

Årsredovisning för  
**Barkarby Järfälla Säby 3:22 AB**  
556619-6688

Räkenskapsåret  
**2022-07-01 - 2023-06-30**

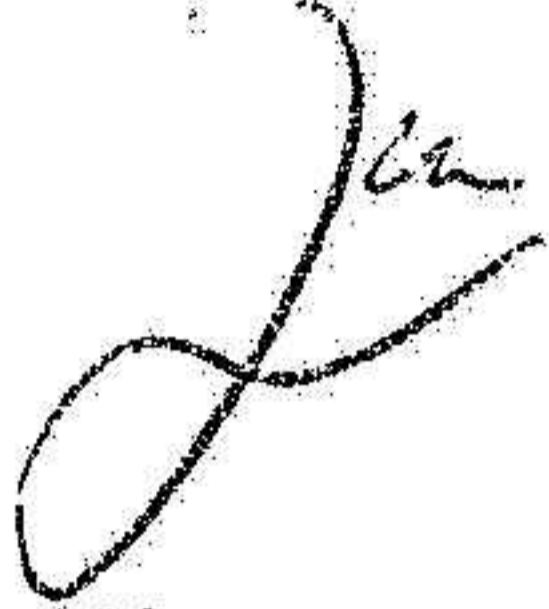
Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Kassaflödesanalys	6
Förändring av eget kapital	7
Noter	8-17
Underskrifter	17

2024041905980

## Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Barkarby Järfälla Säby 3:22 AB intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2023-02. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm 2023-02



Jan Wangermann

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Barkarby Järfälla Säby 3:22 AB, 556619-6688, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-07-01 - 2023-06-30.

### Allmänt om verksamheten

Bolagets verksamhet består i att äga och förvalta fastigheter. Verksamhet har bedrivits utan egen personal, varför personalkostnader saknas. Verksamheten har sitt säte i Stockholm.

Bolaget äger fastigheterna Järfälla Säby 3:22, 3:77 och 3:78.

I slutet av 2011 såldes bolaget till IVG HEAK Barkarby AB. Under 2012 fusionerades de två bolagen genom att bolaget absorberade IVG HEAK Barkarby AB. I samband med fusionen skrevs värdet på de tre fastigheterna upp till ett motsvarande marknadsvärde.

Bolaget är ett helägt dotterbolag till PATRIZIA Frankfurt Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH (namnändrat i september 2018 från TRIUVA Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH), HRB 91062 i Tyskland, agerar för den tyska öppna fastighetsinvesteringsfonden (Special-AIF) IVG-HAEK-Fonds. Koncernredovisning återfinns i Tyskland.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har Marc O'Polo, Sail Racing och Champion öppnat. Bolaget har tecknat flera korttidskontrakt under året, bland annat aim'n, Kids Brand Store, KungSängen, Lexington, Gant och J.Lindeberg. Stockholm Quality Outlet har inte haft några vakanser under räkenskapsåret och har haft ett rekordår gällande omsättningen samt besökssiffror vilket fortsatt efter räkenskapsåret.

### Händelser efter räkenskapsårets utgång

I september 2023 öppnade Butik Matinique. I oktober 2023 öppnades det en ny entré och övriga entréer har uppgraderats för att bli synligare. Samtliga armaturer till ledteknik har bytts ut. Revisioner för OVK, brand och el har genomförts.

### Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

Belopp i Tkr	2022/23	2021/22	2020/21	2019/20	2018/19
Nettoomsättning (tkr)	148 608	133 211	135 445	137 319	140 485
Driftnetto (tkr)	109 582	85 863	93 816	94 596	98 977
Rörelseresultat (tkr)	68 930	57 664	60 414	54 771	57 364
Balansomslutning	1 380 256	1 357 678	1 359 802	1 348 668	1 355 585
Soliditet %	11,5%	9,7%	8,8%	4,9%	5,2%

### Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

*Belopp i Tkr*

Till årsstämmans förfogande står följande balanserat resultat:

Balanserat resultat	131 793
Årets resultat	26 521
Totalt	158 314

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	158 314
Summa	158 314

2024041905964

## Resultaträkning

Belopp i Tkr	Not	2022-07-01- 2023-06-30	2021-07-01- 2022-06-30
Nettoomsättning	5	148 608	133 210
		<u>148 608</u>	<u>133 210</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetskostnader	6	-39 026	-47 348
Övriga externa kostnader	7	-22 404	-12 279
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-18 248	-15 919
<b>Rörelseresultat</b>		<u>68 930</u>	<u>57 664</u>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	431	38
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-32 960	-38 325
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>36 401</u>	<u>19 377</u>
<b>Resultat före skatt</b>		<u>36 401</u>	<u>19 377</u>
Skatt på årets resultat	10	-9 880	-7 123
<b>Årets resultat</b>		<u>26 521</u>	<u>12 254</u>

2024041905965

## Balansräkning

Belopp i Tkr	Not	2023-06-30	2022-06-30
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	11	1 197 383	1 213 743
Maskiner och andra tekniska anläggningar	12	16 147	14 115
Inventarier, verktyg och installationer	13	694	871
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	14	13 520	8 037
		<u>1 227 744</u>	<u>1 236 766</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar		1 124	1 488
		<u>1 124</u>	<u>1 488</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>1 228 868</u>	<u>1 238 254</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	15	11 303	1 498
Övriga fordringar		17 487	19 290
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	4 546	3 545
		<u>33 336</u>	<u>24 333</u>
<b>Kassa och bank</b>		<u>118 052</u>	<u>95 091</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>151 388</u>	<u>119 424</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>1 380 256</u>	<u>1 357 678</u>

## Balansräkning

Belopp i Tkr	Not	2023-06-30	2022-06-30
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100	100
		<u>100</u>	<u>100</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		131 793	119 538
Årets resultat		26 521	12 254
		<u>158 314</u>	<u>131 792</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>158 414</u>	<u>131 892</u>
<i>Avsättningar</i>			
Avsättningar för övriga skatter	17	47 680	46 910
		<u>47 680</u>	<u>46 910</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	18,19	607 000	607 000
Skulder till koncernföretag		541 727	541 727
Övriga långfristiga skulder		-	321
		<u>1 148 727</u>	<u>1 149 048</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder	18	7 254	5 866
Övriga kortfristiga skulder		1 159	1 965
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	17 022	21 997
		<u>25 435</u>	<u>29 828</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>1 380 256</u>	<u>1 357 678</u>

2024041905967

2

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i Tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-07-01- 2023-06-30</i>	<i>2021-07-01- 2022-06-30</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		68 930	57 665
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		18 248	15 919
Erlagd ränta		-32 960	-38 325
Erhållen ränta		431	38
Betald inkomstskatt		-9 109	-6 709
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>45 540</b>	<b>28 588</b>
Ökning/Minskning av hyresfordringar		-9 805	16 686
Ökning/Minskning av kortfristiga fordringar		802	1 452
Ökning/Minskning av skulder till koncernföretag		-	5 618
Ökning/Minskning av leverantörsskulder		1 388	-5 439
Ökning/Minskning av kortfristiga rörelseskulder		-5 781	-29 346
Ökning/Minskning av långfristiga skulder		-321	321
Ökning/Minskning av långfristiga fordringar		364	-1 488
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>32 187</b>	<b>16 392</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-9 226	-21 177
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-9 226</b>	<b>-21 177</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>22 961</b>	<b>-4 785</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>95 091</b>	<b>99 876</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>118 052</b>	<b>95 091</b>

2024041905968

### Förändring av eget kapital

	Aktie- kapital	Årets Resultat	Eget Kapital	Summa Eget Kapital
<b>Eget kapital vid årets början</b>	100	12 254	119 539	131 893
<b>Justerad Eget kapital vid årets början</b>	100	12 254	119 539	131 893
Balanseras i ny räkning	-	-12 254	12 254	-
Årets resultat (omräknat*)	-	26 521		26 521
<b>Eget kapital vid årets utgång</b>	<b>100</b>	<b>26 521</b>	<b>131 793</b>	<b>158 414</b>

2024041905969

R

## Noter

### Not 1 Företagsinformation

Barkarby Järfälla Säby 3:22 AB  
Org nummer: 556619-6688  
Huvudsaklig verksamhet:  
Bolaget äger och förvaltar fastigheterna Järfälla Säby 3:22, 3:77 och 3:78.

#### Koncernförhållande

Bolaget är ett helägt dotterbolag till PATRIZIA Frankfurt Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, HRB 91062 i Tyskland.  
Koncernredovisning återfinnes i Tyskland.

### Not 2 Grunder för upprättandet av årsredovisningen

Årsredovisning har upprättats utifrån antagandet om fortlevnad (going concern). Tillgångar och skulder är värderade tills sina historiska anskaffningsvärde.

De finansiella rapporterna har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och RFR2-Redovisning för juridiska personer. Bolaget tillämpar frivilligt RFR2 i enlighet med reglerna i BFNR 2012:3 då bolaget är ett dotterbolag till PATRIZIA Frankfurt Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Luxemburg, B150.554, som tillämpar IFRS i dess koncernredovisning.

### Not 3 Väsentliga uppskattningar och bedömningar

När styrelsen upprättar finansiella rapporter i enighet med tillämpade redovisningsprinciper måste vissa uppskattningar och antaganden göras som påverkar det redovisade värdet av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Dessa bedömningar och antaganden baseras på historiska erfarenheter samt andra faktorer som bedöms rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar om andra antaganden görs eller andra förutsättningar föreligger. De områden där uppskattningar och antaganden är av stor betydelse för företaget och som kan komma att påverka resultat- och balansräkning om de ändras är bedömning av nyttjandeperioden för fastigheter, nedskrivningsbehov för fastigheter samt gränsdragning mellan investeringar och underhåll.

### Not 4 Sammanfattning av viktiga redovisningsprinciper

#### 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. Förskottsbetalade hyror redovisas som förutbetalda intäkter. Eventuella hyresrabatter periodiseras linjärt över hyresperioden när de uppgår till materiella belopp även om betalning inte sker på samma sätt.

#### Finansiella intäkter

Finansiella intäkter redovisas i den period de avser med tillämpning av 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 antagande eller aviserade på balansdagen.

#### *Uppskjuten inkomstskatt*

Uppskjuten skatt redovisas på balansdagen i enlighet med balansräkningsmetoden för temporära skillnader mellan tillgångars och skulders skattemässiga och redovisningsmässiga värde. 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 framförallt på grund av skillnader mellan bokföringsmässiga avskrivningar och skattemässiga avskrivningar på förvaltningsfastigheter.

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 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 saldona genom nettobetalingar.

#### **Lånekostnader**

Låneutgifter utgörs av ränta och andra kostnader som uppstår när ett företag lånar pengar. Låneutgifter redovisas som en kostnad i den period de uppkommer.

#### **Förvaltningsfastigheter**

Förvaltningsfastigheter består av fastigheter 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 avser.

*Avskrivning beräknas enligt följande:*

Förvaltningsfastigheter

*Antal år*

100 år

#### **Materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar är fysiska tillgångar som används i företagsverksamhet och har en förväntad nyttjandeperiod överstiger 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 de 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.

*Avskrivning beräknas enligt följande:*

Byggnadsinventarier

Markanläggning

Inventarier, verktyg and installationer

*Antal år*

15-20 år

20 år

5 år

### Nedskrivning

Tillgångar som löpande skrivs av skall nedskrivningstestas närhelst händelser eller förändringar i förhållande 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. För att pröva eventuellt nedskrivnings- eller återföringsbehov, stäms vid varje årsskifte, eller oftare om indikation på större värdeförändringar finns, varje fastighets bokförda värde av mot extern värdering av fastighetens marknadsvärde.

### Finansiella instrument-redovisning och värdering

Med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning har företaget i enlighet med RFR2, valt att inte tillämpa IAS 39 utan tillämpar en metod med utgångspunkt i anskaffningsvärde i enligt med ÅRL.

### 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.

### Likvida medel

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

### Skulder

Skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde, med tillämpning av effektivräntemetoden.

### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Kassaflödet som redovisas omfattar endast transaktioner som medför in- och utbetalningar.

## Not 5 Rörelsens intäkter

	2022-07-01- 2023-06-30	2021-07-01- 2022-06-30
Hyresintäkter	148 608	133 210
<b>Summa rörelsens intäkter</b>	<b>148 608</b>	<b>133 210</b>

### Operativa hyres- och leasingavtal som leasinggivare

Framtida lägsta leasingintäkter som erhålls från icke uppsägningsbara hyresavtal (leasingavtal).

	2022-07-01- 2023-06-30	2021-07-01- 2022-06-30
Förfaller till betalning inom ett år	112 856	131 420
Förfaller till betalning senare än ett men inom fem år	189 280	269 824
Förfaller till betalning senare än fem år	20 238	36 186
<b>Summa framtida hyresintäkter (leasingintäkter)</b>	<b>322 374</b>	<b>437 430</b>

### Not 6 Fastighetskostnader

	2022-07-01- 2023-06-30	2021-07-01- 2022-06-30
Driftskostnader	-30 951	-27 276
Reparation och underhåll	-11 937	-9 871
Fastighetsskatt tidigare år pga omprövning	9 090	-
Fastighetsskatt	-5 228	-10 201
<b>Summa</b>	<b>-39 026</b>	<b>-47 348</b>

### Not 7 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	2022-07-01- 2023-06-30	2021-07-01- 2022-06-30
<i>Pricewaterhousecoopers AB</i>		
Revisionsuppdrag	-400	-430
<b>Summa</b>	<b>-400</b>	<b>-430</b>

Med revisionsuppdrag avses lagstadgad revision av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning samt revision och annan granskning utförd i enlighet med överenskommelse eller avtal.

### Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-07-01- 2023-06-30	2021-07-01- 2022-06-30
Ränteintäkter, övriga	431	38
<b>Summa</b>	<b>431</b>	<b>38</b>

### Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-07-01- 2023-06-30	2021-07-01- 2022-06-30
Räntekostnader, koncernföretag	-23 290	-22 450
Räntekostnader, övriga	-9 703	-9 849
Valutakursvinster/förlust vid finansieringsåtgärder, netto	33	-6 026
<b>Summa</b>	<b>-32 960</b>	<b>-38 325</b>

### Not 10 Skatt på årets resultat

	2022-07-01- 2023-06-30	2021-07-01- 2022-06-30
Aktuell skattekostnad	-9 109	-6 043
Uppskjuten skatt	-771	-1 080
	<b>-9 880</b>	<b>-7 123</b>

### Avstämning av effektiv skattesats

	2022-07-01- 2023-06-30	2021-07-01- 2022-06-30
Skatt enligt gällande skattesats	-7 658	-3 992
Ej avdragsgilla kostnader	-1 485	-2 078
Ej skattepliktiga intäkter	34	-
Förändring temporära skillnader fastighet	-771	-1 053
<b>Aktuell skatt för året</b>	<b>-9 880</b>	<b>-7 123</b>

## Not 11 Byggnader och mark

	2023-06-30	2022-06-30
<b>Byggnader</b>		
Ingående anskaffningsvärde	1 245 869	1 220 878
Omklassificeringar	-	24 991
Utgående anskaffningsvärde	1 245 869	1 245 869
Ingående ackumulerade avskrivningar	-200 432	-185 681
Årets avskrivning	-16 061	-14 751
Utgående ackumulerade avskrivningar	-216 493	-200 432
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>1 029 376</b>	<b>1 045 437</b>
<b>Mark</b>		
Ingående anskaffningsvärde	164 107	164 107
Redovisat värde vid årets slut	164 107	164 107
<b>Markanläggning</b>		
Ingående anskaffningsvärden	6 000	6 000
Utgående anskaffningsvärden	6 000	6 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 800	-1 500
Årets avskrivningar	-300	-300
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 100	-1 800
<b>Redovisat värde markanläggningar vid årets slut</b>	<b>3 900</b>	<b>4 200</b>

### Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

Det verkliga värdet på förvaltningsfastigheten uppgår till 1 631 Msek (1 783 Msek). Värderingen kategoriseras som nivå 3 i den så kallade verkligt värde hierarkin vilket innebär att värderingen bygger på icke observerbar indata. Fastighet har värderats av en oberoende ackrediterad värderare med erkända och relevanta professionella kvalifikationer och med aktuell erfarenhet av fastighetens kategori och geografiska läge.

Använd värderingsmetod: Ertragswertverfahren (EWV) eller The German income approach är den vanligast förekommande värderingsmetoden i Tyskland vad gäller fastigheter som genererar en ström av kassaflöden. Modellen påminner om DCF, men det finns några skillnader. Bland annat separerar man mark och byggnad i den tyska modellen. Marken anses inte förlora sitt värde medan en byggnad har en viss återstående livslängd. Baserat på antagandet att byggnadens nyttjandeperiod är begränsad, styr avkastningen och den återstående ekonomiska livslängden byggnadens värde genom nettoresultatet.

De tre fastigheter antas i modellen ha ekonomisk livslängd på mellan 20 och 40 år, medan avkastningen (Legenschaftszins) är mellan 5% och 6,75%. Inflationsantagandet inkluderas i avkastningsmättet och modellen tar inte hänsyn till långsiktiga vakanser på samma sätt som i DCF, utan hänsyn tas istället i intäktmodellen.

M

## Not 12 Maskiner och Inventarier

	2023-06-30	2022-06-30
<b>Maskiner och Inventarier</b>		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	21 671	11 903
-Nyanskaffningar	2 489	-
-Omklassificeringar	1 253	9 768
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	25 413	21 671
Ingående ackumulerade avskrivningar	-7 556	-6 703
Årets avskrivning	-1 710	-853
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 266	-7 556
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>16 147</b>	<b>14 115</b>

## Not 13 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-06-30	2022-06-30
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	886	-
-Omklassificeringar	-	886
	886	886
<b>Ackumulerade avskrivningar</b>		
-Vid årets början	-15	-
-Årets avskrivning	-177	-15
	-192	-15
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>694</b>	<b>871</b>

## Not 14 Pågående nyanläggningar

	2023-06-30	2022-06-30
Vid årets början	8 037	22 505
Omklassificeringar	-2 612	-35 646
Investeringar	8 095	21 178
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>13 520</b>	<b>8 037</b>

2024041905976

### Not 15 Hyresfordringar

	2023-06-30	2022-06-30
Hyresfordringar	15 945	5 383
Kundfordringar	-	9
Avsättning för osäkra fordringar	-4 642	-3 894
<b>Summa</b>	<b>11 303</b>	<b>1 498</b>

#### 30 Juni 2023

Förfallna sedan mindre än 30 dagar	5 110
Förfallna sedan 31-60 dagar	-
Förfallna sedan 61-90 dagar	464
Förfallna sedan 91-180 dagar	2 105
Förfallna sedan mer än 180 dagar	-1 289
<b>Summa förfallna fordringar</b>	<b>6 390</b>
Ej förfallna fordringar	9 555
<b>Summa</b>	<b>15 945</b>

#### Avsättning för osäkra hyresfordringar

Avsättning för säkra hyresfordringar vid årets början	-3 894
Avsättning under året	-748
<b>Summa</b>	<b>-4 642</b>

### Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-06-30	2022-06-30
Förvaltningskostnader	845	808
Periodiserade hyresrabatter	3 701	2 486
Periodiserade fastighetsförsäkringar	-	251
<b>Summa</b>	<b>4 546</b>	<b>3 545</b>

### Not 17 Uppskjuten skatt

	2023-06-30	2022-06-30
<i>Temporära skillnader mellan bokfört och skattemässigt värde på fastighet</i>	-47 680	-46 910
<b>Summa balanserad uppskjuten skatt</b>	<b>-47 680</b>	<b>-46 910</b>

2

## Not 18 Finansiell riskhantering

### Finansiell riskhantering

Barkarby Järfälla Säby 3:22 är exponerat för ett antal finansiella risker. Bolaget följer moderbolagets finanspolicy då bolaget administreras av PATRIZIA Sweden filial och Savills Förvaltning AB. Det övergripande målet är att ha en kostnadseffektiv finansiering inom företaget och hantera de finansiella riskerna genom att utnyttja finansiella instrument. Företagets främsta finansiella skulder utgörs av lån. Därutöver har bolaget hyresfordringar och leverantörsskulder samt likvida medel som utgör finansiella instrument. De främsta riskerna som företaget är utsatt för är finansieringsrisk och ränterisk.

Tabellen nedan visar företagets finansiella tillgångar och skulder som är föremål för finansiell riskhantering.

<u>Övriga kortfristiga fordringar samt likvida medel</u>	<u>2023-06-30</u>	<u>2022-06-30</u>
<b>Tillgångar i balansräkningen</b>		
Hyresfordringar/Kundfordringar	11 303	1 498
Övriga kortfristiga fordringar	22 033	22 835
Likvida medel	118 052	95 091
<b>Summa</b>	<b>151 388</b>	<b>119 424</b>
<u>Övriga finansiella skulder</u>	<u>2023-06-30</u>	<u>2022-06-30</u>
<b>Skulder i balansräkningen</b>		
Upplåning	1 148 727	1 148 727
Leverantörsskulder och andra skulder	25 435	29 828
<b>Summa</b>	<b>1 174 162</b>	<b>1 178 555</b>

### Ränterisk

Barkarby Järfälla Säby 3:22 finansieras av externt lån, koncernlån samt eget kapital. Räntekostnaden som påförs kvartalsvis, uppgår till långgivarens vid varje tidspunkt genomsnittliga upplåningskostnad.

Bolaget är indirekt utsatt för följande finansiella risker

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

PATRIZIA Frankfurt Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH koncernens finansiella riskhantering, som syftar till att motverka ovanstående risker, är centraliserad till moderbolaget.

Per den 30 juni 2023 påverkar en samtidig förändring av räntan upp eller ned med en procentenhet de årliga nettoräntekostnaderna med 11 487 Tkr. förutsatt att företags löptid och finansieringsstruktur förblir konstant under året.

2024041905978

Förväntat kassaflöde

30 juni 2022	Redovisat värde	År1	År2	År3	År4-5	Efter år5
<b>Finansiell skulder</b>						
Räntebärande skulder	1 148 727	-	-	1 148 727		
Leverantörsskulder	5 866	5 866	-	-	-	-
Övriga skulder	23 962	23 962	-	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>1 178 555</b>	<b>29 828</b>	<b>-</b>	<b>-1 148 727</b>	<b>0</b>	

30 juni 2023	Redovisat värde	År1	År2	År3	År4-5	Efter år5
<b>Finansiella skulder</b>						
Räntebärande skulder	1 148 727	-	-	-1 148 727		-
Leverantörsskulder	7 254	7 254	-	-	-	-
Övriga skulder	18 181	18 181	-	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>1 174 162</b>	<b>25 435</b>	<b>-</b>	<b>-1 148 727</b>	<b>-</b>	

**Not 19 Långfristiga räntebärande lån**

	2023-06-30	2022-06-30
Skulder som förfaller senare än ett men inom fem år från balansdagen		
Övriga skulder till kreditinstitut (fast ränta)	607 000	607 000
Skulder till koncernföretag (fast ränta)	541 727	541 727
Mottagna depositioner	-	321
<b>Summa</b>	<b>1 148 727</b>	<b>1 149 048</b>

Företagets lån har följande ränteförfallostruktur:

	6-12 mån	1-5 år	>5 år	Summa
<b>30 juni 2023</b>				
Lånebelopp	-	1 148 727	-	<b>1 148 727</b>

Den viktade genomsnittliga räntesatsen på externa krediter och lån, inbegripet marginaler och derivateffekter uppgick till 1,5 procent per den 30 juni 2023. Upplåning på externa krediter har skett i SEK

Förfallotider för långfristiga lån är enligt följande:

	2023-06-30	2022-06-30
Mellan 1 och 2 år	-	-
Mellan 2 och 5 år	1 148 727	1 148 727
Längre 5 år	-	-
<b>Summa</b>	<b>1 148 727</b>	<b>1 148 727</b>

*ml*

2024041905979

### Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-06-30	2022-06-30
Förutbetalda hyresintäkter	11 675	19 001
Upplupna räntekostnader	1 501	1 501
Upplupna kostnader koncern	1 750	-
Upplupna kostnader för revisionsarvode	350	300
Övriga upplupna kostnader	1 746	1 195
<b>Summa</b>	<b>17 022</b>	<b>21 997</b>

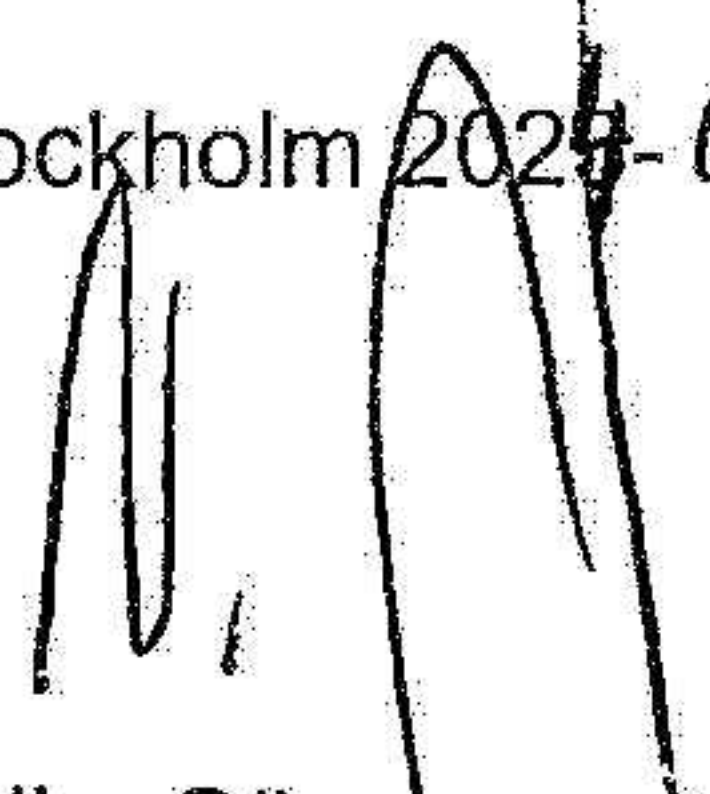
### Not 21 Ställda säkerheter

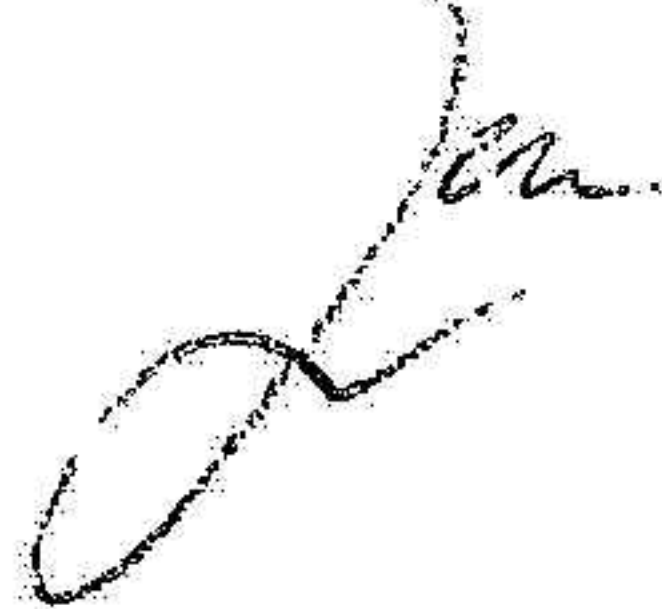
#### Ställda säkerheter

	2023-06-30	2022-06-30
Ställda säkerheter för egna skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	869 000	869 000
<b>Summa</b>	<b>869 000</b>	<b>869 000</b>

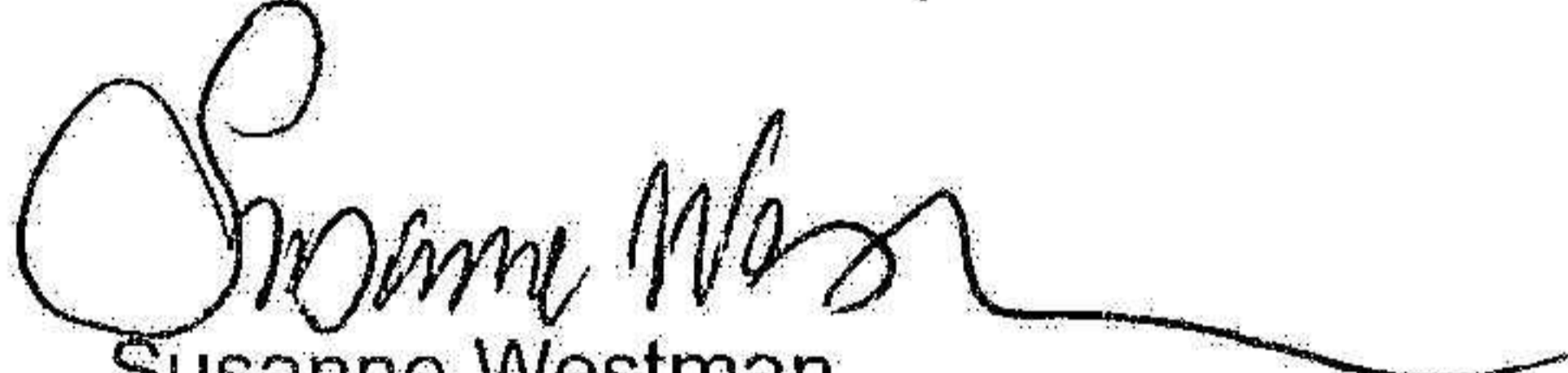
### Underskrifter

Stockholm 2024-01-12

  
Heiko Süß  
Styrelseledamot

  
Jan Wangermann  
Styrelseordförande

Vår revisionsberättelse har angivits 2024-02-14  
PricewaterhouseCoopers AB

  
Susanne Westman  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Barkarby Järfälla Säby 3:22 AB, org.nr 556619-6688

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Barkarby Järfälla Säby 3:22 AB för räkenskapsåret 1 juli 2022 till 30 juni 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Barkarby Järfälla Säby 3:22 ABs finansiella ställning per den 30 juni 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 för Barkarby Järfälla Säby 3:22 AB.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Barkarby Järfälla Säby 3:22 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 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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 Barkarby Järfälla Säby 3:22 AB för räkenskapsåret 1 juli 2022 till 30 juni 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Barkarby Järfälla Säby 3:22 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 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.

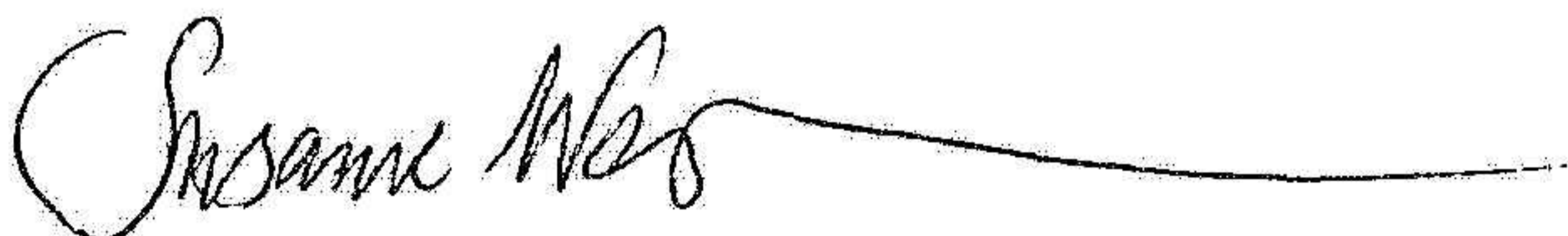
En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

## Anmärkning

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

Stockholm den 14 februari 2024

PricewaterhouseCoopers AB



Susanne Westman  
Auktoriserad revisor