

Årsredovisning för  
**Fastigheten Stockholm Saffransbullen 3 AB**  
556810-5810

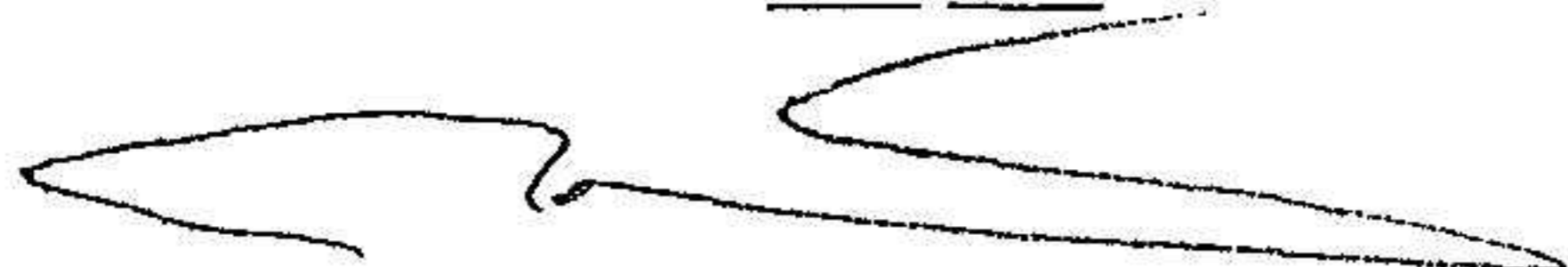
Räkenskapsåret  
**2022-01-01 - 2022-12-31**

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Noter	6-10
Underskrifter	10

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Fastigheten Stockholm Saffransbullen 3 AB intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämman denna dag. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm 2023-06-27



Richard Ghneim

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Fastigheten Stockholm Saffransbullen 3 AB, 556810-5810, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Om inte annat anges redovisas alla belopp i svenska kronor (kr).

### Allmänt om verksamheten

Bolaget bedriver fastighetsförvaltning i egen fastighet. Företaget har sitt säte i Stockholm.

### Viktiga förhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Cityfast Sverige Holding AB, org.nr 556690-9304, med säte i Stockholm.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har påverkat bolagets resultat och ställning under räkenskapsåret.

### Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

	2022	2021	2020	Belopp i kkr	
				2019	2018
Nettoomsättning	3 791	7 488	6 768	7 392	6 538
Resultat efter finansiella poster	1 524	3 275	4 488	4 671	2 585
Soliditet %	18,3	14,8	4,7	3,1	0,8

Definitioner: se not 14

### Förändring eget kapital

	Aktiekapital,	Balanserad vinst	Årets vinst	Summa
Vid årets början	50 000	3 968 746	3 055 449	7 074 195
Omföring av föreg års vinst		3 055 449	-3 055 449	-
Årets resultat			995 338	995 338
<b>Vid årets slut</b>	<b>50 000</b>	<b>7 024 195</b>	<b>995 338</b>	<b>8 069 533</b>

## Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	7 024 195
årets resultat	995 338
Totalt	<u>8 019 533</u>
disponeras för	
balanseras i ny räkning	<u>8 019 533</u>
Summa	8 019 533

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

2023062954130

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Nettoomsättning		3 791 317	7 488 337
		<u>3 791 317</u>	<u>7 488 337</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Råvaror och förnödenheter		-	-1 712 023
Övriga externa kostnader		-1 231 591	-1 114 946
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-219 323	-292 431
<b>Rörelseresultat</b>		<u>2 340 403</u>	<u>4 368 937</u>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		347	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-816 481	-1 093 896
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>1 524 269</u>	<u>3 275 041</u>
Bokslutsdispositioner	3	-265 517	576 000
<b>Resultat före skatt</b>		<u>1 258 752</u>	<u>3 851 041</u>
Skatt på årets resultat	4	-263 414	-795 592
<b>Årets resultat</b>		<u>995 338</u>	<u>3 055 449</u>

2023062954131

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	17 926 193	18 145 516
		<u>17 926 193</u>	<u>18 145 516</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos koncernföretag	6	27 188 777	27 928 056
		<u>27 188 777</u>	<u>27 928 056</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>45 114 970</u>	<u>46 073 572</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		18 359	28 980
Aktuell skattefordran		691 860	-
Övriga fordringar		4 743	965 918
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 931	9 362
		<u>716 893</u>	<u>1 004 260</u>
<b>Kassa och bank</b>		136 409	620 612
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>853 302</u>	<u>1 624 872</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>45 968 272</u>	<u>47 698 444</u>

2023062954132

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	7	50 000	50 000
		50 000	50 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		7 024 195	3 968 746
Årets resultat		995 338	3 055 449
		8 019 533	7 024 195
<b>Summa eget kapital</b>		8 069 533	7 074 195
<i>Obeskattade reserver</i>			
Periodiseringsfonder		426 238	-
		426 238	-
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	10 000 000	17 900 000
Skulder till koncernföretag		54 030	-
		10 054 030	17 900 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		24 800 000	17 500 000
Leverantörsskulder		439 774	353 876
Skulder till koncernföretag		1 736 859	1 712 023
Skatteskulder		-	1 096 773
Övriga kortfristiga skulder		-56 062	1 496 045
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	497 900	565 532
		27 418 471	22 724 249
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		45 968 272	47 698 444

2023062954133

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### **Allmänna redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). De viktigaste redovisnings- och värderingsprinciperna som har använts vid upprättande av de finansiella rapporterna sammanfattas nedan.

#### **Värderingsprinciper m m**

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

#### **Principer resultaträkningen**

##### *Hysesintäkter*

Hysesintäkterna aviseras i förskott och periodisering av hyrorna sker linjärt så att endast den del av hyrorna som belöper på perioden redovisas som intäkter.

##### *Ränteintäkter*

Ränteintäkter redovisas i takt med att de intjänas. Beräkning av ränteintäkter görs på basis av den underliggande tillgångens avkastning enligt effektmetoden.

##### *Låneutgifter*

Samtliga låneutgifter kostnadsförs i den period som de hänförs till och redovisas i posten *Räntekostnader och liknande*.

##### *Koncernbidrag*

Samtliga lämnade och erhållna koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

##### *Personal*

Bolaget har inte haft några anställda. Inga löner eller andra ersättningar har utbetalats.

#### **Principer balansräkningen**

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Anskaffningsvärdet på företagets byggnader har fördelats på komponenter.

Låneutgifter inkluderas inte i anskaffningsvärdet.

### Avskrivningar

Avskrivning av materiella anläggningstillgångar görs av tillgångens/komponenten avskrivningsbara belopp över dess nyttjandeperiod och påbörjas när tillgången/komponenten tas i bruk.

Avskrivningar baseras på beräknad nyttjandeperiod och görs årligen med procentsatser enligt nedan.

	2022	2021
Byggnader		
· Stomme och grund	1,00%	1,00%
Stommekompletteringar	1,5%	1,5%
Värme, sanitet, el	2,5%	2,5%
Inre ytskikt, vitvaror	4,0%	4,0%
Fasad, yttertak	2,0%	2,0%
Fönster, styr- och övervakning	5,0%	5,0%
Köksinredning	8,0%	8,0%
Ventilation, hiss	4,5%	4,5%

Avskrivningar framgår av not för respektive balanspost.

### Tillkommande utgifter

Utbyte av komponenter och nya komponenter räknas in i tillgångens anskaffningsvärde. Andra tillkommande utgifter räknas in i tillgångens anskaffningsvärde om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att tillfalla företaget och anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Om inte, kostnadsförs utgifterna.

### Borttagande från balansräkningen

Materiella anläggningstillgångar tas bort från balansräkningen vid utrangering eller avyttring eller när inte framtida ekonomiska fördelar väntas från användning, utrangering eller avyttring av tillgången. När materiella anläggningstillgångar avyttras bestäms realisationsresultaten som skillnaden mellan försäljningspriset och tillgångens redovisade värde och redovisas i resultaträkningen i någon av posterna *Övriga rörelseintäkter* eller *Övriga rörelsekostnader*.

### Inkomstskatter

Redovisning av inkomstskatt inkluderar aktuell skatt och uppskjuten skatt. För poster som redovisas i resultaträkningen redovisas därmed sammanhängande skatt i resultaträkningen. För poster som redovisas direkt mot eget kapital redovisas även skatten direkt mot eget kapital. Uppskjuten skatt beräknas på alla temporära skillnader. En temporärskillnad finns när det redovisade värdet på en tillgång eller skuld skiljer sig från det skattemässiga värdet. Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skatteavdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

### Likvida medel

Likvida medel består av kassamedel och disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut och andra kortfristiga, likvida placeringar som lätt kan omvandlas till känt belopp och som är utsatta för obetydlig risk för värdefluktuationer. Sådana placeringar har en löptid på maximalt tre månader.

## Not 2 Uppskattningar och bedömningar

När finansiella rapporter upprättas måste styrelsen i enlighet med tillämplande redovisnings- och värderingsprinciper göra vissa uppskattningar, bedömningar och antaganden som påverkar redovisning och värdering av tillgångar, avsättningar, skulder, intäkter och kostnader. De områden där sådana uppskattningar och bedömningar kan ha stor betydelse för föreningen och som därmed kan påverka resultat- och balansräkningarna i framtiden, beskrivs nedan.

I årets årsredovisning har inga väsentliga uppskattningar och bedömningar gjorts.

2023-06-26 05:44:47

### Not 3 Bokslutsdispositioner

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Avsättning till periodiseringsfond	-426 238	
Mottagna koncernbidrag	160 721	576 000
<b>Summa</b>	<b>-265 517</b>	<b>576 000</b>

### Not 4 Skatt på årets resultat

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Aktuell skattekostnad	263 414	795 592
<b>Summa</b>	<b>263 414</b>	<b>795 592</b>

### Not 5 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	21 499 324	21 520 845
-Minskning på grund av fastighetsklyvning, byggnad		-14 622
-Minskning på grund av fastighetsklyvning, markdel		-6 899
Vid årets slut	21 499 324	21 499 324
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-3 353 808	-3 064 539
-Återföring på grund av fastighetsklyvning		3 162
-Årets avskrivning	-219 323	-292 431
Vid årets slut	-3 573 131	-3 353 808
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>17 926 193</b>	<b>18 145 516</b>
Redovisat värde Byggnader	11 033 798	11 253 121
Redovisat värde mark	6 892 395	6 892 395
<b>Summa</b>	<b>17 926 193</b>	<b>18 145 516</b>

### Not 6 Fordringar hos koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	27 928 056	64 753 733
-Reglerade fordringar	-739 279	-36 825 677
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>27 188 777</b>	<b>27 928 056</b>

2023062954136

## Not 7 Aktiekapital

Aktiekapitalet i företaget består enbart av tillfullo betalda stamaktier med ett nominellt värde om 1 kr. Alla aktier har samma rätt till utdelning och återbetalning av insatt kapital samt motsvarar en röst på företagets bolagsstämma.

	2022-12-31	2021-12-31
Antal aktier	50 000	50 000
kvotvärde	1	1

## Not 8 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder som förfaller inom två till fem år från balansdagen		
Skulder till kreditinstitut	10 000 000	17 900 000
Skulder till koncernföretag	54 030	
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen		
Övriga skulder till kreditinstitut		-
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>10 054 030</b>	<b>17 900 000</b>

## Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsskatt	202 142	111 440
Upplupna räntekostnader	205 391	126 336
Förutbetalda intäkter	67 402	312 474
Övriga poster	22 965	15 282
	<b>497 900</b>	<b>565 532</b>

## Not 10 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

### Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	35 700 000	35 700 000
	<b>35 700 000</b>	<b>35 700 000</b>
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>35 700 000</b>	<b>35 700 000</b>

### Eventalförpliktelser

Eventalförpliktelser	Inga	Inga
----------------------	------	------

## Not 11 Koncernuppgifter

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Cityfast Sverige Holding AB, orgnr 556690-9304, med säte i Stockholm.

Övergripande koncernredovisning upprättas av:  
Cityfast Sverige Holding AB, orgnr 556690-9304, med säte i Stockholm.

2023062954137

## Not 12 Nyckeltalsdefinitioner

*Soliditet:*

(Totalt eget kapital + (100 % - aktuell bolagsskattesats av obeskattade reserver)) / Totala tillgångar.

## Underskrifter

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Richard Ghneim

Vår revisionsberättelse har avlämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Niklas Jonsson  
Auktoriserad revisor

Jag intygar att denna kopia stämmer med originalet.

  
Richard Ghneim

## Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-06-26 05:44:47 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Kent Niklas Jonsson

Datum

Niklas Jonsson

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

FASTIGHETEN STOCKHOLM SAFFRANSBULLEN 3 AB Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-06-21 20:38:28 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: RICHARD GHNEIM

Datum

Richard Ghneim

Leveranskanal: E-post

2023062954139

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastigheten Stockholm Saffransbullen 3 AB, org.nr 556810-5810

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Fastigheten Stockholm Saffransbullen 3 AB för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastigheten Stockholm Saffransbullen 3 ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Fastigheten Stockholm Saffransbullen 3 AB.

### 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 Fastigheten Stockholm Saffransbullen 3 AB 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 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. 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 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://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 har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Fastigheten Stockholm Saffransbullen 3 AB för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

## Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Fastigheten Stockholm Saffransbullen 3 AB 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 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 i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättnings skyldighet mot bolaget
- 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättnings skyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

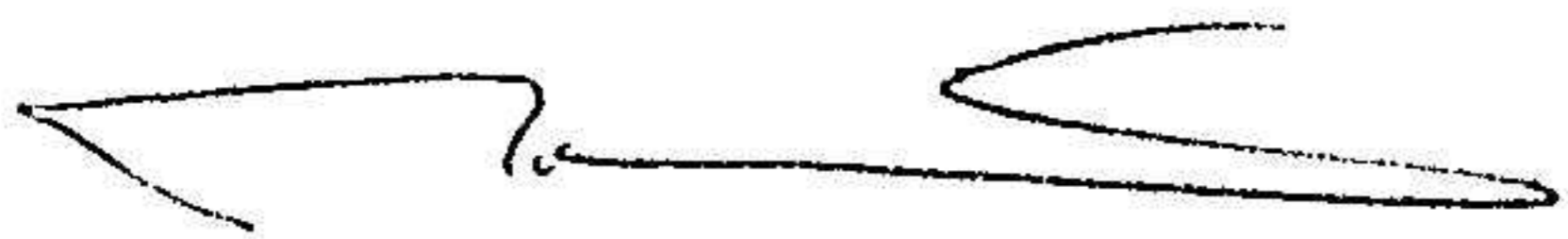
En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Niklas Jonsson  
Auktoriserad revisor

Jag intygar att denna kopia stämmer med originalet.



Richard Ahlqvist

# Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-06-26 05:45:10 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Kent Niklas Jonsson

Datum

Niklas Jonsson

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

2025062954142