

# Årsredovisning

---

## Fastighets AB Domherrevägen

556712-7898

Styrelsen för Fastighets AB Domherrevägen får härmed lämna sin redogörelse för bolagets utveckling under räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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

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

### FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad styrelseledamot i Fastighets AB Domherrevägen intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma <sup>19/6 2024</sup>. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur vinsten ska fördelas.

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

Stockholm 2024-06-19



Erik Ranje

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### VERKSAMHETEN

Bolaget har sitt säte i Stockholm. Bolaget äger och förvaltar fastigheten Sjöbjälten 2 i Sollentuna. Fastigheten utgörs av industrilokaler och den totala uthyrningsbara ytan vid periodens slut uppgick till 3 747 kvm.

### Investeringar

Bolaget har under räkenskapsåret inte gjort några större investeringar i fastigheten.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Rysslands invasion av Ukraina har skapat oro i många ekonomier runt om i världen. För närvarande är det för tidigt att bedöma de långsiktiga konsekvenserna av konflikten men har i nuläget inte påverkat bolagets verksamhet.

### Väsentliga risker och osäkerheter i verksamheten

Fastighetsmarknaden påverkas i stor utsträckning av makroekonomiska faktorer såsom den generella ekonomiska trenden, regional ekonomisk utveckling, inflation och ränteutvecklingen. Ekonomins generella utveckling är en central styrparameter för utbud och efterfrågan, och har således stor inverkan på vakansgrad och hyresnivåer. Förändringar av ränteläget och inflationen styr avkastningskravet och följaktligen marknadsvärdet av fastigheten. Då fastigheten och verksamheten till stor del är finansierad med lån från kreditinstitutioner, med undantag från eget kapital, utgör räntekostnader en betydande del av de totala kostnaderna vilket medför en hög exponering mot ränterisk på grund av förändringar av ränteläget.

Utöver beskrivna makroekonomiska risker bär även bolaget en motpartsrisk gentemot sina hyresgäster då dessa i situationer, exempelvis under särskilda finansiella omständigheter, inte kan fullfölja sina finansiella åtaganden.

### FLERÅRSÖVERSIKT

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

	2301-2312	2201-2212	2101-2112	2001-2012
Nettoomsättning	4 525	4 178	2 845	2 382
Resultat efter finansiella poster	1 249	1 079	-31	-259
Rörelsemarginal %	52	41	15	11
Avkastning på eget kapital %	118	73	-2	-29
Balansomslutning	28 408	29 965	28 650	27 114
Soliditet %	4	5	4	3

2

ank=20240712;2024071500410

#### FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	<b>Aktiekapital</b>	<b>Uppskriv- ningsfond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	100 000	260 000	876 045	231 871	<b>1 467 916</b>
<i>Resultatdisposition enligt bolagsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning			231 871	-231 871	<b>0</b>
Förändring av uppskrivningsfond		-10 000	10 000		<b>0</b>
Årets resultat				-407 370	<b>-407 370</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100 000</b>	<b>250 000</b>	<b>1 117 916</b>	<b>-407 370</b>	<b>1 060 546</b>

#### RESULTATDISPOSITION

*Medel att disponera:*

Balanserat resultat	1 117 916
Årets resultat	-407 370
<i>Summa</i>	<i>710 546</i>

*Förslag till disposition:*

Balanseras i ny räkning	710 546
<i>Summa</i>	<i>710 546</i>

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

*J*

## RESULTATRÄKNING

1, 2, 3

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>	<b>4, 5</b>		
Nettoomsättning		4 525 449	4 177 841
Övriga rörelseintäkter		666 819	479 893
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>5 192 268</b>	<b>4 657 734</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Direkta fastighetskostnader	6, 7	-2 273 496	-2 393 830
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-578 267	-533 435
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 851 763</b>	<b>-2 927 265</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>8</b>	<b>2 340 505</b>	<b>1 730 469</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	1 027 428	656 203
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-2 118 698	-1 308 059
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 091 270</b>	<b>-651 856</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 249 235</b>	<b>1 078 613</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Bokslutsdispositioner	11	-1 466 314	-843 909
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>-1 466 314</b>	<b>-843 909</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-217 079</b>	<b>234 704</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat	12	-190 291	-2 833
<b>Årets resultat</b>		<b>-407 370</b>	<b>231 871</b>

ank=20240712:2024071500411

7

# BALANSRÄKNING

1, 2, 3

2023-12-31

2022-12-31

## TILLGÅNGAR

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	13	14 863 724	14 590 539
Inventarier, verktyg och installationer	14	0	0
Pågående nyanläggningar	15	1 656 074	2 432 598
Hysesgästanpassningar	16	52 571	103 071
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>16 572 369</b>	<b>17 126 208</b>

#### Finansiella anläggningstillgångar

Fordringar hos koncernföretag		10 915 219	12 528 660
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>10 915 219</b>	<b>12 528 660</b>

**Summa anläggningstillgångar** **27 487 588** **29 654 868**

### Omsättningstillgångar

17

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		615 833	24 876
Aktuella skattefordringar		127 336	127 336
Övriga fordringar		90 396	75 576
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	40 663	46 143
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>874 228</b>	<b>273 931</b>

#### Kassa och bank

Kassa och bank		45 777	36 690
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>45 777</b>	<b>36 690</b>

**Summa omsättningstillgångar** **920 005** **310 621**

## SUMMA TILLGÅNGAR

**28 407 593** **29 965 489**

7

ank=20240712;2024071500412

		2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	<b>19</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100 000	100 000
Uppskrivningsfond		250 000	260 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>350 000</i>	<i>360 000</i>
<i>Fritt eget kapital</i>	<b>20</b>		
Balanserat resultat		1 117 916	876 045
Årets resultat		-407 370	231 871
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>710 546</i>	<i>1 107 916</i>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 060 546</b>	<b>1 467 916</b>
<b>Avsättningar</b>	<b>21</b>		
Avsättningar för skatter		733 969	543 678
<b>Summa avsättningar</b>		<b>733 969</b>	<b>543 678</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	<b>22</b>		
Skulder till koncernföretag		25 080 000	26 519 747
Övriga skulder		236 700	311 700
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>25 316 700</b>	<b>26 831 447</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		74 120	375 384
Skulder till koncernföretag		89 664	133 463
Aktuella skatteskulder		126 290	126 290
Övriga skulder		155 673	7 072
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<b>23</b>	850 631	480 239
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 296 378</b>	<b>1 122 448</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>28 407 593</b>	<b>29 965 489</b>

J

## KASSAFLÖDESANALYS

1, 2

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		2 340 505	1 730 469
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.			
- Avskrivningar	24	563 235	533 435
- Realisationsförlust		15 032	-
Erhållen ränta		2 433	1 202
Erlagd ränta		-253	-1 571
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>		2 920 952	2 263 535
Förändringar i rörelsekapital			
- Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		571 825	748 586
- Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		-3 459 262	-1 185 148
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>33 515</b>	<b>1 826 973</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-24 428	-2 027 623
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-24 428</b>	<b>-2 027 623</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>9 087</b>	<b>-200 650</b>
Likvida medel vid årets början		36 690	237 340
Likvida medel vid årets slut		45 777	36 690

ank=20240712:2024071500414

7

## NOTER

### Not 1 Allmänna upplysningar

Bolaget med säte i Sollentuna är ett helägt dotterbolag till Stendörren Stockholm 1 AB, 556942-1679 med säte i Stockholm. Stendörren Stockholm 1 AB är ett helägt dotterbolag till Stendörren Fastigheter AB (publ), org nr 556825-4741, med säte i Stockholm. Stendörren Fastigheter AB upprättar koncernredovisning för den koncern som bolaget ingår i.

Årsredovisningen har godkänts av styrelsen den 18 juni 2024 och kommer att föreläggas årsstämma för fastställande den 19 juni 2024.

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nedan definieras nyckeltalen i förvaltningsberättelsens flerårsöversikt.

*Rörelsemarginal = Rörelseresultat / Nettoomsättning*

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

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

*Soliditet = Justerat eget kapital / Totalt kapital*

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

### Not 2 Redovisnings- och värderingsprinciper

Grunder för upprättande av årsredovisningen

De finansiella rapporterna har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Bolaget tillämpar frivilligt RFR 2 i enlighet med reglerna i BFNAR 2012:3 då bolaget är ett dotterföretag till Stendörren Fastigheter AB (publ), 556825-4741 som tillämpar IFRS i dess koncernredovisning.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Leasing - bolaget som leasetagare

Företaget tillämpar fullständigt undantag från IFRS 16 i enlighet med RFR 2 varför denna standard inte har någon väsentlig påverkan på företagets resultat eller finansiella ställning.

Funktionell valuta samt redovisningsvaluta

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

Intäktsredovisning

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

Hyresintäkter

Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter intäktsredovisas i resultaträkningen linjärt över hyresperioden.

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

#### Intäkter från fastighetsförsäljning

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

#### Rörelsekostnader samt finansiella intäkter och kostnader

##### Fastighetskostnader

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

##### Finansiella intäkter och kostnader

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

##### Inkomstskatter

Periodens skattekostnad omfattar aktuell och uppskjuten skatt.

##### Aktuell inkomstskatt

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

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

##### Uppskjuten inkomstskatt

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

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

##### Uppskjutna skattefordringar

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

Uppskjutna skattefordringar avser underskott.

Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder kvittas när det finns en legal kvittningsrätt för aktuella skattefordringar och skatteskulder och när de uppskjutna skattefordringarna och skatteskulderna hänförs till skatt debiterade av samma skattemyndighet där det finns en avsikt att reglera saldon genom nettobetalningar.

#### Lånekostnader

Låneutgifter utgörs av ränta och andra kostnader som uppstår när ett företag lånar pengar. Låneutgifter som är hänförliga till finansiering av en tillgång, som tar en betydande tid i anspråk att färdigställa aktiveras som en del av tillgångens anskaffningsvärde. Övriga låneutgifter redovisas som en kostnad i den period de uppkommer.

#### Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter består av fastigheter, mark och/eller byggnader, som innehas i syfte att erhålla hyresinkomster eller värdestegring eller en kombination av dessa.

Förvaltningsfastigheter redovisas vid förvärvet till anskaffningsvärde, inkluderat direkt hänförliga transaktionskostnader. Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet för fastigheten om det är sannolikt att den ekonomiska nyttan som är förknippad med fastigheten förbättras i förhållande till den nivå som gällde då den ursprungligen anskaffades. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Efter anskaffningstillfället redovisas förvaltningsfastigheten till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuell nedskrivning samt med tillägg för eventuell uppskrivning. Utgifter för reparationer och löpande underhåll kostnadsförs i den period de uppkommer.

#### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar är fysiska tillgångar som används i företagets verksamhet och har en förväntad nyttjandeperiod överstigande ett år. Materiella anläggningstillgångar värderas till sina respektive anskaffningsvärden och skrivs av linjärt under sin uppskattade nyttjandeperiod. När materiella anläggningstillgångar redovisas tas hänsyn till tillgångens eventuella restvärden när det avskrivningsbara beloppet fastställs. Avskrivningen inleds när tillgången är färdig att tas i bruk.

Materiella anläggningstillgångar tas bort från balansräkningen när den avyttras eller om den inte kan förväntas tillföra några ekonomiska fördelar i framtiden antingen genom att den nyttjas eller att den säljs. Vinst och förlust beräknas som skillnaden mellan försäljningspriset och tillgångens redovisade värde. Vinst eller förlust redovisas i resultaträkningen den redovisningsperiod då tillgången avyttrats, såsom övrig kostnad eller övrig intäkt.

Byggnader skrivs av på 50 år, inventarier på 5 år och hyresgästpassningar enligt hyresavtalets löptid.

#### Nedskrivning

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

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

#### Leasing

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

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

#### Finansiella instrument

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

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

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

#### Fordringar

Fordringar med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen redovisas som anläggningstillgångar, övriga som omsättningstillgångar. Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Hysesfordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra hyresfordringar.

#### Likvida medel

Likvida medel omfattar kassa, tillgodohavanden på bank- och koncernkonto samt kortfristiga placeringar med en ursprunglig förfallodag på tre månader eller mindre.

#### Obeskattade reserver

Obeskattade reserver som uppkommer genom bokslutsdispositioner i resultaträkningen redovisas i balansräkningen utan att dela upp posten i eget kapital och uppskjuten skatt och den temporära skillnaden särredovisas därmed ej.

#### Avsättningar

Avsättningar redovisas när det finns åtagande och det är troligt att ett utflöde av resurser krävs och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

#### Skulder

Skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde.

#### Redovisning av koncernbidrag

Koncernbidrag redovisas enligt alternativregeln som bokslutsdisposition.

#### Kassaflödesanalys

Indirekt metod tillämpas vid upprättande av kassaflödesanalys. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- eller utbetalningar.

### Not 3 Väsentliga redovisningsbedömningar, uppskattningar och antaganden

När styrelsen upprättar finansiella rapporter i enlighet med tillämpade redovisningsprinciper måste vissa uppskattningar och antaganden göras som påverkar det redovisade värdet av tillgångar. Dessa uppskattningar baseras på historisk erfarenhet och andra faktorer inklusive förväntningar på framtida händelser som anses rimliga under rådande förhållanden. Poster som påverkas av bedömningar och uppskattningar är fastigheter och hyresfordringar.

Not 4	Intäkter	2023	2022
	Hysesintäkter	4 525 449	4 177 841
	Övriga rörelseintäkter	666 819	479 893
		<b>5 192 268</b>	<b>4 657 734</b>

ank=20240712:2024071500418

ank=20240712;2024071500419

Not 5	Operationella leasingavtal	2023	2022
	Inom ett år	4 063 000	3 565 000
	Senare än ett år men inom fem år	4 100 000	6 579 000
	Senare än fem år	0	6 325 000
		<b>8 163 000</b>	<b>16 469 000</b>

Företaget har ingått operationella hyresavtal med hyresgäster. De kommersiella leasingkontrakten löper oftast på 3 - 5 år. I periodens resultat ingår avgifter avseende hyra med tillägg för exempelvis värme, fastighetsskatt samt el.

Minsta framtida hyresintäkter avseende icke uppsägningsbara operationella hyresavtal per den 31 december är enligt tabell ovan:

Not 6 Ersättning till revisorer

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

Inga revisionskostnader har belastat bolagets räkenskaper under året. De revisionskostnader som är hänförliga till bolaget faktureras till moderbolaget Stendörren Fastigheter AB (publ), org nr 556825-4741.

Not 7	Direkta fastighetskostnader	2023	2022
	Underhåll	-191 995	-276 174
	Fastighetsskatt	-126 290	-126 290
	Övriga driftskostnader	-801 278	-951 979
	Övriga fastighetskostnader	-647 226	-567 086
	El- och värmekostnader	-506 707	-472 301
		<b>-2 273 496</b>	<b>-2 393 830</b>

Not 8 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

	2023	2022
Inköp från andra koncernföretag	23	23

Under året har inga koncerninterna försäljningar ägt rum.

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultaposter

	2023	2022
Ränteintäkter från koncernföretag	1 024 995	655 001
Övriga ränteintäkter	2 433	1 202
	<b>1 027 428</b>	<b>656 203</b>

✓

ank=20240712:2024071500420

Not 10	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023	2022
	Räntekostnader till koncernföretag	-2 118 446	-1 306 488
	Externa räntekostnader	-252	-1 571
		<b>-2 118 698</b>	<b>-1 308 059</b>
Not 11	Bokslutsdispositioner	2023	2022
	Lämnade koncernbidrag	-1 466 314	-843 909
		<b>-1 466 314</b>	<b>-843 909</b>
Not 12	Inkomstskatt	2023	2022
	Skattekostnaden består i huvudsak av följande delar:		
	<i>Redovisad skatt i resultaträkningen</i>		
	Förändring av uppskjuten skatt för temporära skillnader	-190 291	-2 833
	<i>Summa redovisad skatt</i>	<i>-190 291</i>	<i>-2 833</i>
	Effektiv skattesats (%)	88	-1
	<i>Avstämning av effektiv skattesats</i>		
	Resultat före skatt	-217 079	234 704
	Skatt enligt gällande skattesats 20,6 (20,6) %	44 718	-48 349
	Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-142 642	-
	Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter, ränta	-	-49 880
	Otnyttjat underskott från föregående år	254	5 980
	Förändring av temporära skillnader hänförliga till byggnader	-190 291	-2 833
	Återläggning bokförda avskrivningar	-116 026	-108 320
	Avdrag skattemässiga avskrivningar	213 779	200 557
	Skatteeffekt av ej skattepliktig intäktsränta	-83	12
	<i>Summa redovisad skatt</i>	<i>-190 291</i>	<i>-2 833</i>
	Effektiv skattesats (%)	88	-1

7

ank=20240712:2024071500421

Not 13	Förvaltningsfastigheter	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	26 749 518	25 407 248
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Omklassificeringar m.m.	800 952	1 342 270
	Utgående anskaffningsvärden	27 550 470	26 749 518
	Ingående avskrivningar	-12 418 979	-11 932 192
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-517 767	-486 787
	Utgående avskrivningar	-12 936 746	-12 418 979
	Ingående uppskrivningar	260 000	270 000
	<i>Förändringar av uppskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-10 000	-10 000
	Utgående uppskrivningar	250 000	260 000
	<b>Redovisat värde</b>	<b>14 863 724</b>	<b>14 590 539</b>
	Taxeringsvärden	25 258 000	25 258 000
Not 14	Inventarier, verktyg och installationer	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	45 664	45 664
	Utgående anskaffningsvärden	45 664	45 664
	Ingående avskrivningar	-45 664	-38 052
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	0	-7 612
	Utgående avskrivningar	-45 664	-45 664
	<b>Redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Not 15	Pågående nyanläggningar	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	2 432 598	1 774 437
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	24 427	2 000 432
	Omklassificeringar m.m.	-800 951	-1 342 271
	Utgående anskaffningsvärden	1 656 074	2 432 598
	<b>Redovisat värde</b>	<b>1 656 074</b>	<b>2 432 598</b>

2

ank=20240712:2024071500422

Not 16	Hyresgästanpassningar	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	140 808	113 616
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	–	27 192
	Försäljningar/utrangeringar	-25 752	–
	Utgående anskaffningsvärden	115 056	140 808
	Ingående avskrivningar	-37 737	-8 701
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Återförda avskrivningar på försäljningar resp. utrangeringar	10 720	–
	Årets avskrivningar	-35 468	-29 036
	Utgående avskrivningar	-62 485	-37 737
	<b>Redovisat värde</b>	<b>52 571</b>	<b>103 071</b>

Not 17 Finansiella instrument

Samtliga poster i balansräkningen förutom materiella anläggningstillgångar, uppskjuten skatt, eget kapital, obeskattade reserver och avsättningar klassificeras som finansiella tillgångar och skulder och värderas till upplupet anskaffningsvärde. För samtliga finansiella instrument bedöms inte det redovisade värdet avvika från det verkliga värdet. Koncernens finansiella riskhantering är centraliserad till Stendörren Fastigheter AB och en beskrivning av riskhanteringen finns i det bolagets årsredovisning.

Not 18	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	Förutbetalda försäkringspremier	23 535	19 525
	Övriga poster	17 128	26 618
	<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>40 663</b>	<b>46 143</b>

Not 19 Antal aktier och kvotvärde

I posten aktiekapital ingår det registrerade aktiekapitalet. Antalet aktier uppgår till 1 000 st och kvotvärde uppgår till 100 kronor.

Not 20 Resultatdisposition

<i>Medel att disponera</i>			
	Balanserat resultat		1 117 916
	Årets resultat		-407 370
	<b>Summa</b>		<b>710 546</b>
<i>Förslag till disposition</i>			
	Balanseras i ny räkning		710 546
	<b>Summa</b>		<b>710 546</b>

8

ank=20240712;2024071500423

Not 21	Uppskjuten skatteskuld	2023-12-31	2022-12-31
	Uppskjuten skatt avseende:		
	Temporära skillnader på byggnader	733 969	543 678
	<b>Utgående uppskjuten skatteskuld</b>	<b>733 969</b>	<b>543 678</b>

Not 22	Förfallotid skulder	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Deposition</i>		
	Förfaller senare än ett år men inom 5 år	236 700	311 700
	<i>Skulder till koncernföretag</i>		
	Förfaller senare än 5 år	25 080 000	26 519 747

Not 23	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	Förutbetalda hyresintäkter	493 548	418 805
	Övriga poster	357 083	61 434
	<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>850 631</b>	<b>480 239</b>

Not 24	Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	2023	2022
	Avskrivningar	563 235	533 435
		<b>563 235</b>	<b>533 435</b>

Not 25 Eventualförpliktelser

I bolaget finns inte några eventualförpliktelser.

Not 26	Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Ställda säkerheter till förmån för koncernbolag</i>		
	Fastighetsinteckning	54 503 300	54 503 300

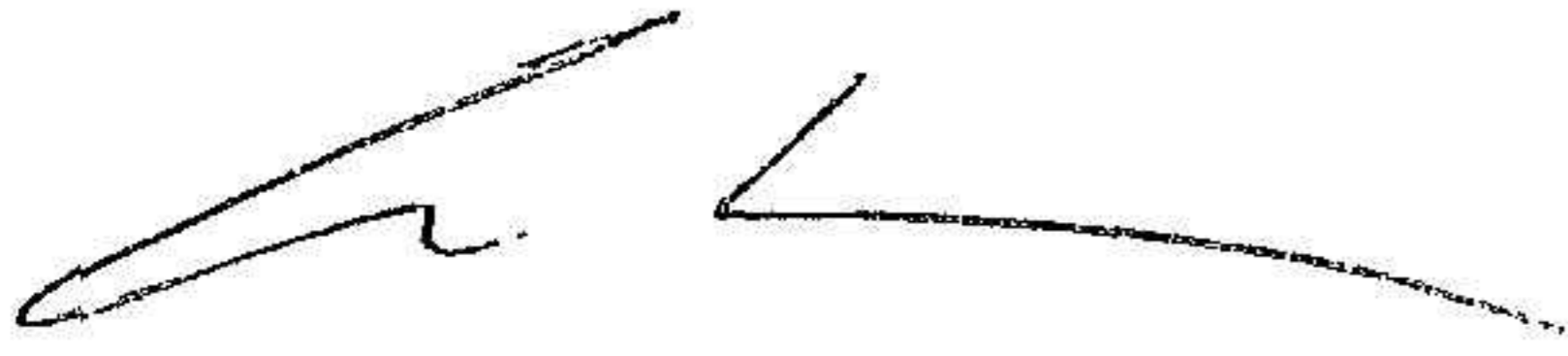
J

Not 27 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

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

UNDERSKRIFTER

Stockholm 2024-06-18



Erik Ranje

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-06-19

BDO Mälardalen AB



Johan Pharmanson  
Huvudansvarig auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Fastighets AB Domherrevägen  
Org.nr. 556712-7898

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighets AB Domherrevägen för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighets AB Domherrevägens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till Fastighets AB Domherrevägen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Fastighets AB Domherrevägen för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorers ansvar". Vi är oberoende i förhållande till Fastighets AB Domherrevägen 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.

### Revisorers ansvar

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

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

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

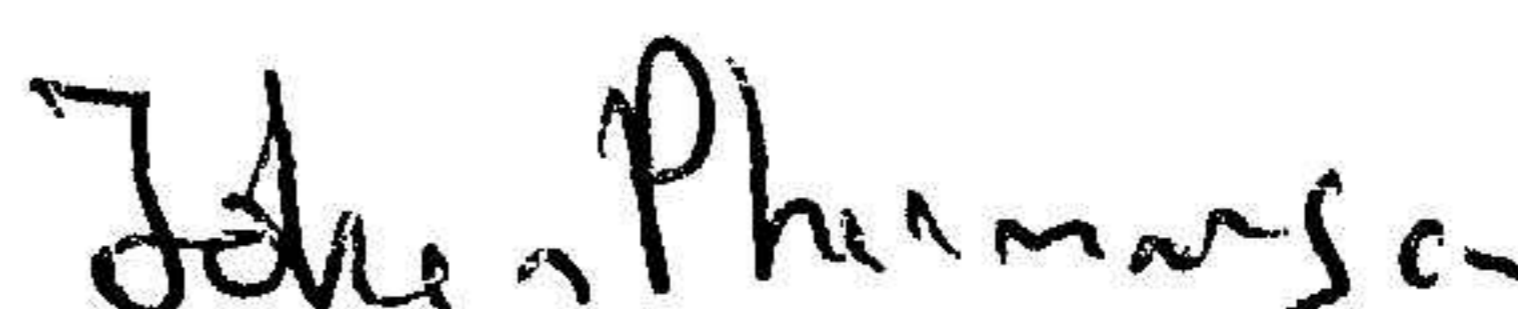
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust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

Stockholm den 19/6 2024.

BDO Mälardalen AB



Johan Pharmanson

Auktoriserad revisor