

Årsredovisning
och
Koncernredovisning
för
Fastighets Aktiebolaget Senator
556363-4053
Räkenskapsåret
2023

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Fastighets Aktiebolaget Senator intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen för moderbolaget samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen har fastställts på årsstämman den 12 juli 2024. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Stockholm den 12 juli 2024

Jar Fredegård



2024071526755

Årsredovisning

och

Koncernredovisning

för

Fastighets Aktiebolaget Senator

556363-4053

Räkenskapsåret

2023

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning koncern	5
Balansräkning koncern	6
Kassaflödesanalys koncern	9
Resultaträkning	10
Balansräkning	11
Kassaflödesanalys	14
Noter	15

Styrelsen och verkställande direktören för Fastighets Aktiebolaget Senator avger följande årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusentals kronor (Tkr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Koncernens verksamhet är att äga och förvalta fast egendom, bedriva konsultativ verksamhet i fastighets- och förvaltningsfrågor samt därmed förenlig verksamhet. Bolagets huvudkontor är beläget i Stockholm.

Per den 31 december 2023 har koncernen ägt och förvaltat ca 30 fastigheter vilka är belägna i Stockholms Stad, Solna Stad samt Lidingö Stad. Koncernen förvaltar fastigheter med en total uthyrningsbar yta om ca 103 000 kvm.

Taxeringsvärdet för beståndet i koncernen uppgår 2023 till 2 572 703 000 kr, varav 1 707 206 000 kr avser moderbolaget.

Moderbolaget samt dotterbolagen i koncernen har under 2023 drabbats av den mycket kraftiga räntehöjningen, kraftigt stigande kostnader för byggmaterial, fjärrvärme, el och VA etc.

Moderbolaget fick under 2023 betyget UC-Guld av ratinginstitutet UC samt Trippel AAA-rating från Bisnode.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Moderbolaget har förvärvat 4 st nya dotterbolag med (1 st) centralt belägen hörnfastighet på Kungsholmen samt (4) centralt belägna förortsfastigheter. De förvärvade bolagen är bla: Fastighets AB Sthlms Pärönträdet 12 med fastigheten Stockholm-Pärönträdet 12, med tillträde per den: 4/1-2023. Fastighets AB Sthlm Fegen 1 med fastigheten Stockholm-Fegen 1, med tillträde per den: 2/10-2023. Fastighets AB Sthlm Förgyllda Bägaren 3 med fastigheten Stockholm-Förgyllda Bägaren 3, med tillträde per den: 2/10-2023. Fastighets AB Sthlm Silverseglet med fastigheterna Stockholm-Silvergranen 9 samt Stockholm Skridskoseglet 6, med tillträde per den: 3/10-2023.

Även under 2023 har "projekt" Energideklaration utförts med förnyelse av bla: OVK-kontroll. Arbetet har utförts via konsult från Fastighetsägarna Stockholm.

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Koncernen förväntas bedrivas med oförändrad riktning under kommande år. Styrelsen arbetar aktivt med att beakta händelser som kan komma att påverka bolagets verksamhet för att agera på eventuella effekter.

Hållbarhetsupplysningar

Koncernen arbetar ständigt med att utföra förbättringsarbeten i fastigheterna. Detta genom att byta till energisnålare hissar, utbyte till ny smart belysning i Led i allmänna utrymmen samt vid ombyggnationer av lägenheter och lokaler. Uppgradering av tvättstugor och optimering av undercentraler etc.

Under år 2023 har bolaget haft fokus på att uppgradera-totalt bygga om ett antal tvättstugor i beståndet för ökad energieffektivitet och komfort för brukare samt att det fortlöpande sker uppgraderingar av lägenheter samt lokaler och allmänna utrymmen samt förbättrad avfallshantering i beståndet.

Under år 2023 förnyades flera fastigheters energideklarationer i koncernen och utvärdering kommer att ske för att optimera energiförbrukningen ytterligare.

Även under år 2023 har uppgraderingar av Skyddsrum skett i några av fastigheterna enligt anvisningar och rekommendationer från myndigheten MSB.

Ägarförhållanden

Moderbolagets samtliga aktier ägs av Jan Fredegård. Ägarstrukturen i koncernen specificeras nedan i not 31.

Flerårsöversikt (Tkr)

Koncernen	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	162 604	148 869	136 806	123 905	108 625
Resultat efter finansiella poster	-3 441	23 033	19 065	23 363	29 776
Balansomslutning	2 096 704	1 608 769	1 598 034	1 592 402	1 420 668
Soliditet (%)	12	16	16	15	16

Moderbolaget	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	117 971	114 813	107 370	95 145	92 365
Resultat efter finansiella poster	-3 533	27 079	16 310	18 316	23 893
Balansomslutning	1 863 804	1 506 032	1 482 984	1 432 588	1 267 346
Soliditet (%)	13	17	16	16	17

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	128 687 860
årets förlust	-15 705 883
	112 981 977
disponeras så att	
till aktieägare utdelas	600 000
i ny räkning överföres	112 381 977
	112 981 977

Styrelsen föreslås bemyndigas att besluta om tidpunkt då utdelningen skall betalas.

Styrelsen anser att förslaget är förenligt med försiktighetsregeln i 17 kap. 3 § aktiebolagslagen enligt följande redogörelse: Styrelsens uppfattning är att vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav verksamhetens art, omfattning och risk ställer på storleken på det egna kapitalet, bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Koncernens och moderbolagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar samt kassaflödesanalyser med noter.

2024071526758

2024071526759

Koncernens Resultaträkning

Tkr

	Not 1	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Nettoomsättning	2, 3	162 604	148 869
Övriga rörelseintäkter		2 856	3 425
		165 460	152 294
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	4	-53 468	-63 922
Övriga externa kostnader	5, 6	-9 437	-10 324
Personalkostnader	7	-4 080	-4 439
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-35 238	-32 083
Övriga rörelsekostnader		-8	0
		-102 231	-110 768
Rörelseresultat		63 229	41 526
Resultat från finansiella poster			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		439	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	790	235
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-67 899	-18 728
		-66 670	-18 493
Resultat efter finansiella poster		-3 441	23 033
Resultat före skatt		-3 441	23 033
Skatt på årets resultat	10	-9 324	-6 757
Årets resultat		-12 765	16 276
Hänförligt till moderföretagets aktieägare		-12 765	16 276

**Koncernens
Balansräkning**

Tkr

Not
1

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

11, 12

2 033 871

1 508 155

Maskiner och andra tekniska anläggningar

13

3 610

1 569

Pågående nyanläggningar och förskott avseende
materiella anläggningstillgångar

14

8 151

609

2 045 632

1 510 333

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga fordringar

15

0

1 276

0

1 276

Summa anläggningstillgångar

2 045 632

1 511 609

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

2 807

3 685

Övriga fordringar

1 281

6 232

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

16

1 937

1 003

6 025

10 920

Kassa och bank

45 047

86 240

Summa omsättningstillgångar

51 072

97 160

SUMMA TILLGÅNGAR

2 096 704

1 608 769

2024071526760

Koncernens Balansräkning

Tkr

Not
1

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare

Aktiekapital

17

100 000

100 000

Annat eget kapital inklusive årets resultat

147 686

162 751

Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare

247 686

262 751

Summa eget kapital

247 686

262 751

Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld

18

24 814

11 519

24 814

11 519

Långfristiga skulder

19

Skulder till kreditinstitut

20

96 750

0

Övriga skulder

58 800

0

155 550

0

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

20

1 561 040

1 296 730

Leverantörsskulder

7 547

6 088

Aktuella skatteskulder

12 387

9 328

Övriga skulder

52 936

2 500

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

21

34 744

19 853

1 668 654

1 334 499

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

2 096 704

1 608 769

2024071526761

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	Aktie- kapital	Annat eget kapital inklusive årets resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2022-01-01	100 000	153 875	253 875
Lämnad utdelning		-7 400	-7 400
Årets resultat		16 276	16 276
Utgående eget kapital 2022-12-31	100 000	162 751	262 751
Ingående eget kapital 2023-01-01	100 000	162 751	262 751
Lämnad utdelning		-2 300	-2 300
Årets resultat		-12 765	-12 765
Utgående eget kapital 2023-12-31	100 000	147 686	247 686

20240715226762

Koncernens

Kassaflödesanalys

Tkr

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		63 229	41 526
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m	22	35 238	32 083
Erhållna utdelningar		439	0
Erhållna räntor		790	235
Erlagda räntor		-66 233	-17 843
Betald skatt	23	-5 080	-7 824
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		28 383	48 177
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring kundfordringar		878	1 333
Förändring av kortfristiga fordringar		4 716	-282
Förändring leverantörsskulder		1 088	3 948
Förändring av kortfristiga skulder		1 515	5 113
Kassaflöde från den löpande verksamheten		36 580	58 289
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-22 590	-8 706
Förvärv av dotterföretag		-483 315	0
Amortering av långfristiga fordringar		1 276	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-504 629	-8 706
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		429 156	0
Amortering av lån		0	-7 020
Utbetald utdelning		-2 300	-7 400
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		426 856	-14 420
Årets kassaflöde		-41 193	35 163
Likvida medel vid årets början		86 240	51 077
Likvida medel vid årets slut	24	45 047	86 240

2024071526763

**Moderbolagets
Resultaträkning**

Tkr

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2, 3	117 971	114 813
Övriga rörelseintäkter		2 228	910
		120 199	115 723
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	4	-37 699	-41 811
Övriga externa kostnader	5, 6	-7 712	-8 487
Personalkostnader	7	-4 080	-4 439
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-19 355	-18 930
		-68 846	-73 667
Rörelseresultat	25	51 353	42 056
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	6 849	111
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-61 735	-15 088
		-54 886	-14 977
Resultat efter finansiella poster		-3 533	27 079
Bokslutsdispositioner	26	-7 710	-2 750
Resultat före skatt		-11 243	24 329
Skatt på årets resultat	10	-4 463	-4 669
Årets resultat		-15 706	19 660

2024071526764

**Moderbolagets
Balansräkning**

Tkr

Not
1

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	11, 12	898 554	909 711
Maskiner och andra tekniska anläggningar	13	1 333	1 543
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	14	6 742	451
		906 629	911 705

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag	27, 28	844 578	426 623
Fordringar hos koncernföretag	29	93 518	115 640
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	30, 31	25	25
Andra långfristiga fordringar	15	0	1 276
		938 121	543 564
Summa anläggningstillgångar		1 844 750	1 455 269

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		1 484	2 239
Fordringar hos koncernföretag		1 058	0
Övriga fordringar		374	5 275
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	1 811	945
		4 727	8 459

Kassa och bank

		14 327	42 304
Summa omsättningstillgångar		19 054	50 763

SUMMA TILLGÅNGAR

1 863 804 **1 506 032**

2024071526765

**Moderbolagets
Balansräkning**

Tkr

Not
1

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

32

Bundet eget kapital

Aktiekapital

17

100 000

100 000

Reservfond

2 000

2 000

102 000

102 000

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

128 688

111 328

Årets resultat

-15 706

19 660

112 982

130 988

Summa eget kapital

214 982

232 988

Obeskattade reserver

33

35 350

26 750

Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld

18

1 630

2 550

Summa avsättningar

1 630

2 550

Långfristiga skulder

19

Skulder till koncernföretag

302 501

168 219

Övriga skulder

58 800

0

Summa långfristiga skulder

361 301

168 219

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

20

1 161 980

1 046 980

Leverantörsskulder

5 197

4 243

Skulder till koncernföretag

6 097

0

Aktuella skatteskulder

9 189

7 624

Övriga skulder

51 529

1 855

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

21

16 549

14 823

Summa kortfristiga skulder

1 250 541

1 075 525

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

1 863 804

1 506 032

2024071526766

Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	Aktie- kapital	Bundna reserver	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2022-01-01	100 000	2 000	107 401	11 327	220 728
Lämnad utdelning			-7 400		-7 400
Omföring av föregående års resultat			11 327	-11 327	0
Årets resultat				19 660	19 660
Utgående eget kapital 2022-12-31	100 000	2 000	111 328	19 660	232 988
Ingående eget kapital 2023-01-01	100 000	2 000	111 328	19 660	232 988
Lämnad utdelning			-2 300		-2 300
Omföring av föregående års resultat			19 660	-19 660	0
Årets resultat				-15 706	-15 706
Utgående eget kapital 2023-12-31	100 000	2 000	128 688	-15 706	214 982

2024071526767

Noter

Tkr

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen och koncernredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Koncernredovisning

Konsolideringsmetod

Koncernredovisningen har upprättats enligt förvärvsmetoden. Detta innebär att förvärvade verksamheters identifierbara tillgångar och skulder redovisas till marknadsvärde enligt upprättad förvärvsanalys. Överstiger verksamhetens anskaffningsvärde det beräknade marknadsvärdet av de förväntade nettotillgångarna enligt förvärvsanalysen redovisas skillnaden som goodwill.

Dotterföretag

Koncernredovisningen omfattar, förutom moderföretaget, samtliga företag i vilka moderföretaget direkt eller indirekt har mer än 50 % av röstetalet eller på annat sätt innehar det bestämmande inflytandet och därmed har en rätt att utforma företagets finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekonomiska fördelar.

Ett dotterföretags intäkter och kostnader tas in i koncernredovisningen från och med tidpunkten för förvärvet till och med den tidpunkt då moderföretaget inte längre har ett bestämmande inflytande över dotterföretaget.

Transaktioner mellan koncernföretag

Koncerninterna fordringar och skulder samt transaktioner mellan koncernföretag liksom orealiserade vinster elimineras i sin helhet. Orealiserade förluster elimineras också såvida inte transaktionen motsvarar ett nedskrivningsbehov.

Redovisningsprinciper för enskilda balansposter

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Byggnader har delats upp på komponenter när dessa är betydande och har väsentligt olika nyttjandeperioder. Tillkommande väsentliga utgifter aktiveras som ny komponent. Vid utbyte av komponent utranteras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader, komponentindelad genomsnitt	2-3%
Markanläggningar	5%
Maskiner och andra tekniska anläggningar	20%
Inventarier, verktyg och installationer	10%

Låneutgifter

De låneutgifter som uppkommer då företaget lånar kapital kostnadsförs i resultaträkningen i den period de uppstår.

Finansiella instrument

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet. Instrumentet redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförts och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

Andelar i dotterföretag

Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår köpeskillingen som erlagts för aktierna samt förvärvskostnader. Eventuella kapitaltillskott läggs till anskaffningsvärdet när de uppkommer.

Kundfordringar/kortfristiga fordringar

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag bedöms om det finns indikationer på nedskrivningsbehov av någon av de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående och provas individuellt.

Leasingavtal

Leasegivare - operationell leasing

Då de ekonomiska risker och fördelar som är förknippade med tillgången inte har övergått till leasetagaren klassificeras leasingen som operationell leasing. De fastigheter som företaget är leasegivare av redovisas som anläggningstillgångar. Leasingavgifterna benämns hyror och fastställs i hyreskontrakt. Leasingavgifterna intäktsförs linjärt över leasingperioden.

Leasetagare - operationell leasing

Företaget har endast operationella leasingavtal. Dessa redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden.

Inkomstskatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter redovisas i eget kapital.

Aktuell skatt

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjutna skattefordringar netto redovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstads. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

Vid förvärv av fastighetsägande dotterföretag som kan klassificeras som rent substansförvärv nuvärdeberäknas den uppskjutna skatteskulden med ledning av värderingen i affärsuppgörelsen.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver i moderbolagets balansräkning.

Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda avser alla former av ersättningar som företaget lämnar till de anställda. Kortfristiga ersättningar utgörs av bland annat löner, betald semester, betald frånvaro, bonus och ersättning efter avslutad anställning (pension). Kortfristiga ersättningar redovisas som kostnad och en skuld då det finns en legal eller informell förpliktelse att betala ut en ersättning till följd av en tidigare händelse och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Ersättningar till anställda efter avslutad anställning

I företaget finns endast avgiftsbestämda pensionsplaner. Som avgiftsbestämda planer klassificeras planer där fastställda avgifter betalas och det inte finns förpliktelser att betala något ytterligare, utöver dessa avgifter.

Utgifter för avgiftsbestämda planer redovisas som en kostnad under den period de anställda utför de tjänster som ligger till grund för förpliktelsen.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

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

Not 2 Nettoomsättningens fördelning Koncernen

	2023	2022
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Fastighetsförvaltning	162 604	148 869
	162 604	148 869
Moderbolaget		
	2023	2022
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Fastighetsförvaltning	117 971	114 813
	117 971	114 813

Not 3 Operationella leasingavtal avseende fastighetsuthyrning Koncernen

Koncernens hyreskontrakt avseende ägda fastigheter klassificeras som operationella leasingkontrakt. Leasingavgifter respektive leasingkontrakt benämns nedan hyror respektive hyreskontrakt.

	2023	2022
Minimihyror avseende ej uppsägningsbara hyreskontrakt		
Inom 0-1 år från balansdagen	99 362	89 897
Inom 2-5 år från balansdagen	98 318	103 523
Senare än 5 år från balansdagen	9 875	17 432
	207 555	210 852

Koncernens hyreskontrakt avser till 64% bostäder, 34% lokaler och 2% bilplatser.

Bostadskontrakten löper med 3 månaders uppsägningstid.

Moderbolaget

Bolagets hyreskontrakt avseende ägda fastigheter klassificeras som operationella leasingkontrakt. Leasingavgifter respektive leasingkontrakt benämns nedan hyror respektive hyreskontrakt.

	2023	2022
Minimihyror avseende ej uppsägningsbara hyreskontrakt		
Inom 0-1 år från balansdagen	65 760	67 160
Inom 2-5 år från balansdagen	55 032	55 980
Senare än 5 år från balansdagen	0	2 135
	120 792	125 275

Bolagets hyreskontrakt avser till 67% bostäder, 32% lokaler och 2% bilplatser.

Bostadskontrakten löper med 3 månaders uppsägningstid.

2024071526774

**Not 4 Fastighetskostnader
Koncernen**

	2023	2022
Värme, el och vatten	-20 346	-21 472
Övriga driftskostnader	-10 269	-7 188
Reparationer och löpande underhåll	-16 311	-29 350
Tomträttsavgälder	-1 439	-1 526
Fastighetsskatt och fastighetsavgifter	-5 103	-4 386
	-53 468	-63 922

Moderbolaget

	2023	2022
Värme, el och vatten	-13 947	-15 868
Övriga driftskostnader	-7 822	-5 199
Reparationer och löpande underhåll	-11 985	-17 188
Tomträttsavgälder	-773	-876
Fastighetsskatt och fastighetsavgifter	-3 172	-2 680
	-37 699	-41 811

Not 5 Arvode till revisorer Koncernen

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens 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.

	2023	2022
Allians Revision & Redovisning AB		
Revisionsuppdrag	782	276
	782	276
Bringer Revision AB		
Revisionsuppdrag	150	117
	150	117

Moderbolaget

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens 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.

	2023	2022
Allians Revision & Redovisning AB		
Revisionsuppdrag	782	276
	782	276
Bringer Revision AB		
Revisionsuppdrag	4	27
	4	27

Not 6 Leasing, leasetagaren Koncernen

Årets leasingkostnader avseende operationella leasingavtal uppgår till 470 tkr (424 tkr).
Tomträttsavgälder ingår därutöver i fastighetskostnader och specificeras i not 4.

Framtida leasingavgifter, för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:

	2023	2022
Inom ett år	500	424
Senare än ett år men inom fem år	375	742
Senare än fem år	0	0
	875	1 166

Moderbolaget

Årets leasingkostnader avseende operationella leasingavtal, uppgår till 470 tkr (424 tkr).
Tomträttsavgälder ingår därutöver i fastighetskostnader och specificeras i not 4.

Framtida leasingavgifter, för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:

	2023	2022
Inom ett år	500	424
Senare än ett år men inom fem år	375	742
Senare än fem år	0	0
	875	1 166

2024071526776

2024071526777

**Not 7 Anställda och personalkostnader
Koncernen**

	2023	2022
Medelantalet anställda		
Kvinnor	1	1
Män	5	5
	6	6
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	566	966
Övriga anställda	2 415	2 294
	2 981	3 260
Sociala kostnader		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	828	825
	828	825
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	3 809	4 085
Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Andel kvinnor i styrelsen	0 %	0 %
Andel män i styrelsen	100 %	100 %

Moderbolaget

	2023	2022
Medelantalet anställda		
Kvinnor	1	1
Män	5	5
	6	6
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	566	966
Övriga anställda	2 415	2 294
	2 981	3 260
Sociala kostnader		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	828	825
	828	825
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	3 809	4 085
Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Andel kvinnor i styrelsen	0 %	0 %
Andel män i styrelsen	100 %	100 %

2024071526778

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter
Koncernen**

	2023	2022
Övriga ränteintäkter	790	235
	790	235

Moderbolaget

	2023	2022
Ränteintäkter från koncernföretag	6 279	0
Övriga ränteintäkter	570	111
	6 849	111

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter
Koncernen**

	2023	2022
Övriga räntekostnader	-67 899	-18 728
	-67 899	-18 728

Moderbolaget

	2023	2022
Räntekostnader till koncernföretag	-8 473	0
Övriga räntekostnader	-53 262	-15 088
	-61 735	-15 088

2024071526779

**Not 10 Aktuell och uppskjuten skatt
Koncernen**

	2023	2022
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	-8 139	-7 105
Uppskjuten skatt i obeskattade reserver	-2 406	-789
Uppskjuten skatt på temporära skillnader	1 221	1 137
Totalt redovisad skatt	-9 324	-6 757

Avstämning av effektiv skatt

	2023		2022	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		-3 441		23 033
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	709	20,60	-4 745
Ej avdragsgilla kostnader		-43		-106
Ej avdragsgilla negativa räntenetton		-7 998		-257
Ej skattepliktiga intäkter		360		257
Värdering av uppskjuten skatt på temporära skillnader vid förvärv av dotterföretag		-2 329		-2 016
Justering avseende skatter för föregående år		0		72
Rättelse av skattedel i obeskattade reserver		0		-301
Ändrad princip avseende uppskjuten skatt på nedskrivning av kundfordringar		0		335
Förändring av skattemässiga underskott som ej utnyttjas som underlag för uppskjuten skatt		7		0
Övrigt		-30		4
Redovisad effektiv skatt		-9 324		-6 757

Moderbolaget

	2023	2022
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	-5 383	-5 677
Uppskjuten skatt på temporära skillnader	920	1 008
Totalt redovisad skatt	-4 463	-4 669

Avstämning av effektiv skatt

	2023		2022	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		-11 243		24 329
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	2 316	20,60	-5 012
Ej avdragsgilla kostnader		-39		-103
Ej avdragsilla negativa räntenetton		-6 890		0
Ej skattepliktiga intäkter		257		144
Justeringsavseende aktuell skatt för tidigare år		0		72
Ändrad princip avseende uppskjuten skatt på nedskrivning av kundfordringar		0		335
Övrigt		-107		-105
Redovisad effektiv skatt		-4 463		-4 669

2024071526780

2024071526781

**Not 11 Byggnader och mark
Koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 724 656	1 704 744
Inköp	100	4 129
Försäljningar/utrangeringar	-700	-300
Omklassificeringar	12 349	16 083
Förvärv dotterföretag	560 540	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 296 945	1 724 656
Ingående avskrivningar	-216 501	-185 013
Försäljningar/utrangeringar	700	300
Årets avskrivningar	-34 680	-31 788
Förvärv dotterföretag	-12 593	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-263 074	-216 501
Utgående redovisat värde	2 033 871	1 508 155
Bokfört värde byggnader	1 302 654	1 080 882
Bokfört värde mark	731 217	427 273
	2 033 871	1 508 155

Moderbolaget

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 051 138	1 034 116
Inköp	0	3 503
Försäljningar/utrangeringar	-700	-300
Omklassificeringar	7 936	13 819
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 058 374	1 051 138
Ingående avskrivningar	-141 427	-122 973
Försäljningar/utrangeringar	700	300
Årets avskrivningar	-19 093	-18 754
Utgående ackumulerade avskrivningar	-159 820	-141 427
Utgående redovisat värde	898 554	909 711
Bokfört värde byggnader	613 499	624 656
Bokfört värde mark	285 055	285 055
	898 554	909 711

**Not 12 Förvaltningsfastigheter
Koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Redovisat värde	2 033 871	1 508 155
Verkligt värde	4 000 000	3 700 000

Beräknat verkligt värde per balansdagen utgår från en värdering per 2023-03-31 utförd av Cushman & Wakefield AB enligt direktavkastningsmetoden som är baserad på normaliserade driftnetton som är dividerade med bedömda marknadsmässiga direktavkastningskrav. Viktat direktavkastningskrav bedömdes vid denna tidpunkt till mellan 2,11 och 5,47 %. Värdena har justerats ner med i genomsnitt 8 % för att spegla värdenedgången från värderingstidpunkten till och med balansdagen. De fastigheter som förvärvats efter värderingstidpunkten har värderats till överenskomna fastighetsvärden i förvärvsavtalen.

Moderbolaget

	2023-12-31	2022-12-31
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Redovisat värde	898 554	909 711
Verkligt värde	2 600 000	2 800 000

Beräknat verkligt värde per balansdagen utgår från en värdering per 2023-03-31 utförd av Cushman & Wakefield AB enligt direktavkastningsmetoden som är baserad på normaliserade driftnetton som är dividerade med bedömda marknadsmässiga direktavkastningskrav. Viktat direktavkastningskrav bedömdes vid denna tidpunkt till mellan 2,11 och 5,47 %. Värdena har justerats ner med i genomsnitt 8 % för att spegla värdenedgången från värderingstidpunkten till och med balansdagen.

**Not 13 Maskiner och andra tekniska anläggningar
Koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 176	3 712
Inköp	2 601	464
Försäljningar/utrangeringar	-1 698	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 079	4 176
Ingående avskrivningar	-2 607	-2 311
Försäljningar/utrangeringar	1 698	0
Årets avskrivningar	-560	-296
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 469	-2 607
Utgående redovisat värde	3 610	1 569

Moderbolaget

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 362	1 898
Inköp	53	464
Försäljningar/utrangeringar	-175	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 240	2 362
Ingående avskrivningar	-819	-644
Försäljningar/utrangeringar	175	0
Årets avskrivningar	-263	-175
Utgående ackumulerade avskrivningar	-907	-819
Utgående redovisat värde	1 333	1 543

**Not 14 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar
Koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	609	12 578
Inköp	19 891	4 114
Omklassificeringar	-12 349	-16 083
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 151	609
Utgående redovisat värde	8 151	609

Moderbolaget

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	451	10 769
Inköp	14 227	3 501
Omklassificeringar	-7 936	-13 819
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 742	451
Utgående redovisat värde	6 742	451

2024071526783

2024071526784

Not 15 Andra långfristiga fordringar
Koncernen

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 276	1 276
Avgående fordringar	-1 276	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	1 276
Utgående redovisat värde	0	1 276

Moderbolaget

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 276	1 276
Avgående fordringar	-1 276	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	1 276
Utgående redovisat värde	0	1 276

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter
Koncernen

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupen utdelning allframtidförsäkring	678	0
Förutbetalda försäkringspremier	546	467
Förutbetalda fastighetskostnader	0	194
Övriga förutbetalda kostnader	713	342
	1 937	1 003

Moderbolaget

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupen utdelning allframtidförsäkring	678	0
Förutbetalda försäkringspremier	437	410
Förutbetalda fastighetskostnader	0	193
Övriga förutbetalda kostnader	696	342
	1 811	945

2024071526785

**Not 17 Antal aktier och kvotvärde
Koncernen**

Namn	Antal aktier	Kvotvärde
Aktier, ej uppdelade på aktieslag	1 000 000	100
	1 000 000	

Moderbolaget

Namn	Antal aktier	Kvotvärde
Aktier, ej uppdelade på aktieslag	1 000 000	100
	1 000 000	

**Not 18 Uppskjuten skatteskuld
Koncernen**

2023-12-31

Temporära skillnader	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Temporära skillnader avseende fastigheter		-15 175	-15 175
Övriga temporära skillnader	973		973
Obeskattade reserver i koncernföretagen		-10 612	-10 612
	973	-25 787	-24 814

2022-12-31

Temporära skillnader	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Temporära skillnader avseende fastigheter		-4 222	-4 222
Övriga temporära skillnader	780		780
Obeskattade reserver i koncernföretagen		-8 077	-8 077
	780	-12 299	-11 519

Förändring av uppskjuten skatt

	Belopp vid årets ingång	Redovisas i resultaträk.	Förvärv av dotterföretag	Belopp vid årets utgång
Temporära skillnader avseende fastigheter	-4 222	1 028	-11 981	-15 175
Övriga temporära skillnader	780	193		973
Obeskattade reserver i koncernföretagen	-8 077	-2 406	-129	-10 612
	-11 519	-1 185	-12 110	-24 814

Moderbolaget

2023-12-31

Temporära skillnader

	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Temporära skillnader avseende fastigheter		-2 603	-2 603
Övriga temporära skillnader	973		973
	973	-2 603	-1 630

2022-12-31

Temporära skillnader

	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Temporära skillnader avseende fastigheter		-3 330	-3 330
Övriga temporära skillnader	780		780
	780	-3 330	-2 550

Förändring av uppskjuten skatt

	Belopp vid årets ingång	Redovisas i resultaträk.	Belopp vid årets utgång
Temporära skillnader avseende fastigheter	-3 330	727	-2 603
Övriga temporära skillnader	780	193	973
	-2 550	920	-1 630

Not 19 Långfristiga skulder

Koncernen

	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Skulder till kreditinstitut	0	0
Övriga skulder	0	0
	0	0

Moderbolaget

	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Skulder till koncernföretag	302 501	168 219
Övriga skulder	0	0
	302 501	168 219

2024071526786

**Not 20 Skulder till kreditinstitut
Koncernen**

Koncernens lån förfaller till största delen till betalning under 2024 och merparten klassificeras därför som kortfristiga. Ur koncernens perspektiv ses dock lånen som långfristiga eftersom dessa förväntas förnyas.

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder till kreditinstitut, långfristig del	96 750	0
Skulder till kreditinstitut, kortfristig del	1 561 040	1 296 730
Totala skulder till kreditinstitut	1 657 790	1 296 730

Moderbolaget

Bolagets lån förfaller till betalning under 2024 och klassificeras därför som kortfristiga. Ur bolagets perspektiv ses dock lånen som långfristiga eftersom dessa förväntas förnyas.

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder till kreditinstitut, långfristig del	0	0
Skulder till kreditinstitut, kortfristig del	1 161 980	1 046 980
Totala skulder till kreditinstitut	1 161 980	1 046 980

**Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter
Koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	17 816	15 678
Upplupna löner och sociala avgifter	88	92
Upplupna räntekostnader	2 670	1 004
Upplupna lagfartskostnader vid fastighetsförvärv	10 284	0
Övriga upplupna kostnader	3 886	3 079
	34 744	19 853

Moderbolaget

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	11 479	11 705
Upplupna löner och sociala avgifter	88	92
Upplupna räntekostnader	2 190	719
Övriga upplupna kostnader	2 792	2 307
	16 549	14 823

2024071526788

**Not 22 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet
Koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivningar	35 238	32 083
	35 238	32 083

Moderbolaget

	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivningar	19 355	18 930
	19 355	18 930

**Not 23 Betalda skatter
Koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31
Inkomstskatt	-5 080	-7 824
Fastighetsskatt och fastighetsavgift (ingår i rörelseresultatet)	-5 103	-4 385
Totalt betalda skatter	-10 183	-12 209

Moderbolaget

	2023-12-31	2022-12-31
Inkomstskatt	-3 818	-5 814
Fastighetsskatt och fastighetsavgift (ingår i rörelseresultatet)	-3 172	-2 670
Totalt betalda skatter	-6 990	-8 484

**Not 24 Likvida medel vid årets slut
Koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31
Likvida medel		
Banktillgodohavanden	45 047	86 240
	45 047	86 240

Moderbolaget

	2023-12-31	2022-12-31
Likvida medel		
Banktillgodohavanden	14 327	42 304
	14 327	42 304

Not 25 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

Moderbolaget

Under året har inga koncerninterna inköp eller försäljningar ägt rum.

Not 26 Bokslutsdispositioner

Moderbolaget

	2023	2022
Avsättning till periodiseringsfond	-8 600	-9 250
Återföring från periodiseringsfond	0	6 500
Mottagna koncernbidrag	890	0
	-7 710	-2 750

Not 27 Andelar i koncernföretag

Moderbolaget

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	426 623	426 723
Inköp	412 955	0
Återbetalda aktieägartillskott	0	-100
Lämnade aktieägartillskott	5 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	844 578	426 623
Utgående redovisat värde	844 578	426 623

2024071526790

Not 28 Specifikation andelar i koncernföretag

Moderbolaget

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde
Senator Förvaltning AB	100%	100%	100 000	100
Senator Förvaltning 1 AB	100%	100%	100 000	100
Senator Real Estate Capital AB	100%	100%	100 000	100
Senator Estate Förvaltning AB	100%	100%	10 000	94 979
Fastighets AB Stockholm Idö 1	100%	100%	500	126 783
Fastighets AB Stockholm Svärdsö 1	100%	100%	500	92 326
Fastighets AB Stockholm Säven 1	100%	100%	500	21 909
Fastighets AB Stockholm Mosaiken 4	100%	100%	500	95 226
Fastighets AB Stockholm Bäverholmen 8	100%	100%	100 000	100
Fastighets AB Sthlm Päronträdet 12	100%	100%	1 500	130 057
Fastighets AB Sthlm Fegen 1	100%	100%	100 000	74 598
Fastighets AB Sthlm Förgyllda Bägaren 3	100%	100%	100 000	157 569
Fastighets AB Sthlm Silverseglet	100%	100%	7 500	50 731
				844 578

	Org.nr	Säte
Senator Förvaltning AB	556759-0319	Stockholm
Senator Förvaltning 1 AB	559040-1716	Stockholm
Senator Real Estate Capital AB	559040-1682	Stockholm
Senator Estate Förvaltning AB	556660-5506	Stockholm
Fastighets AB Stockholm Idö 1	559099-4223	Stockholm
Fastighets AB Stockholm Svärdsö 1	559099-4181	Stockholm
Fastighets AB Stockholm Säven 1	559231-4008	Stockholm
Fastighets AB Stockholm Mosaiken 4	559331-7182	Stockholm
Fastighets AB Stockholm Bäverholmen 8	559306-0030	Stockholm
Fastighets AB Sthlm Päronträdet 12	556248-1423	Stockholm
Fastighets AB Sthlm Fegen 1	559404-6087	Stockholm
Fastighets AB Sthlm Förgyllda Bägaren 3	559404-6103	Stockholm
Fastighets AB Sthlm Silverseglet	556190-1041	Stockholm

Uppgift om eget kapital och resultat i dotterbolagen har utelämnats enligt ÅRL 5 kap 30 § andra stycket 2.

2024071526791

**Not 29 Fordringar hos koncernföretag
Moderbolaget**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	115 640	115 540
Tillkommande fordringar	0	100
Avgående fordringar	-22 122	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	93 518	115 640
Utgående redovisat värde	93 518	115 640

**Not 30 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag
Moderbolaget**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	25	25
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	25	25
Utgående redovisat värde	25	25

**Not 31 Specifikation andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag
Moderbolaget**

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde
Fastighets AB Sthlm Bäverholmen 10	50%	50%	2 500	25 25
	Org.nr	Säte		
Fastighets AB Sthlm Bäverholmen 10	559317-4856	Stockholm		

Uppgift om eget kapital och resultat har utelämnats enligt ÅRL 5 kap 30 § andra stycket 2.

**Not 32 Disposition av vinst eller förlust
Moderbolaget**

2023-12-31

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	128 688
årets förlust	-15 706
	112 982

disponeras så att	
till aktieägare utdelas	600
i ny räkning överföres	112 382
	112 982

**Not 33 Obeskattade reserver
Moderbolaget**

2023-12-31

2022-12-31

Periodiseringsfond 2019	4 400	4 400
Periodiseringsfond 2020	6 100	6 100
Periodiseringsfond 2021	7 000	7 000
Periodiseringsfond 2022	9 250	9 250
Periodiseringsfond 2023	8 600	0
	35 350	26 750
Uppskjuten skatt avseende obeskattade reserver	7 282	5 510

**Not 34 Eventualförpliktelser
Moderbolaget**

2023-12-31

2022-12-31

Borgensåtagande till förmån för koncernföretag	495 810	249 750
	495 810	249 750

2024071526793

Not 35 Ställda säkerheter

Koncernen

	2023-12-31	2022-12-31
För egna skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	1 604 370	1 320 100
Andelar i koncernföretag	207 745	0
	1 812 115	1 320 100

Fastighetsinteckningar om 236 179 (216 000) tkr är ej pantsatta och disponeras av koncernen i eget förvar eller som överhypotek.

Moderbolaget

	2023-12-31	2022-12-31
För egna skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	1 117 980	1 050 100
Andelar i koncernföretag	208 300	0
	1 326 280	1 050 100

Fastighetsinteckningar om 11 120 (8 000) tkr är ej pantsatta och disponeras av moderbolaget i eget förvar eller som överhypotek.

2024071526794

Stockholm den 12 juli 2024

Jan Fredegård
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 12 juli 2024

Ulf Strauss
Auktoriserad revisor

Göran Bringer
Godkänd revisor

Document history

DOCUMENT NAME:

ÅR 556363-4053 Årsredovisning 2023 - Fastighets Aktiebolaget Sennator.pdf
40 pages



2024071526795

COMPLETED BY ALL:

12.07.2024 10:58

SENT BY OWNER:

Joakim Åhsberg · 12.07.2024 10:01

DOCUMENT ID:

Hk-temwRwA

ENVELOPE ID:

ryeYgXDRvC-Hk-temwRwA

Activity log

RECIPIENT	ACTION	TIMESTAMP (CELT)	METHOD	DETAILS
1. Jan Fredegård jan@fredegard.com	Signed Authenticated	12.07.2024 10:45 12.07.2024 10:45	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1955/10/29) IP: 94.234.102.65
2. ULF STRAUSS ulf.strauss@re-allians.se	Signed Authenticated	12.07.2024 10:47 12.07.2024 10:47	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1960/09/08) IP: 149.100.24.45
3. GÖRAN BRINGER goran@bringer.se	Signed Authenticated	12.07.2024 10:58 12.07.2024 10:57	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1957/09/18) IP: 83.248.149.36

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighets Aktiebolaget Senator
Org.nr 556363-4053

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Fastighets Aktiebolaget Senator för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 2023-12-31 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisors sed 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 och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 och verkställande direktören 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 och koncernredovisningen 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 revisions sed 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 och koncernredovisningen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Fastighets Aktiebolaget Senator för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot och verkställande direktören 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 moderbolaget och koncernen 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 och verkställande direktörens 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 och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens 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 och koncernens 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. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas 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 eller verkställande direktören 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Anmärkning

Årsredovisningen har inte upprättats i sådan tid att det varit möjligt att, enligt 7 kap. 10 § aktiebolagslagen, hålla årsstämma inom sex månader efter räkenskapsårets utgång.

Årsredovisningen har i strid med 8 kap. 2 § årsredovisningslagen lämnats till oss senare än sex veckor före ordinarie bolagstämma.

Stockholm den 12 juli 2024

Ulf Strauss
Auktoriserad revisor
Allians Revision & Redovisning AB

Göran Bringer
Godkänd revisor
Bringer Revision AB

Document history

DOCUMENT NAME:
Revisionsberättelse 2023 - Fastighets Aktiebolaget Senator AB.pdf
3 pages



2024071526799

COMPLETED BY ALL:
12.07.2024 10:56
SENT BY OWNER:
Joakim Åhsberg · 12.07.2024 10:03
DOCUMENT ID:
SJq8mDCvC
ENVELOPE ID:
HyOUmPCvC-SJq8mDCvC

Activity log

RECIPIENT	ACTION	RECIPIENT (CPE)	METHOD	DETAILS
ULF STRAUSS ulf.strauss@re-allians.se	Signed Authenticated	12.07.2024 10:49	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1960/09/08) IP: 149.100.24.45
GÖRAN BRINGER goran@bringer.se	Signed Authenticated	12.07.2024 10:56	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1957/09/18) IP: 83.248.149.36

¹ Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed