSIKT

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

	2301-2312	2201-2212	2101-2112	2001-2012
Nettoomsättning	2 943	3 759	4 061	4 200
Resultat efter finansiella poster	-3 938	-1 719	-1 284	-1 378
Rörelsemarginal %	-28	8	6	7
Avkastning på eget kapital %	-306	-1 397	-130	-75
Balansomslutning	63 460	58 761	56 484	56 682
Soliditet %	2	0	2	3

2

ank=20240712;2024071501749

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	<b>Aktiekapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	100 000	1 443 851	-1 437 950	<b>105 901</b>
<i>Resultatdisposition enligt bolagsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning		-1 437 950	1 437 950	<b>0</b>
Aktieägartillskott		2 800 000		<b>2 800 000</b>
Årets resultat			-2 489 379	<b>-2 489 379</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100 000</b>	<b>2 805 901</b>	<b>-2 489 379</b>	<b>416 522</b>

RESULTATDISPOSITION

*Medel att disponera:*

Balanserat resultat	2 805 901
Årets resultat	-2 489 379
<i>Summa</i>	<i>316 522</i>

*Förslag till disposition:*

Balanseras i ny räkning	316 522
<i>Summa</i>	<i>316 522</i>

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

7

## RESULTATRÄKNING

1, 2, 3

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>	<b>4, 5</b>		
Nettoomsättning		2 943 108	3 759 301
Övriga rörelseintäkter		323 177	86 265
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>3 266 285</b>	<b>3 845 566</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Direkta fastighetskostnader	6, 7	-2 427 564	-1 890 385
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 657 397	-1 667 627
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 084 961</b>	<b>-3 558 012</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>8</b>	<b>-818 676</b>	<b>287 554</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	1 319 513	774 884
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-4 438 486	-2 781 103
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-3 118 973</b>	<b>-2 006 219</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-3 937 649</b>	<b>-1 718 665</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Bokslutsdispositioner	11	1 438 369	333 872
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>1 438 369</b>	<b>333 872</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-2 499 280</b>	<b>-1 384 793</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat	12	9 901	-53 157
<b>Årets resultat</b>		<b>-2 489 379</b>	<b>-1 437 950</b>

# BALANSRÄKNING

1, 2, 3

		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	13	34 040 626	35 667 866
Pågående nyanläggningar	14	4 585 440	1 030 790
Hysesgästanpassningar	15	0	30 157
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<b>38 626 066</b>	<b>36 728 813</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		24 740 550	21 931 938
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<b>24 740 550</b>	<b>21 931 938</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>63 366 616</b>	<b>58 660 751</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>	<b>16</b>		
Kundfordringar	17	0	2 500
Fordringar hos koncernföretag		-	4 553
Aktuella skattefordringar		46 838	46 838
Övriga fordringar		14 041	12 847
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	32 631	33 746
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<b>93 510</b>	<b>100 484</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>93 510</b>	<b>100 484</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>63 460 126</b>	<b>58 761 235</b>

ank=20240712:2024071501751

		2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	<b>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>	<b>20</b>		
Balanserat resultat		2 805 901	1 443 851
Årets resultat		-2 489 379	-1 437 950
<i>Summa fritt eget kapital</i>		316 522	5 901
<b>Summa eget kapital</b>		<b>416 522</b>	<b>105 901</b>
<b>Obeskattade reserver</b>			
Akkumulerade överavskrivningar		1 096 986	21 523
<b>Summa obeskattade reserver</b>		<b>1 096 986</b>	<b>21 523</b>
<b>Avsättningar</b>	<b>21</b>		
Avsättningar för skatter		562 066	571 967
<b>Summa avsättningar</b>		<b>562 066</b>	<b>571 967</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	<b>22</b>		
Skulder till koncernföretag		58 695 216	53 714 821
Övriga skulder		-	286 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>58 695 216</b>	<b>54 000 821</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		211 294	146 639
Skulder till koncernföretag		75 552	2 938 754
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<b>23</b>	2 402 490	975 630
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 689 336</b>	<b>4 061 023</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>63 460 126</b>	<b>58 761 235</b>

7

## KASSAFLÖDESANALYS

1, 2

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		-818 676	287 554
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.			
- Avskrivningar	27	1 657 397	1 667 627
Erhållen ränta		800	1 256
Erlagd ränta		-25	-
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>		<i>839 496</i>	<i>1 956 437</i>
Förändringar i rörelsekapital			
- Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		1 317 075	-2 303 168
- Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		1 398 079	645 095
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>3 554 650</b>	<b>298 364</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-3 554 650	-298 364
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-3 554 650</b>	<b>-298 364</b>
<b>Årets kassaflöde</b>			

ank=20240712:2024071501753

7

## NOTER

### Not 1 Allmänna upplysningar

Bolaget med säte i Stockholm är ett helägt dotterbolag till Stendörren S2 Holding AB, 556694-7445 med säte i Stockholm. Stendörren S2 Holding AB är ett helägt dotterbolag till Stendörren Fastigheter AB (publ), org nr 556825-4741, med säte i Stockholm. Stendörren Fastigheter AB upprättar koncernredovisning för den koncern som bolaget ingår i.

Årsredovisningen har godkänts av styrelsen den 13 juni 2024 och kommer att föreläggas årsstämma för fastställande den 14 juni 2024.

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nedan definieras nyckeltalen i förvaltningsberättelsens flerårsöversikt.

*Rörelsemarginal = Rörelseresultat / Nettoomsättning*

*Avkastning på eget kapital = Resultat efter finansiella poster / Justerat eget kapital*

*Kommentar: Justerat eget kapital beräknas som eget kapital plus 79,4 % av obeskattade reserver.*

*Soliditet = Justerat eget kapital / Totalt kapital*

*Kommentar: Justerat eget kapital beräknas som eget kapital plus 79,4 % av obeskattade reserver.*

### 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

Företaget 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.

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 framför allt 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. *J*

#### 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.

Byggnader skrivs av på 50 år och byggnadsinventarier på 10 år.

#### 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 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.

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.

Not 4	Intäkter	2023	2022
	Hyresintäkter	2 943 108	3 759 301
	Övriga rörelseintäkter	323 177	86 265
		<b>3 266 285</b>	<b>3 845 566</b>

Not 5	Operationella leasingavtal	2023	2022
	Inom ett år	2 102 000	2 655 000
	Senare än ett år men inom fem år	4 249 000	6 162 000
	Senare än fem år	0	0
		<b>6 351 000</b>	<b>8 817 000</b>

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 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	2023	2022
	Underhåll	-141 999	-223 476
	Övriga driftskostnader	-868 661	-663 139
	Övriga fastighetskostnader	-969 228	-514 879
	El och värmekostnader	-447 676	-488 891
		<b>-2 427 564</b>	<b>-1 890 385</b>

Not 8	Inköp och försäljning mellan koncernföretag	2023	2022
	Andel av årets totala inköp från andra koncernföretag, i %	28	31

Under året har inga koncerninterna försäljningar ägt rum.

Not 9	Övriga ränteintäkter och liknande resultapostrar	2023	2022
	Ränteintäkter från koncernföretag	1 318 713	773 627
	Övriga ränteintäkter	800	1 257
		<b>1 319 513</b>	<b>774 884</b>

ank=20240712;2024071501759

Not 10	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023	2022
	Räntekostnader till koncernföretag	-4 438 461	-2 781 103
	Externa räntekostnader	-25	-
		<b>-4 438 486</b>	<b>-2 781 103</b>

Not 11	Bokslutsdispositioner	2023	2022
	Erhållna koncernbidrag	2 513 832	333 872
	Förändring överavskrivning	-1 075 463	-
		<b>1 438 369</b>	<b>333 872</b>

Not 12	Inkomstskatt	2023	2022
--------	--------------	------	------

Skattekostnaden består i huvudsak av följande delar:

*Redovisad skatt i resultaträkningen*

Förändring av uppskjuten skatt för temporära skillnader	9 901	-53 157
<i>Summa redovisad skatt</i>	<i>9 901</i>	<i>-53 157</i>

Effektiv skattesats (%)	-	4
-------------------------	---	---

*Avstämning av effektiv skattesats*

Resultat före skatt	-2 499 280	-1 384 793
---------------------	------------	------------

Skatt enligt gällande skattesats 20,6 (20,6) %	514 852	285 267
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-504 771	-
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	-181	12
Skatteeffekt av ej avdragsgilla räntor	-	-273 271
Förändring av temporära skillnader hänförliga till byggnader	9 901	-53 157
Återläggning bokföringsmässiga avskrivningar	-194 332	-196 440
Avgår skattemässig avskrivning	184 432	184 432
<i>Summa redovisad skatt</i>	<i>9 901</i>	<i>-53 157</i>

Effektiv skattesats (%)	-	4
-------------------------	---	---

ank=20240712;2024071501760

Not 13	Förvaltningsfastigheter	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	36 983 718	36 983 718
	Utgående anskaffningsvärden	36 983 718	36 983 718
	Ingående avskrivningar	-12 663 263	-11 352 363
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-1 310 900	-1 310 900
	Utgående avskrivningar	-13 974 163	-12 663 263
	Ingående uppskrivningar	11 347 411	11 663 751
	<i>Förändringar av uppskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-316 340	-316 340
	Utgående uppskrivningar	11 031 071	11 347 411
	<b>Redovisat värde</b>	<b>34 040 626</b>	<b>35 667 866</b>

Not 14	Pågående nyanläggningar	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	1 030 790	732 426
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	3 554 650	298 364
	Utgående anskaffningsvärden	4 585 440	1 030 790
	<b>Redovisat värde</b>	<b>4 585 440</b>	<b>1 030 790</b>

Not 15	Hyresgästanpassningar	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	309 821	309 821
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Försäljningar/utrangeringar	-309 821	-
	Utgående anskaffningsvärden	0	309 821
	Ingående avskrivningar	-279 664	-239 277
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Återförda avskrivningar på försäljningar resp. utrangeringar	309 821	-
	Årets avskrivningar	-30 157	-40 387
	Utgående avskrivningar	0	-279 664
	<b>Redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>30 157</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.

J

Not		2023-12-31	2022-12-31
17	<b>Hysesfordringar</b>		
	Förfallna sedan mer än 120 dagar	492 874	12 499
	Bokat som osäker fordran	-492 874	-9 999
		<b>0</b>	<b>2 500</b>
18	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
	Förutbetalda försäkringspremier	23 590	19 530
	Övriga poster	9 041	14 216
	<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>32 631</b>	<b>33 746</b>
19	<b>Antal aktier och kvotvärde</b>		
	I posten aktiekapital ingår det registrerade aktiekapitalet. Antalet aktier uppgår till 1 000 st och kvotvärde uppgår till 100 kronor.		
20	<b>Förslag till resultatdisposition</b>		
	<i>Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:</i>		
	Balanserad vinst	2 805 901	1 443 851
	Årets resultat	-2 489 379	-1 437 950
	<b>I ny räkning överföres</b>	<b>316 522</b>	<b>5 901</b>
21	<b>Uppskjuten skatteskuld</b>		
	Uppskjuten skatt avseende:		
	Temporära skillnader på byggnader	562 066	571 967
	<b>Utgående uppskjuten skatteskuld</b>	<b>562 066</b>	<b>571 967</b>
22	<b>Förfallotid skulder</b>		
	<i>Depositioner</i>		
	Förfaller senare än ett år men inom 5 år	0	286 000
	<i>Skulder till koncernföretag</i>		
	Förfaller senare än 5 år	58 695 216	53 714 821
23	<b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
	Förutbetalda hyresintäkter	503 315	582 932
	Övriga poster	1 899 175	392 698
	<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2 402 490</b>	<b>975 630</b>

7

Not 24 Eventualförpliktelser

I bolaget finns inte några eventualförpliktelser.

Not 25	Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
	Fastighetsinteckningar	44 155 076	44 155 076
	Varav till koncernföretag, intresseföretag eller gemensamt styrt företag	44 155 076	44 155 076
	<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>44 155 076</b>	<b>44 155 076</b>

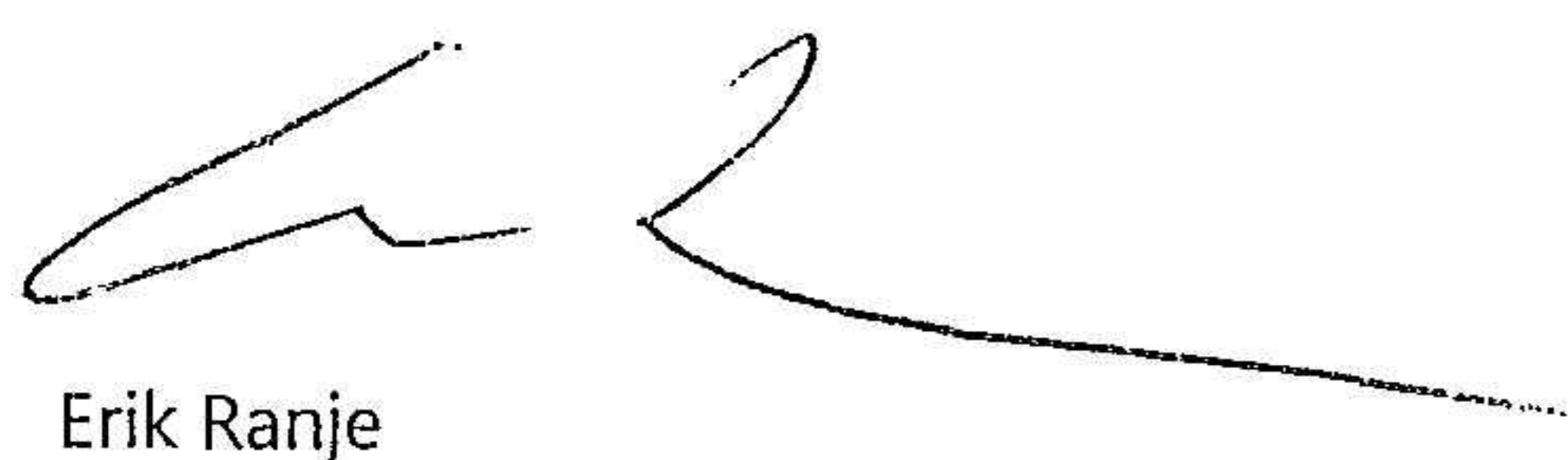
Not 26 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

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

Not 27	Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	2023	2022
	Avskrivningar	1 657 397	1 667 627
		<b>1 657 397</b>	<b>1 667 627</b>

UNDERSKRIFTER

Stockholm 2024-06-18



Erik Ranje

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-06-19

BDO Mälardalen AB



Johan Pharmanson

Huvudansvarig auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Fastighets AB Skrubba Allé  
Org.nr. 556694-7056

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighets AB Skrubba Allé 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 Skrubba Allés 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till Fastighets AB Skrubba Allé 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 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 revisionsred 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 Skrubba Allé 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 "Revisorers ansvar". Vi är oberoende i förhållande till Fastighets AB Skrubba Allé 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 ersättningskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

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

Som en del av en revision enligt god 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 19/6 2024.

BDO Mälardalen AB

Johan Pharmanson

Auktoriserad revisor