

Styrelsen för
Fastighetsaktiebolaget Valis 14

Org.nr 559073-6798

avger härmed

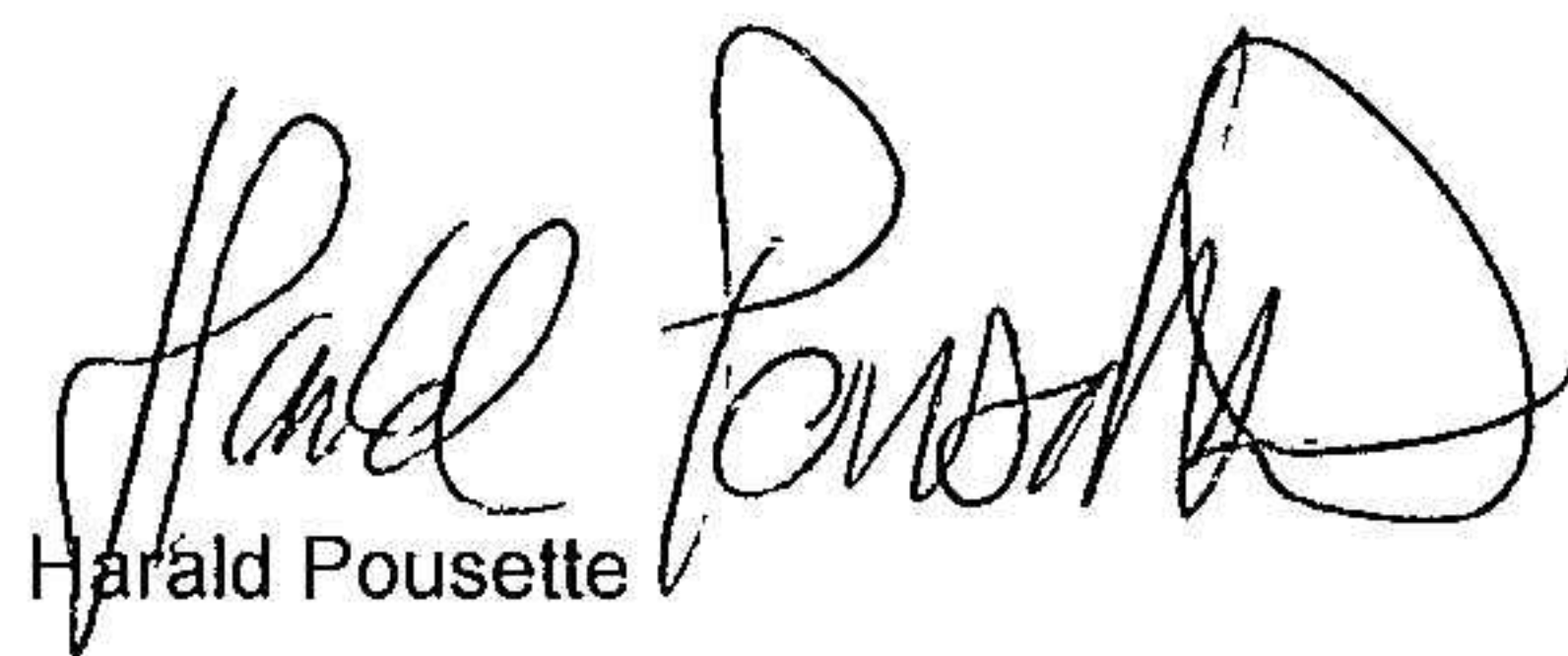
Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari 2023 – 31 december 2023

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed att en med denna undertecknade kopia likalydande resultat- och balansräkning blivit fastställd på årsstämman 2024- *06-04*. Årsstämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Stockholm den *18,6* 2024


Harald Pousette

Fastighetsaktiebolaget Valis 14

Org.nr 559073-6798

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari 2023 - 31 december 2023

Styrelsen för Fastighetsaktiebolaget Valis 14, med säte i Stockholm, avger härmed följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Rapport över förändring i eget kapital	7
Kassaflödesanalys	8
Tilläggsupplysningar	9

Fastighetsaktiebolaget Valis 14

Org.nr 559073-6798

Förvaltningsberättelse

Verksamhet

Bolaget äger och förvaltar fastigheten Stockholm Valfisken 14. Fastigheten omfattar en tomtareal om 251 kvm och är bebyggd med en hyresbyggnad med uthyrningsbar yta om 719 kvm. Bolaget har sitt säte i Stockholm.

Koncernförhållande

Fastighetsaktiebolaget Valis 14 är dotterbolag till Hedvig Eleonora Förvaltnings AB, 559089-3235, med säte i Stockholm.

Investeringar

Under året har investeringar om 1 385 tkr gjorts.

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.

Övriga upplysningar

Anställda och personalkostnader

Bolaget har ej haft några anställda under innevarande år, varför några löner eller ersättningar ej har utbetalts.

Förväntningar avseende den framtida utvecklingen

Under det kommande året förväntas verksamheten bedrivas med oförändrad inriktning.

Väsentliga händelser under året

Inga väsentliga händelser under räkenskapsåret.

EF

Miljöpåverkan

Bolagets övergripande miljömål är att minska fastighetens miljöbelastning genom att minska energiförbrukningen och i mesta möjliga mån nyttja miljöanpassad och förnybar energi. I de fall då hyresgästerna står för sin egen energiförbrukning arbetar bolaget aktivt i samverkan med dessa för att hitta lämpliga energibesparingsåtgärder.

Flerårsöversikt	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning (tkr)	982	921	929	929
Resultat efter finansnetto (tkr)	-1 746	-1 200	-1 536	-1 061
Rörelsemarginal (%)	Neg	8,3	Neg	Neg
Avkastning på eget kapital (%)	Neg	Neg	Neg	Neg
Balansomslutning (tkr)	66 124	64 996	64 897	64 841
Soliditet (%)	1,1	2,1	1,2	0,2
Antal anställda	0	0	0	0

Förslag till behandling av årets förlust

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel

Balanserad vinst	2 300 152
årets resultat	-1 634 024
	666 128

behandlas så att

i ny räkning överföres	666 128
	666 128

EF

Resultaträkning	Not	2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Hysesintäkter	3	981 687	920 774
Övriga intäkter		3 019	-
		984 706	920 774
Rörelsens kostnader			
Direkta fastighetskostnader	4, 6	-808 618	-533 467
Övriga externa kostnader	5	-54 800	-37 536
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-284 079	-272 990
		-1 147 497	-843 993
Rörelseresultat		-162 791	76 781
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	563	61
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-1 583 602	-1 277 256
Summa resultat från finansiella poster		-1 583 039	-1 277 195
Resultat efter finansiella poster		-1 745 830	-1 200 414
Erhållet koncernbidrag		130 000	400 000
Resultat före skatt		-1 615 829	-800 413
Skatt	9	-18 195	-97 560
Årets resultat		-1 634 024	-897 973

EF

Årets resultat överensstämmer med totalresultatet för bolaget.

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR	13		
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Förvaltningsfastigheter	10	65 929 352	64 828 504
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>65 929 352</u>	<u>64 828 504</u>
Summa anläggningstillgångar		65 929 352	64 828 504
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Hysesfordringar	11	14 792	30 116
Övriga kortfristiga fordringar		8 888	7 123
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	13 807	16 113
Summa kortfristiga fordringar		<u>37 487</u>	<u>53 352</u>
Kassa och bank		156 925	114 123
Summa omsättningstillgångar		194 412	167 475
Summa tillgångar		66 123 763	64 995 978

EF

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	13		
Eget kapital			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital		50 000	50 000
Summa bundet eget kapital		50 000	50 000
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserad vinst		2 300 152	2 198 125
Årets resultat		-1 634 024	-897 973
Summa fritt eget kapital		666 128	1 300 152
Summa eget kapital		716 128	1 350 152
Avsättningar			
Uppskjutna skatteskulder	9	80 672	62 477
Summa avsättningar		80 672	62 477
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	14	63 450 418	63 312 140
Summa långfristiga skulder		63 450 418	63 312 140
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		1 633 590	87 195
Aktuella Skatteskulder		4 702	6 074
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	238 253	177 940
Summa kortfristiga skulder		1 876 545	271 209
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		66 123 763	64 995 978

EF

Rapport över förändring eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital, 2022-01-01	50 000	936 343	-238 217	748 126
Fört i ny räkning enligt beslut på årsstämma		-238 217	238 217	0
Aktieägartillskott		1 500 000		1 500 000
Årets resultat			-897 973	-897 973
Utgående eget kapital, 2022-12-31	50 000	2 198 125	-897 973	1 350 152
Ingående eget kapital, 2023-01-01	50 000	2 198 125	-897 973	1 350 152
Fört i ny räkning enligt beslut på årsstämma		-897 973	897 973	
Aktieägartillskott		1 000 000		1 000 000
Årets resultat			-1 634 024	-1 634 024
Utgående eget kapital, 2023-12-31	50 000	2 300 152	-1 634 024	716 128

Klassificering av eget kapital

Aktiekapital

I posten aktiekapital ingår det registrerade aktiekapitalet. Antalet aktier uppgår till 50 st.

Balanserat resultat

Balanserat resultat motsvarar ackumulerade vinster och förluster som genererats i bolaget med tillägg för avsättning för reservfond, utdelningar samt övriga tillskott från aktieägaren.

EF

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-31 2023-12-31	2022-01-31 2022-12-31
Löpande verksamhet			
Rörelseresultat		-162 791	76 781
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		284 079	272 990
Erlagd ränta		-802	-
Erhållen ränta		564	62
Betald skatt		-1 372	-
		<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital		119 678	349 833
Justeringar av rörelsekapital			
Ökning/Minskning av fordringar		15 865	-4 136
Ökning/Minskning av övriga kortfristiga rörelseskulder		1 606 708	28 101
		<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 742 251	373 798
Kassaflöde från investeringsverksamhet			
Investering i befintlig fastighet		-1 384 927	-559 776
		<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 384 927	-559 776
Kassaflöde från finansieringsverksamhet			
Lån från koncernföretag		-	72 125
Återbetalning lån från koncernföretag		-314 522	-
		<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-314 522	72 125
Årets kassaflöde			
Likvida medel i början av året		42 802	-113 853
Likvida medel vid årets slut		114 123	227 976
		<hr/>	<hr/>
		156 925	114 123

EF

Tilläggsupplysningar

Allmän information

Årsredovisningen har godkänts av styrelsen den 19 april 2024 och kommer att framläggas för beslut om fastställelse på årsstämma.

Nyckeltalsdefinitioner

Rörelsemarginal (%)

Rörelseresultat i procent av omsättningen

Avkastning på eget kapital (%)

Resultat efter finansiella poster i procent av justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt).

Soliditet (%)

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

Not 1 Redovisningsprinciper

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 Kvalitena AB (publ), 556527-3314 som tillämpar IFRS i dess koncernredovisning.

Funktionell valuta samt redovisningsvaluta

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

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.

EF

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. Vid förvärv av rörelse inklusive fastighet redovisas uppskjuten skatt till nominellt belopp på temporära skillnader. I de fall förvärv av tillgång (fastighet) genomförs via bolag, redovisas ingen uppskjuten skatt vid förvärvstillfället.

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

Uppskjutna skattefordringar

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

Uppskjutna skattefordringar avser underskott.

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

EF

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.

Avskrivning beräknas enligt följande:

Antal år

Förvaltningsfastighet, byggnad

100

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.

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, kundfordringar och övriga fordringar samt bland skulderna leverantörsskulder och övriga skulder.

Finansiella instrument redovisas till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden.

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

Fordringar

Fordringar med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen redovisas som anläggningstillgångar, övriga som omsättningstillgångar. Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt. Hyresfordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra hyresfordringar.

EF

Likvida medel

Likvida medel omfattar kassa, banktillgodohavanden samt kortfristiga placeringar med en ursprunglig förfallodag på tre månader eller mindre.

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, med tillämpning av effektivräntemetoden.

Kassaflödesanalys

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

Not 2 **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, underskott och hyresfordringar.

Not 3 **Operationella leasingavtal - Företaget som hyresvärd**

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 följande:

	2023-12-31	2022-12-31
Mindre än 1 år	209 000	194 581
1 - 5 år	795 625	612 578
Mer än 5 år	-	-
Framtida hyresinbetalningar	1 004 625	807 159
Framtida intäkter hyra bostäder, årshyra:	774 402	724 874
		EF

Not 4	Direkta fastighetskostnader	
	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
El och värmekostnader	-145 960	-130 123
Driftskostnader	-327 053	-228 496
Reparation och underhåll	-191 737	-63 246
Fastighetsskatt	-49 244	-48 824
Övriga fastighetskostnader	-94 624	-62 778
Summa direkta fastighetskostnader	-808 618	-533 467

Not 5	Ersättning till revisorer	
	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Baker Tilly Rådek AB		
Revisionsuppdrag	-29 875	-29 278
Summa revisionskostnader	-29 875	-29 278

Med revisionsuppdraget avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning och övriga granskningsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra.

Not 6	Inköp och försäljning mellan koncernföretag	
	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Inköp av tjänster från koncernföretag	7,4%	9,4%

Not 7	Ränteintäkter och liknande resultatposter	
	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Övrigt	563	61
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	563	61

Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	
	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Räntekostnader, övriga	-802	-
Räntekostnader, koncernföretag	-1 582 800	-1 277 256
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 583 602	-1 277 256

EF

Not 9 Inkomstskatt

De huvudsakliga komponenterna när det gäller skattekostnader för räkenskapsåret med avslut den 31 december 2023 är följande:

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Redovisad skatt i resultaträkning		
Aktuell skatt	-	-3 648
Förändring av uppskjuten skatt på skattemässiga underskott	-	-78 000
Förändring av uppskjuten skatt på temporära skillnader	-18 195	-15 912
Summa redovisad skatt	-18 195	-97 560

Avstämning av effektiv skattesats	2023	2022
Resultat före skatt	-1 615 830	-800 413
Skatt enligt gällande skattesats, 20,6%	332 861	164 885
Skatteeffekt ej skattepliktiga intäkter	44	3
Skatteeffekt ej avdragsgilla kostnader	-350 945	-262 447
Skatteeffekt ej uppökad underskottsavdrag	-155	-
Summa redovisad skatt	-18 195	-97 560

Den genomsnittliga effektiva skattesatsen är - 1,1 (- 12,2) procent.

Uppskjuten inkomstskatt är hänförlig till:	Uppskjuten skatteskuld Dec. 31, 2023	Uppskjuten skatteskuld Dec. 31, 2022
Differenser avseende:		
Avskrivning av anläggningstillgångar	-391 612	-303 286
Summa	-391 612	-303 286
	Dec. 31, 2023	Dec. 31, 2022

Redovisas enligt följande i balansräkningen:		
Uppskjutna skatteskulder	-80 672	-62 477
Uppskjuten skattefordran/skatteskuld	-80 672	-62 477

Avstämning av uppskjutna skatter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ingående balans	-62 477	-46 565
Skattekostnad/intäkt redovisad i resultaträkningen	-18 195	-15 912
Summa uppskjuten skatteskuld	-80 672	-62 477

EF

Not 10	Förvaltningsfastigheter	
	2023-12-31	2022-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	66 258 678	65 698 902
Tillkommande utgifter	1 384 927	559 776
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	67 643 605	66 258 678
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 430 174	-1 157 184
Årets avskrivning	-284 079	-272 990
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 714 253	-1 430 174

Utgående redovisat värde	65 929 352	64 828 504
---------------------------------	-------------------	-------------------

Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

Det verkliga värdet på förvaltningsfastigheterna uppgår till 90 mkr. Samtliga värderingar kategoriseras som nivå 3 i den så kallade verkligt värde hierarkin vilket innebär att värderingen bygger på icke observerbar indata.

Fastigheten har internvärderats per 2023-12-31.

Värderingsantaganden

Värdetidpunkt	December 2023
Inflationsantagande, % (långsiktigt)	2,0%
Kalkylperiod, år	11
Direktavkastning, %	1,9%
Kalkylränta, %	3,9%
Långsiktig vakans %	0,5%
Hysesantagande	Befintlig hyra och marknadshyra
Drifts- och underhållskostnader	Bedömda drifts- och underhållskostnader

Det är bolagets bedömning att fastigheten efter uthyrning kommer att nyttjas på bästa sätt.

EF

Not 11		Hyresfordringar	
		2023-12-31	2022-12-31
Hyresfordringar		14 792	30 116
Summa		14 792	30 116

Åldersanalys av hyresfordringar och andra fordringar	Förfallna fordringar	Förfallna fordringar – avsättningar gjorda	Förfallna fordringar – inga avsättningar gjorda
31 dec. 2023			
Förfallna sedan mindre än 30 dagar	14 792	-	14 792
Summa förfallna fordringar	14 792	-	14 792

Not 12		Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	
		2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier		12 372	11 327
Övrigt		1 435	4 786
Summa		13 807	16 113

EF

Not 13 **Finansiella instrument och finansiella risker**

Samtliga poster förutom materiella anläggningstillgångar, uppskjuten skatt, eget kapital 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 Kvalitena AB (publ) och en beskrivning av riskhanteringen finns i det bolagets årsredovisning.

Not 14 **Räntebärande lån**

Tabellen nedan visar företagets räntebärande lån.

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Långfristiga:</i>		
Lån från koncernföretag (fast ränta)	63 450 418	63 312 140
Summa långfristiga skulder	63 450 418	63 312 140
<i>Kortfristiga:</i>		
Banklån (rörlig ränta)	-	-
Summa kortfristiga skulder	0	0
Lånebelopp	63 450 418	63 312 140

Förfallotider för långfristiga lån är enligt följande:

	2023-12-31	2022-12-31
Mellan 1 och 5 år	63 450 418	63 312 140
Senare än 5 år	-	-
Summa	63 450 418	63 312 140

Not 15 **Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	146 889	126 503
Upplupna fastighetskostnader	71 364	31 437
Övriga poster	20 000	20 000
Summa	238 253	177 940

EF

Not 16 **Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
Ställda säkerheter för koncernföretags skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	55 000 000	55 000 000
	55 000 000	55 000 000

Not 17 **Koncernuppgifter**

Fastighetsaktiebolaget Valis 14 är dotterföretag till Hedvig Eleonora Förvaltnings AB, 559089-3235 med säte i Stockholm. Moderföretaget i den minsta koncern där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning är Hedvig Eleonora Förvaltning AB.

Moderföretag i den största koncern där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning är Kvalitena AB (publ), 556527-3314 med säte i Stockholm.

Not 18 **Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

Huvudmoderföretaget Kvalitena AB (publ) har 23 februari 2024 tecknat avtal om att avyttra 49,9% av aktierna i Hedvig Eleonora Holding AB. Frånträdet av aktierna har skett 12 mars 2024 till köparen Tulia AB.

Huvudmoderföretaget Kvalitena AB (publ) har i februari 2024 beviljats företagsrekonstruktion av Stockholms Tingsrätt som tillåts fortsätta till i första hand 23 maj 2024. Syfte är att under ordnade och kontrollerade former sälja tillräckligt med tillgångar för att så snart som möjligt till fullo reglera Kvalitenas samtliga skulder.

Not 19 **Resultatdisposition**

Förslag till behandling av bolagets förlust

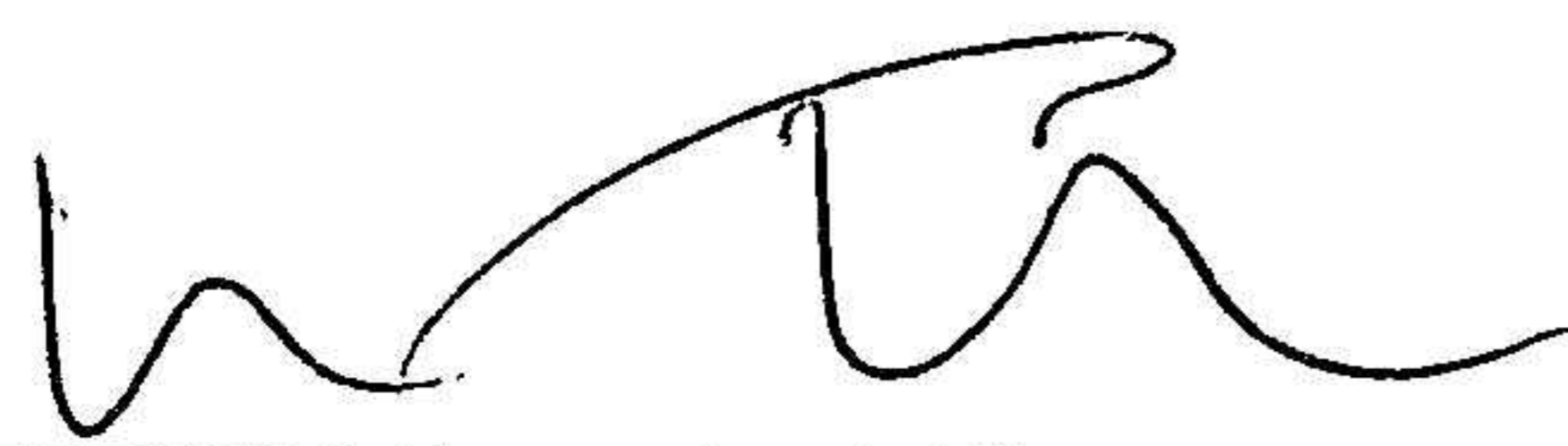
Till bolagsstämmans förfogande står:	
balanserad vinst	2 300 152
årets förlust	-1 634 024
	666 128
Styrelsen föreslår att:	
i ny räkning överföres	666 128
	666 128
	EF

Fastighetsaktiebolaget Valis 14

Org.nr 559073-6798

2024061912975

Stockholm den 2, 5 2024



André Åkerlund
Ordförande



Harald Pousette

Vår revisionsberättelse har lämnats den 21, 5 2024

Baker Tilly Rådek AB



Emil Flodqvist
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:



Kristina Englund

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighetsaktiebolaget Valis 14
Org.nr 559073-6798

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighetsaktiebolaget Valis 14 för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighetsaktiebolaget Valis 14s finansiella ställning per den 2023-12-31 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Fastighetsaktiebolaget Valis 14 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 revisionsssed 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. Risker 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 Fastighetsaktiebolaget Valis 14 för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens 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 Fastighetsaktiebolaget Valis 14 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 i något väsentligt avseende:

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

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

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

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

Eskilstuna den 21 maj 2024

Baker Tilly Rådek AB



Emil Flodqvist
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:



Kristina Englund