

# Årsredovisning

för

## Fastighets AB Havssvalget 8 Stockholm

556284-8423

Räkenskapsåret

2022

### Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	2
Balansräkning	3-5
Noter	6-15

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Fastighets AB Havssvalget 8 Stockholm intygar att resultaträkning och balansräkning i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 7 juni 2023. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm den 7 juni 2023



Madeleine Brehmer

# Årsredovisning

för

## Fastighets AB Havssvalget 8 Stockholm

556284-8423

Räkenskapsåret

2022

### Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	2
Balansräkning	3-5
Noter	6-15

Styrelsen för Fastighets AB Havssvalget 8 Stockholm, med säte i STOCKHOLM, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamhetens art och inriktning

Bolagets huvudsakliga verksamhet är att äga och bedriva förvaltning av fastigheter. Bolaget har sitt säte i Stockholm.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under början av 2020 drabbades stora delar av världen och Sverige av Coronaviruset, Covid-19. Pandemin fortgick under hela 2021 samt under årets första månader 2022. Under början av 2022 startade Rysslands intåg samt invasion utav Ukraina vilket skapat oro och fått världsomspännande konsekvenser, inte minst ekonomiskt med effekter inom handel och råvarupriser. Båda händelserna har under året haft en finansiell effekt främst i koncernens moderbolag Sabis AB. Fastighetsbolaget har dock inte drabbats i samma utsträckning.

Bolaget underhåller och renoverar fastigheten enligt fastställd plan. Under året har arbete med att renovera tak pågått.

### Ägarförhållanden

Bolaget är dotterbolag till Sabis AB (org.nr 556165-9888) som har sitt säte i Stockholm.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Nettoomsättning	2 302	2 433	2 526	2 341	2 399
Rörelseresultatet	249	505	579	1 114	1 162
Resultat efter finansiella poster	-265	-133	286	764	835
Balansomslutning	29 069	30 058	16 705	16 943	14 310
Soliditet (%)	10,8	11,6	21,6	19,9	19,3

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 660 385
årets förlust	-237 272
	<b>2 423 113</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	2 423 113

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

## Resultaträkning

Tkr

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning		2 302	2 433
		<b>2 302</b>	<b>2 433</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetskostnader		-1 703	-1 559
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-309	-314
Övriga externa kostnader		-41	-55
		<b>-2 053</b>	<b>-1 928</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>249</b>	<b>505</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2	46	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-560	-638
		<b>-514</b>	<b>-638</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-265</b>	<b>-133</b>
Bokslutsdispositioner	4	152	163
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-113</b>	<b>30</b>
Skatt på årets resultat	5, 6	-124	-9
<b>Årets resultat</b>		<b>-237</b>	<b>21</b>

2023061532257

## Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

Tkr

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Förvaltningsfastigheter	7	17 114	16 756
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	34	37
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	9	2 295	0
		<b>19 443</b>	<b>16 793</b>

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Uppskjuten skattefordran		160	141
		<b>160</b>	<b>141</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>19 603</b>	<b>16 934</b>

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Fordringar hos koncernföretag		9 329	12 927
Aktuella skattefordringar		90	131
Övriga fordringar		2	2
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		45	64
		<b>9 466</b>	<b>13 124</b>

##### **Summa omsättningstillgångar**

**9 466**      **13 124**

### **SUMMA TILLGÅNGAR**

**29 069**      **30 058**

## Balansräkning

Tkr

Not

2022-12-31

2021-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

100

100

**100**

**100**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserad vinst eller förlust

2 660

2 640

Årets resultat

-237

21

**2 423**

**2 661**

**Summa eget kapital**

**2 523**

**2 761**

**Obeskattade reserver**

10

770

922

#### Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

11

24 500

25 000

Övriga skulder

12

895

867

**Summa långfristiga skulder**

**25 395**

**25 867**

#### Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

29

206

Övriga skulder

0

1

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

352

301

**Summa kortfristiga skulder**

**381**

**508**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**29 069**

**30 058**

2023061532258

## Rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Fritt eget kapital</b>	<b>Summa eget kapital</b>
<b>Ingående eget kapital 2022-01-01</b>	<b>100</b>	<b>2 660</b>	<b>2 760</b>
Årets resultat		-237	-237
<b>Utgående eget kapital 2022-12-31</b>	<b>100</b>	<b>2 423</b>	<b>2 523</b>

Aktiekapital 1 000 aktier kvotvärde 100 kronor

## Tilläggsupplysningar

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Fastighets AB Havssvalget 8 Stockholm med organisationsnummer 556284-8423 är ett aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Stockholm. Adressen till huvudkontoret är Sjevägen 166, 113 46 Stockholm. Företagets verksamhet omfattar att äga och bedriva förvaltning av fastigheter.

Moderföretaget i den största koncernen som Fastighets AB Havssvalget 8 Stockholm är dotterföretag till är Sabis AB, org.nr 556165-9888, med säte i Stockholm.

Bolaget har under året inte haft några anställda, och inga löner har betalats ut.

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Intäktsredovisning

Intäkter redovisas till det verkliga värdet av den ersättning som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för mervärdesskatt, rabatter, returer och liknande avdrag.

Företagets intäkter består i huvudsak av hyresintäkter. Hyresintäkterna redovisas i den period som de avser.

#### *Utdelning och ränteintäkter*

Utdelningsintäkter redovisas när ägarens rätt att erhålla betalning har fastställts.

Ränteintäkter på banktillgodohavanden redovisas periodiserade på balansdagen.

#### Leasingavtal

##### *Leasegivare*

Företaget erhåller hyresintäkter från operationella leasingavtal rörande företagets förvaltningsfastigheter. Hyresintäkterna intäktsredovisas linjärt över leasingperioden. Tillgångarna som hyrs ut enligt operationella leasingavtal kvarstår i företaget som materiella anläggningstillgångar eftersom rättigheter och skyldigheter kvarstår hos företaget. Dessa tillgångar värderas på samma sätt som övriga materiella tillgångar.

#### Låneutgifter

Låneutgifter redovisas i resultaträkningen i den period de uppkommer.

#### Koncernbidrag

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition i resultaträkningen.

## **Inkomstskatter**

Skattekostnaden utgörs av summan av aktuell skatt och uppskjuten skatt.

### *Aktuell skatt*

Aktuell skatt beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Skattepliktigt resultat skiljer sig från de redovisade resultatet i resultaträkningen då det har justerats för ej skattepliktiga intäkter och ej avdragsgilla kostnader samt för de kostnader som är skattepliktiga eller avdragsgilla i andra perioder. Aktuell skatteskuld beräknas enligt de skattesatser som gäller för balansdagen.

### *Uppskjuten skatt*

Uppskjuten skatt redovisas på temporära skillnader mellan det redovisade värdet på tillgångar och skulder i de finansiella rapporterna och det skattemässiga värdet som används vid beräkning av skattepliktigt resultat. Uppskjuten skatt redovisas enligt den sk balansräkningsmetoden. Uppskjutna skatteskulder redovisas för i princip alla skattepliktiga temporära skillnader, och uppskjutna skattefordringar redovisas i princip för alla avdragsgilla temporära skillnader i den omfattning det är sannolikt att beloppen kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott. Obeskattade reserver redovisas inklusive uppskjuten skatteskuld.

Det redovisade värdet på uppskjutna skattefordringar omprövas varje balansdag och reduceras till den del det inte längre är sannolikt att tillräckliga skattepliktiga resultat kommer att finnas tillgängliga för att utnyttjas, helt eller delvis, mot den uppskjutna skattefordran.

Värderingen av uppskjuten skatt baseras på hur företaget, per balansdagen, förväntar sig att återvinna det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller reglera det redovisade värdet för motsvarande skuld. Uppskjuten skatt beräknas baserat på de skattesatser och skatteregler som har beslutats före balansdagen.

### *Aktuell och uppskjuten skatt för perioden*

Aktuell och uppskjuten skatt redovisas som en kostnad eller intäkt i resultaträkningen, utom när skatten är hänförlig till transaktioner som redovisas direkt mot eget kapital. I sådana fall ska även skatten redovisas direkt mot eget kapital.

## **Materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas. Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla företaget och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, eventuellt minskat med beräknat restvärde vid nyttjandeperiodens slut, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. Avskrivning påbörjas när den materiella anläggningstillgången kan tas i bruk. Materiella anläggningstillgångars nyttjandeperiod uppskattas till:

Förvaltningsfastigheter	50 år
Grund och stomme	15 år
VA-stammar	50 år
Fasad	10 år
Yttertak	50 år
Rumsindelning	10 år
Fönster	10 år
Värmsystem och ledning	25 år
Elcentral/stigare	5 år
Hiss	25 år
Balkonger	25 år
Kök	20 år
Badrum	20 år
Restpost	50 år

Nyttjandeperiod för mark är obegränsad och därför skrivs mark inte av.

Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Då företaget ändrar bedömning av nyttjandeperioder, omprövas även tillgångens eventuella restvärde. Effekten av dessa förändringar redovisas framåttriktat.

#### Borttagande från balansräkningen

Det redovisade värdet för en materiell anläggningstillgång tas bort från balansräkningen vid utrangering eller avyttring, eller när inte några framtida ekonomiska fördelar väntas från användning eller utrangering/avyttring av tillgången eller komponenten. Den vinst eller förlust som uppkommer när en materiell anläggningstillgång eller en komponent tas bort från balansräkningen är skillnaden mellan vad som eventuellt erhålls, efter avdrag för direkta försäljningskostnader, och tillgångens redovisade värde. Den realisationsvinst eller realisationsförlust som uppkommer när en materiell anläggningstillgång eller en komponent tas bort från balansräkningen redovisas i resultaträkningen som en övrig rörelseintäkt eller övrig rörelsekostnad.

#### Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag analyserar företaget de redovisade värdena för de materiella anläggningstillgångar och immateriella tillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens återvinningsvärde för att kunna fastställa värdet av en eventuell nedskrivning. Där det inte är möjligt att beräkna återvinningsvärdet för en enskild tillgång, beräknas återvinningsvärdet för den kassagenererande enhet till vilken tillgången hör.

Återvinningsvärdet är det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nyttjandevärdet. Verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader är det pris som företaget beräknar kunna erhålla vid en försäljning mellan kunniga, av varandra oberoende parter, och som har ett intresse av att transaktionen genomförs, med avdrag för sådana kostnader som är direkt hänförliga till försäljningen. Vid beräkning av nyttjandeperiod diskonteras uppskattat framtida kassaflöde till nuvärde med en diskonteringsränta före skatt som återspeglar aktuell marknadsbedömning av pengars tidsvärde och de risker som förknippas med tillgången. För att beräkna de framtida kassaflödena har företaget använt budget och prognoser för de kommande 5 åren.

Om återvinningsvärdet för en tillgång ( eller kassagenererande enhet) fastställs till ett lägre värde än det

redovisade värdet, skrivs det redovisade värdet på tillgången (eller den kassagenererande enheten) ned till återvinningsvärdet. En nedskrivning kostnadsförs i resultaträkningen.

Vid varje balansdag gör företaget en bedömning om den tidigare nedskrivningen inte längre är motiverad. Om så är fallet återförs nedskrivningen delvis eller helt. Då en nedskrivning återförs, ökar tillgångens (den kassagenererande enhetens) redovisade värde. Det redovisade värdet efter återföring av nedskrivning får inte överskrida det redovisade värde som skulle fastställts om ingen nedskrivning gjorts av tillgången (den kassagenererande enheten) under tidigare år. En återföring av en nedskrivning redovisas direkt i resultaträkningen.

### **Finansiella tillgångar och skulder**

En finansiell tillgång eller finansiell skuld redovisas i balansräkningen när företaget blir part till instrumentets avtalsenliga villkor. En finansiell tillgång bokas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången upphör, regleras eller när företaget förlorar kontrollen över den. En finansiell skuld, eller del av en finansiell skuld, bokas bort från balansräkningen när den avtalade förpliktelsen fullgörs eller på annat sätt upphör.

Vid det första redovisningstillfället värderas omsättningstillgångar och kortfristiga skulder till anskaffningsvärde. Långfristiga fordringar samt långfristiga skulder värderas vid det första redovisningstillfället till upplupet anskaffningsvärde. Låneutgifter periodiseras som en del i lånets räntekostnad enligt effektivräntemetoden ( se nedan).

Vid värdering efter det första redovisningstillfället värderas omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip, dvs, det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet på balansdagen. Kortfristiga skulder värderas till nominellt belopp.

Långfristiga fordringar och långfristiga skulder värderas efter det första redovisningstillfället till upplupet anskaffningsvärde.

#### *Upplupet anskaffningsvärde*

Med upplupet anskaffningsvärde avses det belopp till vilket tillgången eller skulden initialt redovisades med avdrag för amorteringar, tillägg eller avdrag för ackumulerade periodiseringar enligt effektivräntemetoden av den initiala skillnaden mellan erhållet/betalat belopp och belopp att betala/erhålla på förfallodagen samt med avdrag för nedskrivningar.

Effektivräntan är den ränta som vid diskontering av samtliga framtida förväntade kassaflöden över den förväntade löptiden resulterar i det initialt redovisade värdet för den finansiella tillgången eller den finansiella skulden.

#### *Säkringsredovisning för ränteswap*

Säkringsredovisning tillämpas för derivatinstrument som ingår i ett dokumenterat säkringssamband. För att säkringsredovisning ska kunna tillämpas krävs att det finns en ekonomisk relation mellan säkringsinstrumentet och den säkrade posten som överrensstämmer med målen för riskhantering. Ett säkringsförhållande är effektivt om säkringsinstrumentet i hög utsträckning motsvarar värdeförändringar hänförliga till den säkrade risken eller förändringar i kassaflöden hänförliga till den säkrade risken när säkringsförhållandet ingås. Det krävs också att säkringen effektivt skyddar den risk som är avsedd att säkras och att säkringsdokumentation har upprättats. Bedömningen om huruvida säkringsredovisningen ska tillämpas görs vid ingången av säkringsrelationen. Bedömningen av om villkoren för säkringsredovisning är uppfylld görs per varje balansdag därefter. Redovisning av värdeförändringen beror på vilken typ av säkring som ingåtts. Förluster hänförliga till den säkrade risken redovisas inte så länge som säkringsförhållandet består.

Företaget använder endast finansiella instrument med extern motpart som säkringsinstrument. Även den säkrade posten har extern motpart. Huvudsakligen används ränteswappar och valutaterminer.

Säkringsredovisningen upphör när säkringsinstrumentet förfaller, säljs, avvecklas eller löses in samt när säkringen inte längre uppfyller villkoren för säkringsredovisningen.

#### *Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar*

Vid varje balansdag utvärderar företaget om det finns indikationer på att en eller flera finansiella anläggningstillgångar minskat i värde. exempel på sådana indikationer är betydande finansiella svårigheter hos låntagaren, avtalsbrott eller att det är sannolikt att låntagaren kommer att gå i konkurs

För finansiella anläggningstillgångar som värderas till upplupet anskaffningsvärde beräknas nedskrivningen som skillnaden mellan tillgångens redovisade värde och nuvärdet av företagsledningens bästa uppskattning av framtida kassaflöden. diskontering sker med en ränta som motsvarar tillgångens ursprungliga effektivränta. För tillgångar med rörlig ränta används den på balansdagen aktuella räntan.

För finansiella anläggningstillgångar som inte värderas till upplupet anskaffningsvärde beräknas nedskrivningen som skillnaden mellan tillgångens redovisade värde och det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nuvärdet av företagsledningens bästa uppskattning av de framtida kassaflödena tillgången förväntas ge.

#### **Likvida medel**

Likvida medel inkluderar kassamedel och disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt andra kortfristiga likvida placeringar som lätt kan omvandlas till kontanter och är föremål för en obetydlig risk för värdefluktationer. För att klassificeras som likvida medel får löptiden inte överskrida tre månader från tidpunkten för förvärvet.

#### **Eventualförpliktelser**

En eventualförpliktelse är en möjlig förpliktelse till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av att en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom företagets kontroll, inträffar eller uteblir, eller en befintlig förpliktelse till följd av inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet. eventualförpliktelser redovisas i not.

#### **Nyckeltalsdefinitioner**

##### **Soliditet (%)**

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

#### **Uppskattningar och bedömningar**

Upprättandet av bokslut och tillämpning av redovisningsprinciper, baseras ofta på ledningens bedömningar, uppskattningar och antaganden som anses vara rimliga vid den tidpunkt då bedömningen görs. Uppskattningar och bedömningar är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer, som under rådande omständigheter anses vara rimliga. Resultatet av dessa används för att bedöma de redovisade värdena på tillgångar och skulder, som inte annars framgår tydligt från andra källor. Det verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Uppskattningar och antaganden ses över regelbundet.

Inga väsentliga källor till osäkerhet i uppskattningar och antaganden på balansdagen bedöms kunna innebära en betydande risk för en väsentlig justering av redovisade värden för tillgångar och skulder under nästa räkenskapsår.

**Not 2 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2022	2021
Ränteintäkter från koncernföretag	46	0
	<b>46</b>	<b>0</b>

**Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2022	2021
Räntekostnader till koncernföretag	0	19
Räntekostnader kreditinstitut	559	347
Upplåningskostnader	0	251
Övriga räntekostnader	0	20
	<b>560</b>	<b>638</b>

**Not 4 Bokslutsdispositioner**

	2022	2021
Avsättning av periodiseringsfond	0	0
Återföring av periodiseringsfond	152	163
	<b>152</b>	<b>163</b>

**Not 5 Skatt på årets resultat**

	2022	2021
Aktuell skatt	-69	-30
Uppskjuten skatt	19	21
Skatt pga ändrad taxering	-74	0
	<b>-124</b>	<b>-9</b>

**Not 6 Aktuell och uppskjuten skatt**  
**Avstämning av effektiv skatt**

		2022		2021	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp	
Redovisat resultat före skatt		-113		30	
Skatt enligt gällande skattesats	20,6	23	20,6	-6	
Ej avdragsgilla kostnader	-62,2	-70	1,1	0	
Ej skattepliktiga intäkter	16,6	19	-73,3	22	
Beräknad ränta p-fond	-2,5	-3	10,6	-3	
Bokföringsmässiga/skattemässiga avskrivningar	-16,6	-19	70,7	-21	
Justering tidigare års skatt	-65,7	-74	0,0	0	
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>-109,7</b>	<b>-124</b>	<b>29,6</b>	<b>-9</b>	

**Not 7 Förvaltningsfastigheter**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	19 224	18 601
Inköp	663	623
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>19 887</b>	<b>19 224</b>
Ingående avskrivningar	-2 468	-2 157
Årets avskrivningar	-305	-311
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 773</b>	<b>-2 468</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>17 114</b>	<b>16 756</b>
Taxeringsvärden byggnader	28 460	23 426
Taxeringsvärden mark	58 000	37 000
	<b>86 460</b>	<b>60 426</b>
Bokfört värde byggnader	8 552	8 194
Bokfört värde mark	8 562	8 562
	<b>17 114</b>	<b>16 756</b>

Verkligt värde för förvaltningsfastigheten Havssvalget 8 Stockholm uppgår till 129 MKR (129). Verkligt värde har fastställts genom en kassaflödesanalys som har stämts av mot ortsprisanalys. Värderingen har genomförts av en oberoende värderingsman och utfördes i juli 2021.

**Not 8 Maskiner och andra tekniska anläggningar**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	41	0
Inköp	0	41
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>41</b>	<b>41</b>
Ingående avskrivningar	-3	0
Årets avskrivningar	-3	-3
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-6</b>	<b>-3</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>34</b>	<b>37</b>

**Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 536	31
Inköp	22	1 505
Omklassificeringar	-1 396	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>162</b>	<b>1 536</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>162</b>	<b>1 536</b>

**Not 10 Obeskattade reserver**

	2022-12-31	2021-12-31
Periodiseringsf tax-17	0	152
Periodiseringsf tax-18	190	190
Periodiseringsf tax-19	227	227
Periodiseringsf tax-20	195	195
Periodiseringsf tax-21	159	159
	<b>770</b>	<b>922</b>

**Not 11 Skulder till kreditinstitut**

Moderbolaget

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Förfaller senare än ett år men inom fem år efter balansdagen</b>	<b>1 000</b>	<b>0</b>
	<b>1 000</b>	<b>0</b>
<b>Förfaller senare än fem år efter balansdagen</b>	<b>23 000</b>	<b>24 500</b>
	<b>23 000</b>	<b>24 500</b>
Kortfristig del av lång skuld	500	500

**Not 12 Övriga långfristiga skulder**

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Förfaller senare än fem år efter balansdagen</b>		
Skuld till Lantmäteriet	867	867
Deposition	28	0
	<b>895</b>	<b>867</b>

**Not 13 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Ställda säkerheter</b>		
Fastighetsinteckning	25 000	25 000
	<b>25 000</b>	<b>25 000</b>
Eventalförpliktelser	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

Rysslands intåg samt invasion utav Ukraina är pågående och skapar fortsatt oro och världsomspännande konsekvenser, även med ekonomiskt effekter. Styrelsen bedömer att detta kan komma att ha en finansiell effekt på hela Sabis koncernens resultat under 2023, man kan i dagsläget inte bedöma effektens storlek. Världsläget följs aktivt utav styrelsen och löpande åtgärder vidtas för att begränsa effekten. Bolaget underhåller och renoverar fastigheten enligt fastställd plan.

Stockholm, det datum som framgår av elektronisk signering

Caroline Cederblad  
Ordförande

Madeleine Brehmer  
Ledmot

Claes Andersson  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats det datum som framgår av elektronisk signering

Mariette Arfsvik  
Auktoriserad revisor

2023061532264



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
07.06.2023 19:25  
SENT BY OWNER:  
Hanna Lewander • 07.06.2023 09:46  
DOCUMENT ID:  
B1ee1L3pUh  
ENVELOPE ID:  
Hklk82pL3-B1ee1L3pUh

DOCUMENT NAME:  
Fastighets AB Havssvalget 8 Stockholm - Årsredovisning 2022.pdf  
16 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MADELEINE BREHMER madeleine.brehmer@sabis.se	Signed	07.06.2023 09:48	eID	Swedish BankID (DOB: 1978/02/24)
	Authenticated	07.06.2023 09:48	Low	IP: 90.230.166.22
2. CLAES ANDERSSON claes.andersson@sabis.se	Signed	07.06.2023 13:18	eID	Swedish BankID (DOB: 1947/09/27)
	Authenticated	07.06.2023 13:18	Low	IP: 83.241.169.78
3. CAROLINE CEDERBLAD caroline.cederblad@sabis.se	Signed	07.06.2023 13:45	eID	Swedish BankID (DOB: 1976/07/22)
	Authenticated	07.06.2023 13:44	Low	IP: 83.241.169.78
4. Camilla Mariette Arfsvik mariette.arfsvik@se.gt.com	Signed	07.06.2023 19:25	eID	Swedish BankID (DOB: 1973/12/17)
	Authenticated	07.06.2023 19:25	Low	IP: 88.131.44.131

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PADES sealed

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighets AB Havssvalget 8 Stockholm

Org.nr. 556284 - 8423

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighets AB Havssvalget 8 Stockholm för år 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighets AB Havssvalget 8 Stockholms finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Fastighets AB Havssvalget 8 Stockholm enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mina 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 mina

uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Fastighets AB Havssvalget 8 Stockholm för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Fastighets AB Havssvalget 8 Stockholm enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, viktiga åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den 7 juni 2023

Mariette Arfsvik  
Auktoriserad revisor

2023061532266



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
07.06.2023 19:25

SENT BY OWNER:  
Hanna Lewander · 07.06.2023 10:17

DOCUMENT ID:  
HJdVanT83

ENVELOPE ID:  
rywV6n6L2-HJdVanT83

DOCUMENT NAME:  
Revisionsberättelse Fastighets AB Havssvalget 8 Stockholm 2022-01-01-2022-12-31.pdf  
2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (GET)	METHOD	DETAILS
1. Camilla Marlette Arfsvik mariette.arfsvik@se.gt.com	Signed	07.06.2023 19:25	eID	Swedish BankID (DOB: 1973/12/17)
	Authenticated	07.06.2023 19:24	Low	IP: 88.131.44.131

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PDF sealed