

# Årsredovisning

för

## Fastighets AB Telefonfabriken

556577-4535

Räkenskapsåret

2022-01-01 – 2022-12-31

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Fastighets AB Telefonfabriken intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 19 juni 2023. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm den 20 juni 2023



Åsa Lindfors

Styrelsen för Fastighets AB Telefonfabriken avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Bolagets verksamhet omfattar ägande, utveckling och förvaltning av fast och lös egendom. Under året har bolaget inte haft någon anställd personal och inte heller utbetalt några löner eller andra ersättningar.

Fastighets AB Telefonfabriken är ett helägt dotterbolag till Vasakronan AB (Publ), org nr 556061-4603.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Omvärlden präglades av kriget i Ukraina, en kraftigt stigande inflation och snabbt ökande räntor. Detta har i sin tur lett till högre kreditmarginaler och sämre tillgång till kapitalmarknaden. Hushållens köpkraft har minskat och Sverige är nu på väg in i en lågkonjunktur. Vasakronan-koncernen har påverkats genom stigande el-, material- och räntekostnader samtidigt som intäkterna har ökat med index och tillägg.

### Förväntad framtida utveckling

Bedömningen är att osäkerheten i omvärlden fortsatt kommer påverka bolagets verksamhet, men att Vasakronan-koncernen står stabilt med långsiktiga ägare och god tillgång till kapital. Bolagets verksamhet och resultat under det följande räkenskapsåret bedöms vara i nivå med detta räkenskapsår, justerat för eventuella nedskrivningar samt köp och försäljningar av fastigheter.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	245 275	238 562	226 160	226 386	219 350
Resultat efter finansiella poster	92 797	99 923	81 122	162 220	80 820
Balansomslutning	1 461 062	1 578 436	1 573 496	1 551 485	1 399 359

### Risker och osäkerheter

Bolaget är genom sin verksamhet utsatt för en mängd olika risker, där de affärsmässiga riskerna bedöms ha störst påverkan på bolagets resultat.

#### *Fastigheternas marknadsvärde*

Värdet på fastigheterna är det riskområde som enskilt kan ha störst påverkan på företagets ekonomiska resultat på kort sikt, även om det inte ger någon direkt effekt på kassaflödet. Värdet påverkas främst av marknadens antaganden om direktavkastningskrav och marknadshyra, men även faktorer som företaget kan påverka såsom uthyrningar, investeringar och energieffektiviseringar.

#### *Uthyrning och kundarbete*

Hyresintäkterna påverkas främst av affärsmässiga risker. Tillväxten i ekonomin styr sysselsättningsgraden, som är en väsentlig grund för utbud och efterfrågan på hyresmarknaden och därmed påverkar vakansgrad och hyresnivåer.

#### *Drift och underhåll*

Fastighetskostnaderna påverkas av såväl affärsmässiga som administrativa risker. Inflationen är en av de affärsmässiga riskerna. Men ett visst skydd mot inflationens effekter på resultatet erhålls i och med att hyreskontrakt ger möjlighet till uppjustering av hyran vid förändringar i konsumentprisindex. Bland de administrativa riskerna kan nämnas brister i inköpsprocessen, som kan leda till att inköpskostnaderna blir högre än de borde vara. Denna risk hanteras genom ett strukturerat inköpsarbete där stordriftsfördelar tas till vara inom koncernen.

#### *Fastighetsprojekt*

Att nyuppföra fastigheter och utveckla befintliga genom investeringar är ett sätt att öka avkastningen.

Riskerna vid projektutveckling finns i bedömningar kring hyresmarknadens utveckling, men också i utformningen av produkten och själva projektgenomförandet. Riskerna begränsas genom att investeringar enbart görs i marknader där man har god marknadskännedom, och där det finns stark efterfrågan på lokaler.

#### *Fastighetstransaktioner*

Köp och försäljning av fastigheter är ytterligare ett sätt att öka avkastningen. Riskerna vid transaktioner begränsas genom kvalitetssäkrade interna processer och hög kompetens i transaktionsteamet.

#### *Skatt*

Verksamheten påverkas av skatter i form av inkomstskatt, fastighetsskatt och moms. Dessa påverkas i sin tur av politiska beslut, lagstiftning samt rättsutveckling. Risken begränsas genom en försiktig och balanserad hantering av skattefrågor, och Fastighets AB Telefonfabriken är idag inte föremål för några skatteprocesser.

#### *Anseende*

Anseenderisker påverkar varumärket och därigenom det ekonomiska resultatet på sikt. De kan finnas i alla delar av verksamheten och är till stor del kopplade till personalens agerande. Begränsning av riskerna sker genom ett omfattande arbete med företagskultur och värderingar.

### **Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	117 777 009
årets vinst	18 601 460
	<b>136 378 469</b>
disponeras så att	
till aktieägarna utdelas	18 601 460
i ny räkning överföres	117 777 009
	<b>136 378 469</b>

Styrelsen anser att förslaget är förenligt med försiktighetsregeln i 17 kap. 3 § aktiebolagslagen enligt följande redogörelse: Styrelsens bedömning är att efter överföringen finns full täckning för bolagets bundna egna kapital och att hänsyn har tagits till 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.

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

## Resultaträkning

Tkr

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Hysesintäkter	5	245 275	238 562
		<b>245 275</b>	<b>238 562</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Driftkostnader		-37 488	-33 591
Underhåll		-15 055	-8 070
Administration	6	-17 627	-16 619
Fastighetsskatt		-9 117	-7 841
		<b>-79 287</b>	<b>-66 121</b>
<b>Driftnetto</b>		<b>165 988</b>	<b>172 441</b>
Avskrivningar	7	-45 583	-44 931
<b>Rörelseresultat</b>		<b>120 405</b>	<b>127 510</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	11	30
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-27 619	-27 616
<b>Resultat från finansiella poster</b>		<b>-27 608</b>	<b>-27 586</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>92 797</b>	<b>99 924</b>
Bokslutsdispositioner	10	-69 585	-77 803
<b>Resultat före skatt</b>		<b>23 212</b>	<b>22 121</b>
Skatt	11	-4 611	-4 569
<b>Årets resultat</b>		<b>18 601</b>	<b>17 552</b>

Bolaget har inga poster att redovisa i övrigt totalresultat varmed totalt resultat överensstämmer med årets resultat.

## Balansräkning

Tkr

Not

2022-12-31

2021-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Förvaltningsfastigheter	12, 13	1 111 917	1 144 584
Inventarier	14	280	466
Pågående ny- till- och ombyggnader	15	54 150	33 648
		<b>1 166 347</b>	<b>1 178 698</b>

**Summa anläggningstillgångar**

**1 166 347**

**1 178 698**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar	16	46	5
Fordringar hos koncernföretag	16	283 425	394 094
Övriga fordringar		6 745	568
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	4 499	5 071
		<b>294 715</b>	<b>399 738</b>

**Summa omsättningstillgångar**

**294 715**

**399 738**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**1 461 062**

**1 578 436**

## Balansräkning

Tkr

Not                      2022-12-31                      2021-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

100

100

Reservfond

20

20

**120**

**120**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserade vinstmedel

117 777

246 225

Årets resultat

18 601

17 552

**136 378**

**263 777**

#### **Summa eget kapital**

**136 498**

**263 897**

#### Obeskattade reserver

18

Periodiseringsfonder

9 300

9 300

#### Långfristiga skulder

Skulder till koncernföretag

16

1 164 000

1 164 000

Uppskjuten skatteskuld

19

68 957

69 562

#### **Summa långfristiga skulder**

**1 232 957**

**1 233 562**

#### Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

16

1 961

2 612

Aktuella skatteskulder

9 464

4 248

Övriga skulder

14 730

15 194

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

20

56 152

49 623

#### **Summa kortfristiga skulder**

**82 307**

**71 677**

### **SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**1 461 062**

**1 578 436**

## Förändring eget kapital

Tkr

	Aktie- kapital	Reservfond	Balanserade vinstmedel	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2021-01-01	100	20	246 225	246 345
Årets resultat			17 552	17 552
Utgående eget kapital 2021-12-31	100	20	263 777	263 897
Ingående eget kapital 2022-01-01	100	20	263 777	263 897
Utdelning			-146 000	-146 000
Årets resultat			18 601	18 601
Utgående eget kapital 2022-12-31	100	20	136 378	136 498

Aktiekapitalet består av 1 000 aktier med kvotvärdet 100 kr.

## Kassaflödesanalys

Tkr

Not

2022-01-01  
-2022-12-31

2021-01-01  
-2021-12-31

### Den löpande verksamheten

Rörelseresultat		120 405	127 510
Erhållna räntor		11	30
Betalda räntor		-27 619	-27 616
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	21	45 583	44 931
Betald skatt		0	-8 547

### Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

138 380      136 308

### Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Ökning(-) / minskning(+) av rörelsefordringar		105 024	30 920
Ökning(+) / minskning(-) av rörelseskulder		-64 171	-140 488
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>179 233</b>	<b>26 740</b>

### Investeringsverksamheten

Investeringar i befintliga fastigheter		-33 233	-26 740
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-33 233</b>	<b>-26 740</b>

### Finansieringsverksamheten

Utbetald utdelning		-146 000	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-146 000</b>	<b>0</b>

### Årets kassaflöde

0      0

Likvida medel vid årets början

0      0

Likvida medel vid årets slut

0      0

## Noter

### Not 1 Allmän information

Fastighets AB Telefonfabrikens verksamhet omfattar att äga och förvalta fastigheter samt därmed förenlig verksamhet. Bolaget är ett aktiebolag registrerat i Sverige och med säte i Stockholm. Adressen till huvudkontoret är Malmskillnadsgatan 36, 104 25 Stockholm.

Styrelsen har den 12 juni 2023 godkänt denna årsredovisning för offentliggörande.

### Not 2 Redovisningsprinciper

#### Grund för rapporternas upprättande

Årsredovisningen för Fastighets AB Telefonfabriken har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer. RFR 2 anger att företag i sin årsredovisning ska tillämpa *International Financial Reporting Standards (IFRS) sådana de antagits av EU, i den utsträckning detta är möjligt inom ramen för Årsredovisningslagen och Tryggandelagen*, samt med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag och tillägg som krävs i förhållande till IFRS. Årsredovisningen har upprättats enligt anskaffningsvärdemetoden.

Bolaget tillämpar de principer som presenteras nedan. Principerna har tillämpats konsekvent för alla presenterade år, om inte annat anges.

Att upprätta rapporter i överensstämmelse med tillämpade regelverk kräver användning av en del viktiga uppskattningar för redovisningsändamål. Vidare krävs att ledningen gör vissa bedömningar vid tillämpningen av företagets redovisningsprinciper. De områden som innefattar en hög grad av bedömning, som är komplexa eller sådana områden där antaganden och uppskattningar är av väsentlig betydelse för företagets årsredovisning anges i not 4.

#### Materiella anläggningstillgångar

Bolaget innehar fastigheter samt en del inventarier. Fastigheterna är avsedda att ge långfristig hyresavkastning och klassificeras som förvaltningsfastigheter.

Både förvaltningsfastigheter och inventarier redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Bolaget har valt att tillämpa undantaget i RFR 2 avseende avskrivningar på förvaltningsfastigheter och utgår från RR 24 Förvaltningsfastigheter och RR 12 Materiella anläggningstillgångar i den lydelse dessa hade den 31 december 2004, vilket innebär linjär avskrivning på totala anskaffningsvärdet på byggnadsdelen av fastigheten.

I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången. Tillkommande utgifter läggs till tillgångens redovisade värde eller redovisas som en separat tillgång, beroende på vilket som är lämpligt, endast då det är sannolikt att de framtida ekonomiska förmåner som är förknippade med tillgången kommer att komma koncernen tillgodo och tillgångens anskaffningsvärde kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Redovisat värde för den ersatta delen tas bort från balansräkningen. Alla andra former av reparationer och underhåll redovisas som kostnader i resultaträkningen under den period de uppkommer.

Inga avskrivningar görs på mark. Avskrivningar på andra tillgångar, för att fördela deras anskaffningsvärde ner till det beräknade restvärdet över den beräknade nyttjandeperioden, görs linjärt enligt följande:

Byggnader	2 till 4% per år
Markanläggningar	5% per år
Byggnadsinventarier	20% per år
Markinventarier	20% per år
Inventarier	20% per år

Tillgångarnas restvärden och nyttjandeperiod prövas vid varje rapportperiods slut och justeras vid behov.

En tillgångs redovisade värde skrivs omgående ner till dess återvinningsvärde om tillgångens redovisade värde överstiger dess bedömda återvinningsvärde. Vinster och förluster vid avyttring fastställs genom en jämförelse mellan försäljningsintäkten och det redovisade värdet.

För förvaltningsfastigheter presenteras i not ett verkligt värde, vilket utgörs av ett marknadsvärde som årligen fastställs av externa värderingsmän. Vasakronan tillämpar IFRS 13 "Värdering till verkligt värde" för förvaltningsfastigheter vilket innebär en värderingshierarki i 3 nivåer. Nivå 1 - Innebär att det finns noterade priser på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder som företaget har tillgång till vid värderingstillfället. Nivå 2 - Annan indata än i nivå 1 som är direkt eller indirekt observerbara för tillgången eller skulden. Nivå 3 - Icke observerbar indata för tillgången eller skulden. Vasakronan beräknar verkligt värde i enlighet med nivå 3 ovan. Verkligt värde baseras på priser på en aktiv marknad, justerade, om så krävs, för eventuella avvikelser avseende den aktuella tillgångens typ, läge eller skick. Om sådan information inte finns tillgänglig, används alternativa värderingsmetoder som exempelvis aktuella priser på mindre aktiva marknader eller diskonterade kassaflödesprognoser. Dessa värderingar omprövas årligen av externa värderingsmän.

#### **Nedskrivningar av icke-finansiella tillgångar**

Tillgångar som är föremål för avskrivningar utsätts för ett nedskrivningstest om det föreligger en indikation på att det redovisade värdet inte kan återvinnas. En nedskrivning redovisas till det belopp varmed tillgångens redovisade värde överstiger dess återvinningsvärde. Återvinningsvärdet är det högsta av tillgångens verkliga värde minskat med försäljningskostnader och dess nyttjandevärde. För tillgångar som tidigare har skrivits ner görs per varje balansdag en prövning om återföring bör göras.

#### **Finansiella anläggningstillgångar**

Finansiella tillgångar som är avsedda för långsiktigt innehav redovisas till anskaffningsvärde. Har en finansiell anläggningstillgång på balansdagen ett lägre värde än det bokförda värdet skrivs tillgången ned till detta lägre värde om det kan antas att värdenedgången är bestående.

#### **Finansiella instrument**

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen består huvudsakligen av koncerninterna fordringar och skulder men även av kundfordringar och leverantörsskulder. Finansiella instrument redovisas initialt till verkligt värde med tillägg för eventuella transaktionskostnader.

#### **Koncerninterna fordringar**

Det verkliga värdet på koncerninterna fordringar motsvarar dess redovisade värde, eftersom diskonteringseffekten inte är väsentlig.

#### **Kundfordringar**

Kundfordringar redovisas inledningsvis till verkligt värde och därefter till upplupet anskaffningsvärde minskat med eventuell reservering för värdeminskning. Reserveringens storlek utgörs av skillnaden mellan tillgångens redovisade värde och nuvärdet av den bedömda framtida betalningen. Eventuell nedskrivning redovisas i resultaträkningen som en kostnad.

#### **Likvida medel**

I likvida medel ingår kassa, banktillgodohavanden och övriga kortfristiga placeringar med förfallodag inom tre månader från anskaffningstidpunkten.

#### **Koncerninterna skulder**

Det verkliga värdet på koncerninterna skulder motsvarar dess redovisade värde, eftersom diskonteringseffekten inte är väsentlig.

#### **Leverantörsskulder**

Leverantörsskulder är förpliktelser att betala för varor eller tjänster som har förvärvats i den löpande verksamheten från leverantörer. Leverantörsskulder klassificeras som kortfristiga skulder om de förefaller inom ett år eller tidigare (eller under normal verksamhetscykel om denna är längre). Om inte, tas de upp som långfristiga skulder. Leverantörsskulder redovisas till nominellt belopp.

Låneskulder redovisas till anskaffningsvärde, netto efter transaktionskostnader.

### **Aktuell och uppskjuten inkomstskatt**

Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Det skattepliktiga resultatet skiljer sig från det redovisade resultatet genom att det har justerats för ej skattepliktiga och ej avdragsgilla poster. Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år eventuellt justerat med aktuell skatt hänförligt till tidigare perioder.

Uppskjuten skatt redovisas enligt balansräkningsmetoden, vilket innebär att uppskjutna skatteskulder redovisas i balansräkningen för alla temporära skillnader som uppkommer mellan det bokförda och det skattemässiga värdet på tillgångar och skulder. Om den temporära skillnaden uppkommit vid första redovisningen av tillgångar och skulder som utgör ett tillgångsförvärv, redovisas däremot inte uppskjuten skatt. Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den omfattning det är troligt att beloppen kan utnyttjas mot framtida skattemässiga överskott. Uppskjuten skatt beräknas enligt lagstadgade skattesatser som har beslutats eller aviserats per balansdagen och som förväntas gälla när den berörda uppskjutna skattefordran realiserar eller den uppskjutna skatteskulden regleras.

Belopp som avsatts till obeskattade reserver utgör skattepliktiga temporära skillnader. På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning redovisas emellertid den uppskjutna skatteskulden på obeskattade reserver som en del av de obeskattade reserverna. Även bokslutsdispositionerna i resultaträkningen redovisas inklusive uppskjuten skatt.

### **Intäktsredovisning**

Intäkter värderas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas, och motsvarar de belopp som erhålls för sålda varor efter avdrag för rabatter, returer och mervärdesskatt. Bolaget redovisar en intäkt när dess belopp kan mätas på ett tillförlitligt sätt, det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar kommer att tillfalla företaget och särskilda kriterier har uppfyllts såsom beskrivs nedan.

#### ***Hysesintäkter***

Förvaltningsfastigheter hyrs ut under operationella leasingavtal. Hysesintäkterna består av fast hyra samt omsättningsbaserade hyror.

Fasta hyresintäkter i fastighetsförvaltningen redovisas i den period som hyran avser. Hysesintäkter för förvaltningsfastigheterna redovisas linjärt i enlighet med villkoren som anges i gällande hyresavtal. I de fall hyreskontraktet under viss tid medger en reducerad hyra som motsvaras av en vid annan tidpunkt högre hyra, periodiseras denna under respektive överhyra över kontraktets löptid. Rabatterna som lämnas för begränsningar i nyttjanderätten, vid exempelvis ombyggnation eller i samband med succesiv inflyttning redovisas i den period de avser.

Omsättningsbaserade hyror beräknas med olika procentsatser beroende på intäktstyp och redovisas i den period då de uppstår.

#### ***Statliga bidrag och hyresrabatter***

Erhållna statliga bidrag kopplat till regeringens tillfälliga hyresstödspaket redovisas i enlighet med IAS20 Redovisning av statliga bidrag och upplysningar om statligt stöd. Det innebär att statliga bidrag redovisas som hyresintäkter i resultaträkningen i samma period som det hyresbortfall i form av rabatter som det statliga stödet avser att täcka. Bidragen redovisas till den del det bedöms sannolikt att de kommer att erhållas. Lämnade hyresrabatter kopplade till de statliga bidragen anses inte utgöra justeringar av de befintliga hyresavtalen och har därför inte periodiserats över hyresavtalens löptid. Dessa hyresrabatter har istället redovisats i den hyresperiod som rabatten avser.

#### ***Intäkter från fastighetsförsäljningar***

Försäljning av fastigheter redovisas på tillträdesdagen, om inte risker och förmåner förknippade med fastigheten övergått till köparen vid ett tidigare tillfälle. Bedömning av om risker och förmåner har övergått sker vid varje enskilt avyttringstillfälle.

#### ***Intäkter från dotterbolag***

Utdelning redovisas när rätten att erhålla betalning bedöms som säker. Intäkter från försäljning av

dotterbolag redovisas då risker och förmåner förknippade med innehavet i dotterbolaget övergått till köparen.

### **Leasingavtal**

Leasingavtal där i allt väsentligt alla risker och förmåner förknippade med ägandet faller på leasegivaren, klassificeras som operationella leasingavtal. Bolagets samtliga hyresavtal är utifrån detta att betrakta som operationella leasingavtal. Fastigheter som hyrs ut under operationella leasingavtal inkluderas i posten förvaltningsfastigheter. Principen för redovisning av hyresintäkter framgår ovan under rubriken Intäktsredovisning.

Betalningar som görs avseende operationella leasingavtal, där Fastighets AB Telefonfabriken är leasetagare, kostnadsförs i resultaträkningen linjärt över leasingperioden.

### **Koncernbidrag**

Koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition i resultaträkningen.

### **Aktieägartillskott**

Aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren, i den mån nedskrivning ej behövs.

### **Andelar i dotterbolag**

När företaget direkt eller indirekt innehar mer än 50% av rösterna, eller på annat sätt har ett bestämmande inflytande, i ett annat företag, klassificeras detta företag som ett dotterbolag. Andelar i dotterbolag redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för eventuella nedskrivningar. Som utdelning från dotterbolag räknas endast erhållen utdelning av vinstmedel som intjänats efter förvärvet.

### **Koncernuppgifter**

Fastighets AB Telefonfabriken är ett helägt dotterbolag till Vasakronan AB (publ), org nr 556061-4603 med säte i Stockholm som ingår i Vasakronan-koncernen. Koncernredovisning upprättas inte med stöd av ÅRL 7:2. Vasakronan Holding AB, org nr 556650-4196, med säte i Stockholm upprättar koncernredovisning. Av totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 27% (35) av inköpen och 0% (0) av försäljningen andra företag inom hela den koncern som bolaget tillhör.

### **Hållbarhetsrapport**

Bolaget ingår i hållbarhetsrapport som upprättas av Vasakronan AB (publ), org nr 556061-4603, med säte i Stockholm.

## **Not 3 Finansiell riskhantering**

Fastighets AB Telefonfabriken är inte utsatt för några väsentliga finansiella risker då all extern finansiering sker via koncernens moderbolag.

Bolaget är dock indirekt utsatt för följande finansiella risker:

- kreditförsörjningsrisk; risken att inte ha tillgång till finansiering av sin verksamhet
- ränterisk; risken att marknadsräntan förändras på ett ofördelaktigt sätt
- motpartsrisk; risken att en motpart inte kan fullgöra sina åtaganden

Koncernens finansiella riskhantering, som syftar till att motverka ovanstående risker, är centraliserad till koncernens moderbolag, Vasakronan AB (publ), org nr 556061-4603.

## **Not 4 Viktiga uppskattningar och bedömningar för redovisningsändamål**

För att kunna upprätta redovisningen enligt god redovisningssed måste företagsledningen och styrelsen göra bedömningar och antaganden. Dessa påverkar redovisade tillgångs- och skuldposter respektive intäkt- och kostnadsposter samt lämnad information i övrigt. Bedömningarna baseras på erfarenheter

och antaganden som ledningen och styrelsen bedömer vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan sedan skilja sig från dessa bedömningar om andra förutsättningar uppkommer. Nedan beskrivs de bedömningar som är mest väsentliga vid upprättandet av bolagets finansiella rapporter.

### Verkligt värde på förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter redovisas till bokfört värde, men bolaget uppger om verkligt värde. Verkligt värde fastställs av företagsledningen baserat på fastigheternas marknadsvärde. Väsentliga bedömningar har därmed gjorts avseende bland annat kalkylränta och direktavkastningskrav, vilka är baserade på värderarnas erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav på jämförbara fastigheter. Bedömningar av kassaflödet för drifts-, underhålls- och administrationskostnader är baserade på faktiska kostnader men också erfarenheter av jämförbara fastigheter. Framtida investeringar har bedömts utifrån det faktiska behov som föreligger. De externa värderarna besiktigar varje fastighet minst vart tredje år.

### Not 5 Hyresintäkter

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Hyresintäkter</b>		
Hyresintäkter från koncernföretag	100	95
Hyresintäkter från övriga hyresgäster	245 175	238 468
	<b>245 275</b>	<b>238 563</b>
<b>Kontraktportföljens förfallostruktur</b>		
Inom 1 år	26 943	23 637
Mellan 1 och 5 år	81 923	138 501
Mer än 5 år	146 927	64 794
	<b>255 793</b>	<b>226 932</b>

Av den kontrakterade hyran utgörs 95 procent av kommersiella kontrakt och 5 av bostäder.

För att minska exponeringen för kreditförluster görs både vid nyuthyrning och löpande under kontraktstiden uppföljning av hyresgästernas kreditvärdighet, och i vissa fall ställs även krav på säkerheter.

Samtliga hyreskontrakt klassificeras som operationella leasingavtal.

### Not 6 Arvode till revisorer

Arvode till revisorer har belastat moderbolaget i koncernen, Vasakronan AB (publ).

### Not 7 Avskrivningar och nedskrivningar

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Byggnader	-37 314	-37 215
Byggnadsinventarier	-5 576	-5 032
Markanläggningar	-2 367	-2 358
Markinventarier	-140	-140
Inventarier	-185	-185
	<b>-45 582</b>	<b>-44 930</b>

**Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Övriga ränteintäkter	11	30
	11	30

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Räntekostnader till koncernföretag	-27 616	-27 616
Övriga räntekostnader	-3	-1
	-27 619	-27 617

**Not 10 Bokslutsdispositioner**

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Koncernbidrag	-69 585	-77 803
	-69 585	-77 803

**Not 11 Aktuell och uppskjuten skatt**

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Skatt på årets resultat</b>		
Aktuell skatt	-5 215	-5 511
Uppskjuten skatt, förvaltningsfastigheter	605	942
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>-4 610</b>	<b>-4 569</b>

**Avstämning av effektiv skatt**

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Redovisat resultat före skatt	23 212	22 121
Skatt enligt gällande skattesats	-4 782	-4 557
Övriga ej avdragsgilla kostnader	-3	-2
Övriga poster	-10	-10
Skattereduktion inventarieköp	183	0
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>-4 611</b>	<b>-4 569</b>

## Not 12 Förvaltningsfastigheter

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 928 014	1 918 814
Inköp	183	0
Omklassificeringar	12 549	9 200
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 940 746</b>	<b>1 928 014</b>
Ingående avskrivningar	-783 430	-738 684
Årets avskrivningar	-45 398	-44 746
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-828 828</b>	<b>-783 430</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 111 918</b>	<b>1 144 584</b>

Verkligt värde motsvaras av fastigheternas marknadsvärde. De externa värderingar som har utförts per balansdagen har omfattat bolagets samtliga fastigheter. Fastigheternas verkliga värde har fastställts till 4362 mkr (4214).

Marknadsvärdena bedöms med hjälp av en avkastningsbaserad värderingsmetod som bygger på kassaflödesanalyser med en kalkylperiod om minst 10 år. Hyresinbetalningarna beräknas utifrån befintliga lokalhyreskontrakt fram till avtalstidens slut. Lokalhyreskontrakt med en utgående hyra som har bedömts vara marknadsmässig har antagits förlängas på oförändrade villkor efter utgången av nuvarande kontraktperiod, medan övriga lokalhyror justeras till en bedömd marknadsmässig hyresnivå. För bostäder har hyresförändringar initialt bedömts utifrån vilken ort och vilket marknadssegment den enskilda fastigheten finns i.

Kassaflödet för drift-, underhålls- och administrationskostnader är baserat på faktiska kostnader och erfarenheter av jämförbara objekt. Investeringar har bedömts utifrån det behov som föreligger. De externa värderarna besiktigar varje fastighet minst vart tredje år.

Kalkylränta och direktavkastningskrav är baserade på värderarnas erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förväntningskrav på jämförbara fastigheter. Som underlag har värderingsföretagen haft tillgång till samtliga gällande lokalhyreskontrakt, information om vakanta lokaler, faktiska drift- och underhållskostnader samt planerade investeringar. Även historiska utfallsiffror samt prognoser för nästa år har utgjort underlag.

I marknadsvärderingen ingår det bedömda värdet av detaljplanelagda byggrätter samt i vissa fall värdet av ej detaljplanelagda byggrätter. Marknadsvärdet av ej detaljplanelagda potentiella byggrätter är beroende av bland annat hur långt framskriden planprocessen är. Byggrätter värderas främst med ortprisanalys, vilket innebär att bedömningen av marknadsvärdet sker utifrån jämförelser av priser för likartade byggrätter. En byggrätt värderas som ett projekt från den dag det finns ett hyresavtal tecknat och/eller att beslut fattats om projektstart. Ett sådant beslutat projekt värderas med en kassaflödesanalys där framtida kassaflöden diskonteras och avdrag görs för de investeringar som bedöms uppkomma.

Om avtal har tecknats avseende försäljning av fastighet används det avtalade fastighetsvärdet som marknadsvärde vid kommande kvartalsbokslut.

## Not 13 Fastighetsförteckning

Fastighetsförteckning	Uthyrningsbar area, kvm	Taxeringsvärde, tkr
Telefonfabriken 1, Stockholm	100 922	1 112 000
	<b>100 922</b>	<b>1 112 000</b>

#### Not 14 Inventarier

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 267	1 267
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 267</b>	<b>1 267</b>
Ingående avskrivningar	-801	-616
Årets avskrivningar	-185	-185
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-986</b>	<b>-801</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>281</b>	<b>466</b>

Inventarier utgörs främst av kontorsinventarier.

#### Not 15 Pågående ny- till och ombyggnader

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	33 648	16 108
Nyanskaffningar	33 050	26 740
Omklassificeringar	-12 549	-9 200
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>54 149</b>	<b>33 648</b>

#### Not 16 Finansiella instrument

Samtliga finansiella tillgångar och skulder är klassificerade som kundfordringar, övriga finansiella fordringar, leverantörsskulder och övriga finansiella skulder. Redovisat värde bedöms inte avvika från verkligt värde då fordringarna och skulderna huvudsakligen är koncerninterna.

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Finansiella tillgångar</b>		
Kundfordringar	67	26
Avsättning för osäkra fordringar	-21	-21
<b>Kundfordringar netto</b>	<b>46</b>	<b>5</b>
Fordringar hos koncernföretag	283 425	394 094
	<b>283 425</b>	<b>394 094</b>
	<b>283 470</b>	<b>394 099</b>
<b>Finansiella skulder</b>		
Leverantörsskulder	1 961	2 612
Skulder till koncernföretag	1 164 000	1 164 000
	<b>1 165 961</b>	<b>1 166 612</b>

Fordringar respektive skulder till koncernföretag består av summan av avräkningskonton mot respektive koncernföretag då bolaget saknar eget bankkonto. Här redovisas huvudsakligen nettot av bolagets hyresinbetalningar och leverantörsbetalningar.

### Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Periodisering hyresrabatter	4 452	5 071
Förutbetalda driftkostnader	36	0
Övriga poster	11	0
	<b>4 499</b>	<b>5 071</b>

### Not 18 Obeskattade reserver

	2022-12-31	2021-12-31
Periodiseringsfond 2018	9 300	9 300
	<b>9 300</b>	<b>9 300</b>

### Not 19 Uppskjuten skatt på temporära skillnader

#### Uppskjuten skatt på temporära skillnader 2022-12-31

Temporära skillnader	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Förvaltningsfastigheter	68 957	68 957
	<b>68 957</b>	<b>68 957</b>

#### 2021-12-31

Temporära skillnader	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Förvaltningsfastigheter	69 562	69 562
	<b>69 562</b>	<b>69 562</b>

Samtliga skatteskulder bedöms förfalla efter 12 månader.

#### Förändring av uppskjuten skatt

	Belopp vid årets ingång	Redovisas i resultaträk.	Belopp vid årets utgång
Förvaltningsfastigheter	69 562	-605	68 957
	<b>69 562</b>	<b>-605</b>	<b>68 957</b>

### Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	42 166	35 596
Upplupna driftkostnader	0	1 530
Övriga poster	13 986	12 497
	<b>56 152</b>	<b>49 623</b>

### Not 21 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2022-12-31	2021-12-31
Avskrivningar	45 583	44 931
	<b>45 583</b>	<b>44 931</b>

### Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser som påverkar bedömningen av bolagets finansiella ställning har inträffat efter balansdagen.

### Not 23 Förslag till vinstdisposition

2022-12-31

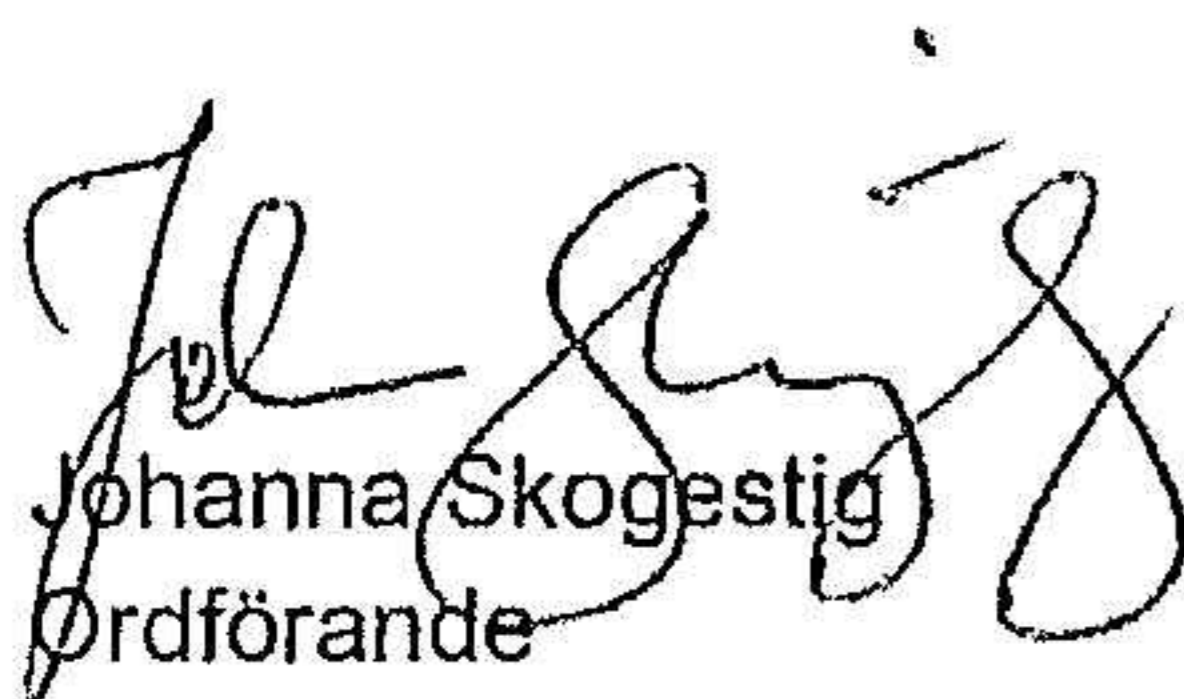
#### Förslag till vinstdisposition

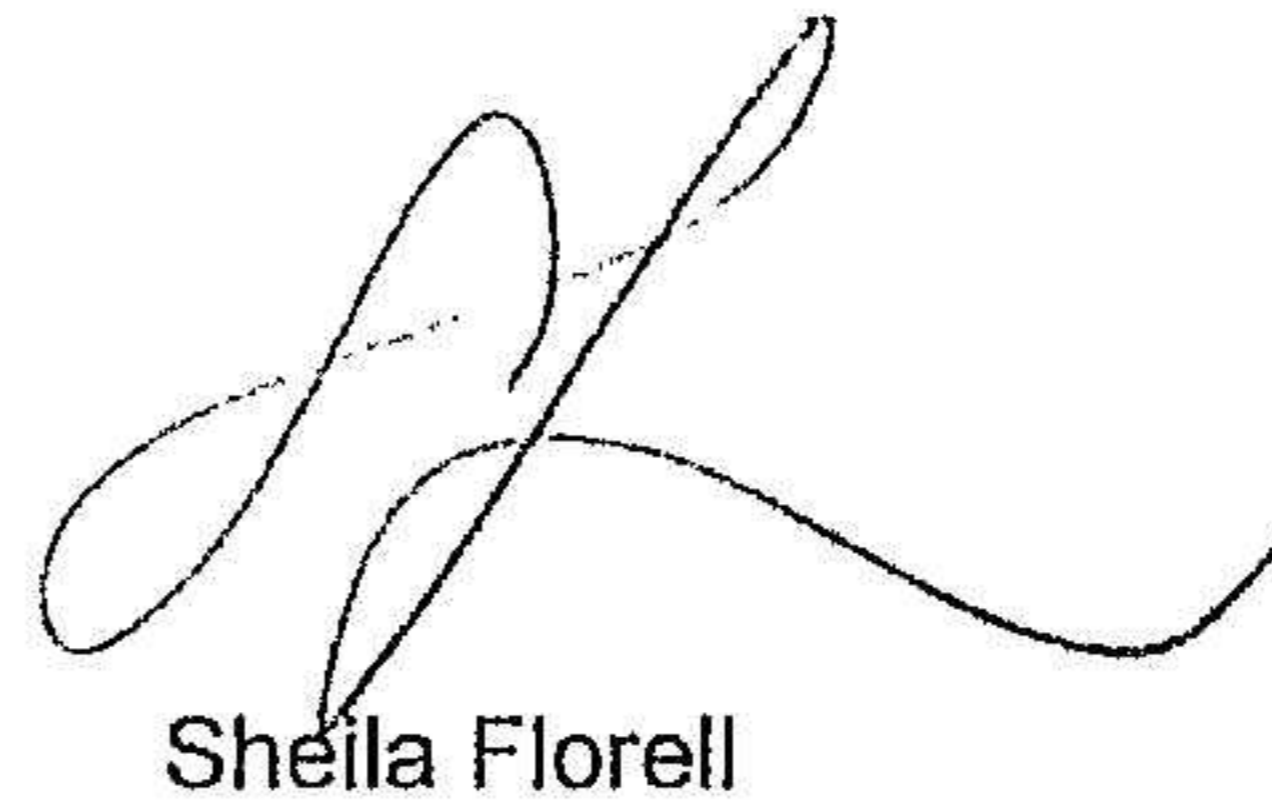
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

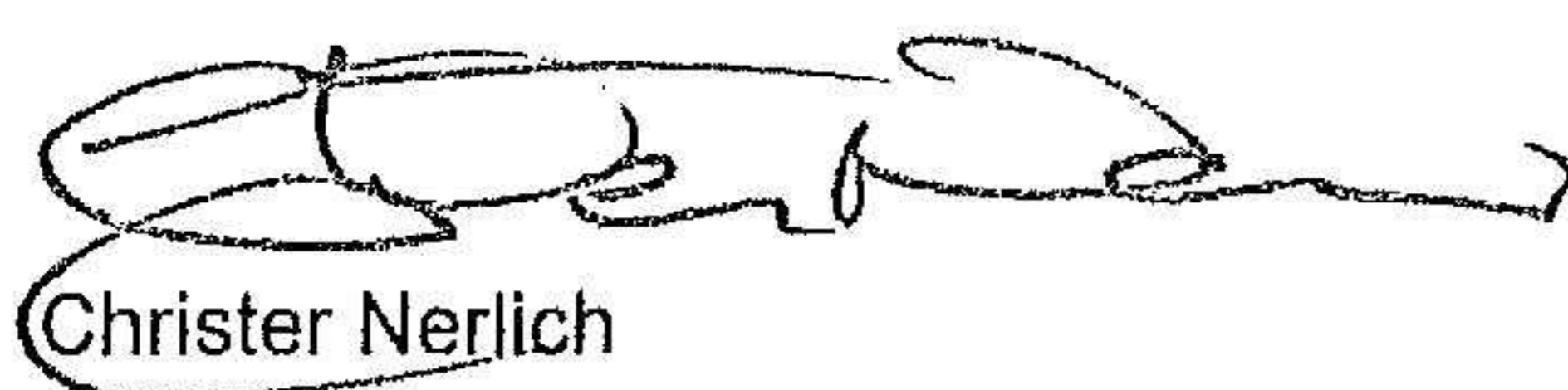
balanserad vinst	117 777 009
årets vinst	18 601 460
	<b>136 378 469</b>

disponeras så att	
till aktieägarna utdelas	18 601 460
i ny räkning överföres	117 777 009
	<b>136 378 469</b>

Stockholm den 12 juni 2023

  
Johanna Skogestig  
Ordförande

  
Sheila Florell

  
Christer Nerlich

  
Åsa Lindfors

Vår revisionsberättelse har lämnats den 13 juni 2023

Ernst & Young AB

  
Fredrik Enblom  
Auktoriserad revisor



Building a better  
working world

2023062618919

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighets AB Telefonfabriken, org.nr 556577-4535

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighets AB Telefonfabriken för år 2022-01-01 - 2022-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighets AB Telefonfabrikens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöden 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 Telefonfabriken 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 de 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 att 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 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.



Building a better  
working world

2023062618920

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Fastighets AB Telefonfabriken för år 2022-01-01 - 2022-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Fastighets AB Telefonfabriken enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm den 13 juni 2023

Ernst & Young AB

Fredrik Enblom  
Auktoriserad revisor