

**Årsredovisning**  
för  
**Stockholm ELEF.17 AB**  
556316-6718

Räkenskapsåret  
2022

**Fastställelseintyg**

Undertecknad styrelseledamot i Stockholm ELEF.17 AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen fastställdes på årsstämman den 10 februari 2023. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur vinsten ska disponeras, vilket innebar att ingen utdelning lämnades.

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

Stockholm den 14 februari 2023

  
Johan Gustavsson

Styrelsen för Stockholm ELEF.17 AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusentals kronor (Tkr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bolagets säte är Stockholm.

Bolaget äger och förvaltar fastigheten Stockholm Elefanten 17.

Bolaget har ingen anställd personal. Löner och andra ersättningar har ej utgått.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Den 19 december 2022 ingicks det en avsiktsförklaring om att sälja alla aktier i bolaget under Q1-2023.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning	29 496	25 457	25 367	22 049
Resultat efter finansiella poster	8 014	9 412	9 913	2 182
Soliditet (%)	10,98	12,63	17,80	12,50

#### Förändringar i eget kapital (Tkr)

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Reserv- fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	100	20	17 844	7 632	<b>25 596</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:			7 632	-7 632	<b>0</b>
Utdelning			-10 000		<b>-10 000</b>
Årets resultat				6 143	<b>6 143</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100</b>	<b>20</b>	<b>15 476</b>	<b>6 143</b>	<b>21 739</b>

**Resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	15 476 259
årets resultat	6 142 868
disponeras så att	
i ny räkning överföres	21 619 126
	<b>21 619 126</b>

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

Stockholm ELEF.17 AB  
Org.nr 556316-6718

3 (9)

## Resultaträkning

Tkr

### Rörelseintäkter

Nettoomsättning

**Summa rörelseintäkter**

### Rörelsekostnader

Övriga externa kostnader

Av- och nedskrivningar av materiella  
anläggningstillgångar

**Summa rörelsekostnader**

**Rörelseresultat**

### Finansiella poster

Räntekostnader och liknande resultatposter

**Summa finansiella poster**

**Resultat efter finansiella poster**

**Resultat före skatt**

### Skatter

Skatt på årets resultat

**Årets resultat**

Not

2022-01-01

-2022-12-31

2021-01-01

-2021-12-31

29 496

25 457

**29 496**

**25 457**

-12 736

-8 138

-1 926

-1 926

**-14 662**

**-10 064**

**14 834**

**15 393**

2

-6 820

-5 981

**-6 820**

**-5 981**

**8 014**

**9 412**

**8 014**

**9 412**

-1 871

-1 780

**6 143**

**7 632**

2023021504173

## Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

Tkr

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Immateriella anläggningstillgångar*

Aktiverade finansieringskostnader

3

6

76

**Summa immateriella anläggningstillgångar**

**6**

**76**

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

4, 5

180 150

182 021

Byggnadsinventarier

6

14

69

**Summa materiella anläggningstillgångar**

**180 164**

**182 090**

**Summa anläggningstillgångar**

**180 170**

**182 166**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

0

16

Övriga fordringar

33

3

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

12

723

**Summa kortfristiga fordringar**

**45**

**742**

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank

17 800

19 824

**Summa kassa och bank**

**17 800**

**19 824**

**Summa omsättningstillgångar**

**17 845**

**20 566**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**198 015**

**202 732**

Stockholm ELEF.17 AB  
Org.nr 556316-6718

5 (9)

## Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

Tkr

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

100

100

Reservfond

20

20

**Summa bundet eget kapital**

**120**

**120**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

15 476

17 844

Årets resultat

6 143

7 632

**Summa fritt eget kapital**

**21 619**

**25 476**

**Summa eget kapital**

**21 739**

**25 596**

#### Långfristiga skulder

7

Övriga skulder till kreditinstitut

120 000

120 000

Skulder till koncernföretag

47 314

47 314

**Summa långfristiga skulder**

**167 314**

**167 314**

#### Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

7

107

Skatteskulder

2 558

3 487

Övriga skulder

165

852

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

6 232

5 376

**Summa kortfristiga skulder**

**8 962**

**9 822**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**198 015**

**202 732**

2023021504175

## Noter

Tkr

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

#### Fordringar

Om inget annat anges ovan värderas kortfristiga fordringar till det lägsta av dess anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade. Långfristiga fordringar och långfristiga skulder värderas efter det första värderingstillfället till upplupet anskaffningsvärde. Övriga skulder och avsättningar värderas till de belopp varmed de beräknas bli reglerade. Övriga tillgångar redovisas till anskaffningsvärde om inget annat anges ovan.

#### Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Avskrivningarna görs över tillgångarnas förväntade nyttjandeperiod enligt nedanstående förteckning:

#### Avskrivningstider

Immateriella anläggningstillgångar	5 år
Byggnader	100 år
Byggnadsinventarier	5 år
Tidigare års hyresgästpassningar	kontraktets löptid
Utgifter för ombyggnad som dras av vid inkomstbeskattningen inom det s.k. utvidgade reparationsbegreppet kostnadsförs i redovisningen from år 2016.	

Skattemässigt görs värdeminskningssavdrag inom ramen för skattelagstiftningen.

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

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

**Not 2 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2022	2021
Räntekostnader koncernföretag	2 878	2 878
Räntekostnader externa	3 370	3 030
Övriga finansiella kostnader	572	73
	<b>6 820</b>	<b>5 981</b>

**Not 3 Aktiverade finansieringskostnader**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	349	349
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>349</b>	<b>349</b>
Ingående avskrivningar	-274	-204
Årets avskrivningar	-70	-70
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-344</b>	<b>-274</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>5</b>	<b>75</b>

**Not 4 Byggnader och mark**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	213 028	213 028
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>213 028</b>	<b>213 028</b>
Ingående avskrivningar	-31 731	-30 041
Årets avskrivningar	-1 690	-1 690
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-33 421</b>	<b>-31 731</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>179 607</b>	<b>181 297</b>

**Not 5 Hyresgästanpassningar**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	5 545	5 545
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>5 545</b>	<b>5 545</b>
Ingående avskrivningar	-4 819	-4 638
Årets avskrivningar	-181	-181
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-5 000</b>	<b>-4 819</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>545</b>	<b>726</b>

### Not 6 Byggnadsinventarier

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	424	424
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>424</b>	<b>424</b>
Ingående avskrivningar	-355	-299
Årets avskrivningar	-55	-55
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-410</b>	<b>-354</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>14</b>	<b>70</b>

### Not 7 Förfallotid skulder

	Mellan 1-5 år	Senare än 5 år	Totalt
Skulder till koncernföretag	47 314	0	47 314
Skulder till kreditinstitut	0	120 000	120 000
	<b>47 314</b>	<b>120 000</b>	<b>167 314</b>

### Not 8 Ställda säkerheter

För egna skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	125 000	125 000
	<b>125 000</b>	<b>125 000</b>

### Not 9 Uppgifter om moderföretag

Stockholm Elef. 17 AB, 556316-6718, är ett helägt dotterbolag till Catella Real Estate AG org.nr. 502068-5946, och ingår i fonden Sarasin Sustainable Properties European Cities, München, registreringsnummer HRB 169051.

### Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

Stockholm ELEF.17 AB  
Org.nr 556316-6718

9 (9)

2023021504179

Stockholm

Johan Gustavsson  
Styrelseordförande

Anja Lindström  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats

Ernst & Young AB

Anders Linusson  
Auktoriserad revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

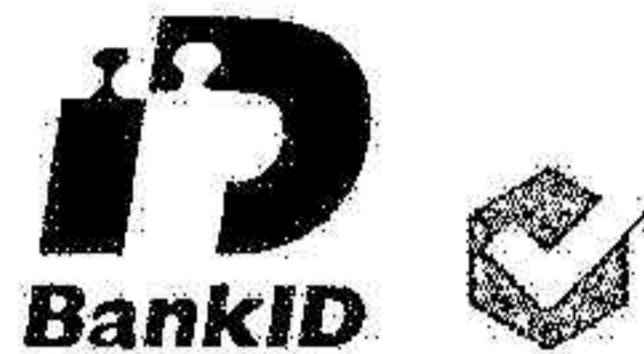
**ANJA LINDSTRÖM**

ÅR - VD / Styrelseledamot

Serienummer: 19760414xxxx

IP: 78.70.xxx.xxx

2023-02-06 07:44:35 UTC

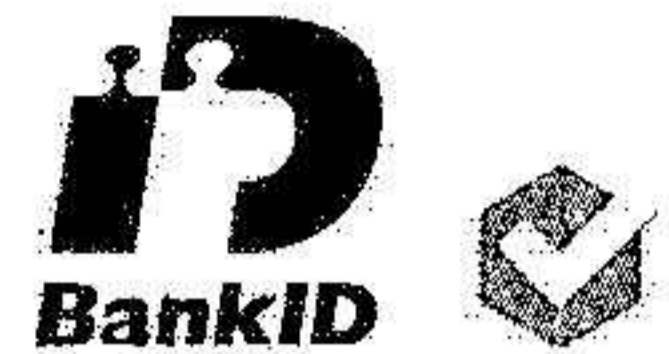
**JOHAN GUSTAVSSON**

ÅR - VD / Styrelseledamot

Serienummer: 19691105xxxx

IP: 78.72.xxx.xxx

2023-02-06 08:36:11 UTC

**ANDERS LINUSSON**

Aukt. Revisor / Godkänd revisor

Serienummer: 19740605xxxx

IP: 145.62.xxx.xxx

2023-02-06 11:35:15 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

**Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet**

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>



Building a better  
working world

2023042702602

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Stockholm ELEF.17 AB, org.nr 556316-6718

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Stockholm ELEF.17 AB för räkenskapsåret 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Stockholm ELEF.17 AB:s 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.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Stockholm ELEF.17 AB enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

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

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

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

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

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:



Building a better  
working world

2023042702603

## 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 Stockholm ELEF.17 AB för räkenskapsåret 2022 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Stockholm ELEF.17 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 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 revisions sed 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 revisions sed 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 räkenskaper. 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.

Göteborg, datum enligt digital signering

Ernst & Young AB

Anders Linusson  
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:

# PENNEO

Signaturen i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering.  
Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

**ANDERS LINUSSON**

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19740605xxxx

IP: 145.62.xxx.xxx

2023-02-06 11:35:43 UTC



Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Anders Linusson', written over a faint, illegible background.

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsclatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

#### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>