

Årsredovisning för  
**Fastighetsbolaget Idrottsgatan 18 AB**  
556837-9415

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

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	2
Balansräkning	3-5
Kassaflödesanalys	6
Tilläggsupplysningar	7-18
Underskrifter	18

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Fastighetsbolaget Idrottsgatan 18 AB intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på bolagsstämma 2023-03-17. Stämman beslöt också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Malmö 2023-03-17

  
Olof Andersson  
Styrelseordförande

Årsredovisning för  
**Fastighetsbolaget Idrottsgatan 18 AB**  
556837-9415

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

**Innehållsförteckning:**

**Sida**

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	2
Balansräkning	3-5
Kassaflödesanalys	6
Tilläggsupplysningar	7-18
Underskrifter	18

Kopians överensstämmelse  
med originalet intygas:



## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Fastighetsbolaget Idrottsgatan 18 AB, 556837-9415 får härmed avge årsredovisning för 2022.

### Allmänt om verksamheten

Bolaget, som har sitt säte i Malmö, äger och förvaltar fastigheten Ankan 2 i Malmö. Fastigheten utgörs av lägenheter och den totala uthyrningsbara ytan vid periodens slut uppgick till 747 kvm och 11 lägenheter.

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

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret samt efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser har hänt under räkenskapsåret.

Under det kommande året förväntas verksamheten bedrivas med oförändrad inriktning.

### Koncernförhållanden

Bolaget är helägt dotterbolag till Trianon Landskrona AB, org.nr 559132-5963, säte Malmö. Högsta koncernmoder är Fastighets AB Trianon, org.nr. 556183-0281, säte Malmö och upprättar koncernredovisning i vilken företaget ingår.

### Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	Belopp i kkr 2019
Nettoomsättning	1 007	1 004	639	-
Resultat efter finansiella poster	361	340	159	-36
Soliditet %	3,7	1,5	1,2	83,5

Definitioner: se not 24

### Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras enligt följande:

	Belopp i kr
Balanserat resultat	198 163
Årets resultat	371 750
<b>Totalt</b>	<b>569 913</b>
Balanseras i ny räkning	569 913
<b>Summa</b>	<b>569 913</b>

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

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Nettoomsättning		1 006 969	1 004 259
		1 006 969	1 004 259
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetskostnader	4	-369 001	-323 429
Övriga externa kostnader	5	-99 357	-41 459
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-146 531	-139 444
<b>Rörelseresultat</b>		392 080	499 927
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	348 798	124 673
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-380 247	-284 833
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		360 631	339 767
Bokslutsdispositioner	8	114 429	-337 121
<b>Resultat före skatt</b>		475 060	2 646
Skatt på årets resultat	9	-103 311	-618
<b>Årets resultat</b>		371 749	2 028

## Rapport över totalresultat

Det förekommer inget övrigt totalresultat varför årets resultat överensstämmer med årets totalresultat.

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	10	18 273 783	18 004 051
Inventarier, verktyg och installationer	11	90 645	122 530
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	12	82 500	-
		<u>18 446 928</u>	<u>18 126 581</u>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Fordringar hos koncernföretag	13	-	2 900 000
Uppskjuten skattefordran	14	-	6 775
		<u>-</u>	<u>2 906 775</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>18 446 928</u>	<u>21 033 356</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar	15	-	204 505
Fordringar hos koncernföretag		114 429	-
Övriga fordringar		97	972
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		186 435	48 849
		<u>300 961</u>	<u>254 326</u>
<b>Kassa och bank</b>		<u>121 355</u>	<u>280 381</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>422 316</u>	<u>534 707</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>18 869 244</u>	<u>21 568 063</u>

2023032908236

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	16		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100 000	100 000
		<u>100 000</u>	<u>100 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		198 163	45 910
Årets resultat		371 749	2 028
		<u>569 912</u>	<u>47 938</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>669 912</u>	<u>147 938</u>
<b>Obeskattade reserver</b>			
Akkumulerade överavskrivningar		-	189 201
Periodiseringsfonder	17	31 000	31 000
		<u>31 000</u>	<u>220 201</u>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	14	-	-
Avsättningar för övriga skatter		136 625	-
		<u>136 625</u>	<u>-</u>
<b>Långfristiga skulder</b>	15		
Övriga skulder till kreditinstitut	18	11 874 915	14 694 671
Skulder till koncernföretag	19	2 875 000	5 675 000
		<u>14 749 915</u>	<u>20 369 671</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>	15		
Skulder till kreditinstitut	18	2 819 756	267 756
Leverantörsskulder		188 877	13 402
Skulder till koncernföretag		194 508	215 494
Skatteskulder		18 688	43 628
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	59 963	289 973
		<u>3 281 792</u>	<u>830 253</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>18 869 244</u>	<u>21 568 063</u>

2023032908237

### Rapport över förändringar i eget kapital

	<i>Aktie- kapital</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>	<i>Totalt eget kapital</i>
<b>Ingående eget kapital 2021-01-01</b>	100 000	45 910		145 910
Årets resultat			2 028	2 028
<b>Belopp vid årets utgång 2021-12-31</b>	<b>100 000</b>	<b>45 910</b>	<b>2 028</b>	<b>147 938</b>
<b>Ingående eget kapital 2022-01-01</b>	100 000	45 910	2 028	147 938
Omföring av föregående års resultat		2 028	-2 028	
Årets resultat			371 749	371 749
<b>Belopp vid årets utgång 2022-12-31</b>	<b>100 000</b>	<b>47 938</b>	<b>371 749</b>	<b>519 687</b>

2023032908238

## Kassaflödesanalys

Belopp i kr	Not	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		360 631	339 767
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	22	146 531	139 444
		507 162	479 211
Betald inkomstskatt		-23 826	
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>483 336</b>	<b>479 211</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		67 793	-73 567
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-54 535	29 762
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>496 594</b>	<b>435 406</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-82 500	
Förvärv av förvaltningsfastigheter		-384 378	-568 400
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-466 878</b>	<b>-568 400</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån			2 804 000
Amortering av lån		-267 756	-123 756
Tillkommande skuld koncernbolag			498 286
Avgående skuld koncernföretag		-2 820 986	
Avgående fordran koncernföretag		2 900 000	
Tillkommande fordran koncernföretag			-2 900 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-188 742</b>	<b>278 530</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-159 026</b>	<b>145 536</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>280 381</b>	<b>134 845</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>121 355</b>	<b>280 381</b>

2023032908239

## Tilläggsupplysningar

### Not 1 Allmän information

Bolaget, som har sitt säte i Malmö, äger och förvaltar fastigheten Ankan 2 i Malmö.

Bolaget är helägt dotterbolag till Trianon Landskrona AB, org. nr. 559132-5963 med säte i Malmö. Högsta koncernmoder är Fastighets AB Trianon (publ), org.nr. 556183-0281, som upprättar koncernredovisning i vilket detta bolag ingår.

### Not 2 Redovisningsprinciper

#### **Allmänna redovisningsprinciper**

De finansiella rapporterna har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och RFR 2 - Redovisning för juridiska personer. Bolaget tillämpar frivilligt RFR 2 i enlighet med reglerna i BFNAR 2012:3 då bolaget är ett dotterföretag till Fastighets AB Trianon, 556183-0281 som tillämpar IFRS i dess koncernredovisning.

Rekommendationen innebär att bolaget i årsredovisningen för den juridiska personen skall tillämpa samtliga av EU godkända IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för ÅRL och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag och tillägg som gäller i förhållande till IFRS. De nedan angivna redovisningsprinciperna har tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenteras om inte annat framgår nedan.

#### **Värderingsprinciper m m**

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

#### **Funktionell valuta samt redovisningsvaluta**

Bolagets funktionella valuta är svenska kronor, SEK, och utgör rapporteringsvaluta för bolaget. Om inget annat anges redovisas alla siffror i SEK.

#### **Intäktsredovisning**

Intäkter redovisas då det är troligt att ekonomiska fördelar kommer företaget tillgodo och att intäkterna kan fastställas på ett tillförlitligt sätt. Företagets intäkter utgörs i allt väsentligt av hyresintäkter.

##### *Hyresintäkter*

Samtliga förvaltningsfastigheter hyrs ut under operationella leasingavtal. Hyresintäkter i fastighetsförvaltningen redovisas i den period som hyran avser. I de fall hyreskontraktet under viss tid medger en reducerad hyra som kompenseras av en vid en annan tidpunkt högre hyra, periodiseras denna under- respektive överhyra över kontraktets löptid. Ersättning i samband med uppsägning av hyresavtal i förtid intäktsförs direkt om inga förpliktelser kvarstår gentemot hyresgästen.

#### **Rörelsekostnader samt finansiella tillgångar och skulder**

##### *Fastighetskostnader*

Utgörs av kostnader avseende drift, skötsel, uthyrning, administration och underhåll av fastighetsinnehavet.

##### *Finansiella intäkter och kostnader*

Finansiella intäkter och kostnader består av ränteintäkter på bankmedel och fordringar samt räntekostnader på lån. Ränteintäkter och räntekostnader redovisas enligt effektivräntemetoden.

### **Inkomstskatter**

Redovisning av inkomstskatt inkluderar aktuell skatt samt uppskjuten skatt. Skatten redovisas i resultatet, utom när skatten avser poster som redovisas i övrigt totalresultat eller direkt i eget kapital. I sådana fall redovisas även skatten i övrigt totalresultat respektive eget kapital.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden på alla väsentliga temporära skillnader. En temporär skillnad finns när det bokförda värdet på en tillgång eller skuld skiljer sig från det skattemässiga värdet. En sådan skillnad kan uppkomma till exempel vid en upp- eller nedskrivning av en tillgång.

Uppskjuten skatt beräknas med tillämpning av den skattesats som har beslutats eller aviserats per balansdagen och som förväntas gälla när den berörda uppskjutna skattefordran realiserar eller när den uppskjutna skatteskulden regleras.

Uppskjutna skattefordringar redovisas i den omfattning det är troligt att framtida skattemässiga överskott kommer att finnas mot vilka de temporära skillnaderna kan nyttjas. Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder kvittas då de hänför sig till inkomstskatt som debiteras av samma myndighet och då bolaget har för avsikt att reglera skatten med ett nettobelopp.

### **Lånekostnader**

Låneutgifter utgörs av ränta och andra kostnader som uppstår när ett företag lånar pengar. Låneutgifter som är direkt hänförliga till finansiering av en tillgång, som tar en betydande tid i anspråk att färdigställa aktiveras som en del av tillgångens anskaffningsvärde. Övriga låneutgifter redovisas som en kostnad i den period de uppkommer.

### **Förvaltningsfastigheter**

Förvaltningsfastigheter består av fastigheter, mark och/eller byggnader, som innehas i syfte att erhålla hyresinkomster eller värdestegring eller en kombination av dessa. Förvaltningsfastigheter redovisas vid förvärvet till anskaffningsvärde, inkluderat direkt hänförliga transaktionskostnader. Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet för fastigheten om det är sannolikt att den ekonomiska nyttan som är förknippad med fastigheten förbättras i förhållande till den nivå som gällde då den ursprungligen anskaffades. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Efter anskaffningstillfället redovisas förvaltningsfastigheten till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuell nedskrivning samt med tillägg för eventuell uppskrivning. Utgifter för reparationer och löpande underhåll kostnadsförs i den period de uppkommer.

Upplysning lämnas i not, enligt IAS 40, om verkligt värde på förvaltningsfastigheterna.

### **Materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar är fysiska tillgångar som används i företagets verksamhet och har en förväntad nyttjandeperiod överstigande 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 den 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.

### **Avskrivningar**

#### **Materiella anläggningstillgångar**

Förvaltningsfastigheter

Inventarier

År

100

5

### **Nedskrivning**

Tillgångar som löpande skrivs av skall nedskrivningstestas närhelst händelser eller förändringar i förhållanden indikerar att det redovisade värdet 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. En nedskrivning redovisas som kostnad i årets resultat.

### **Finansiella instrument**

Bolaget tillämpar inte värderingsreglerna i IFRS 9. Detta innebär att finansiella tillgångar och skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden. En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller bolaget på annat sätt förlorar kontrollen över dem. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalen fullgörs eller på annat sätt bortfaller.

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar bland annat tillgångarna fordringar hos koncernföretag samt bland skulderna skulder till kreditinstitut, leverantörsskulder och övriga kortfristiga skulder. En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

Företagets affärsmodell för att hantera tillgången samt karaktären på tillgångens avtalade kassaflöden utgör underlag för klassificering och värdering varvid de finansiella tillgångarna klassificeras i följande kategori:

- Finansiella tillgångar som värderas till upplupet anskaffningsvärde

Samtliga finansiella skulder klassificeras i följande kategori:

- Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde

#### *Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde*

Finansiella tillgångar värderas till upplupet anskaffningsvärde om båda följande villkor är uppfyllda:

- Den finansiella tillgången innehas inom ramen för en affärsmodell vars mål är att inneha finansiella tillgångar i syfte att inkassera avtalsenliga kassaflöden.
- De avtalade villkoren för den finansiella tillgången ger vid bestämda tidpunkter upphov till kassaflöden som endast är betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet.

Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde ingår i omsättningstillgångar med undantag för de poster med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggningstillgångar.

Värdering efter anskaffningstidpunkten sker till upplupet anskaffningsvärde minskat med eventuell reservering för kreditförluster.

En nedskrivning av kundfordringar redovisas i resultaträkningen som övrig extern kostnad och en nedskrivning av lånefordringar redovisas som finansiell post i resultaträkningen.

#### *Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde*

Finansiella skulder redovisas inledningsvis till verkligt värde, netto efter avdrag för transaktionskostnader.

Därefter redovisas finansiella skulder till upplupet anskaffningsvärde och eventuell skillnad mellan erhållet belopp och återbetalningsbeloppet redovisas i resultaträkningen fördelat över skuldens löptid, med tillämpning av effektivräntemetoden.

#### *Upplupet anskaffningsvärde*

Upplupet anskaffningsvärde beräknas med hjälp av effektivräntemetoden, vilket innebär att eventuella över- eller underkurser som direkt hänförliga kostnader eller intäkter periodiseras över kontraktets löptid med hjälp av den beräknade effektivräntan. Effektivräntan är den ränta som ger instrumentets anskaffningsvärde som resultat vid nuvärdesberäkning av framtida kassaflöden.

### **Likvida medel**

Likvida medel omfattar kassa, banktillgodohavanden samt i förekommande fall kortfristiga placeringar med en ursprunglig förfallodag på tre månader eller mindre. För redovisade räkenskapsår finns inga kortfristiga placeringar.

### **Obeskattade reserver**

Obeskattade reserver som uppkommer genom bokslutsdispositioner i resultaträkningen redovisas i balansräkningen utan att dela upp posten i eget kapital och uppskjuten skatt och den temporära skillnaden särredovisas därmed ej.

### **Avsättningar och eventualförpliktelser**

Avsättningar redovisas när det finns ett åtagande och det är troligt att ett utflöde av resurser krävs och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Eventualförpliktelser redovisas om det föreligger ett möjligt åtagande som bekräftas endast av flera osäkra framtida händelser och det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas eller att åtagandets storlek inte kan beräknas med tillräcklig säkerhet.

### **Redovisning av koncernbidrag och aktieägartillskott**

Koncernbidrag redovisas enligt alternativregeln som bokslutsdisposition.

Aktieägartillskott redovisas över eget kapital.

### **Kassaflödesanalys**

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

### **Not 3 Väsentliga redovisningsbedömningar, uppskattningar och antaganden**

För att kunna upprätta redovisning enligt RFR 2 måste företagsledningen och styrelsen göra bedömningar och antaganden som påverkar redovisade intäkter och kostnader respektive tillgångar och skulder samt övriga upplysningar. Faktiskt utfall kan skilja sig från gjorda bedömningar. De områden där uppskattningar och antaganden skulle kunna innebära risk för justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under kommande räkenskapsår är främst redovisat värde för förvaltningsfastigheter, samt upplysning om verkligt värde (se not 12). Redovisat värde bedöms löpande mot beräknat verkligt värde. I det fall verkligt värde understiger redovisat värde kommer detta att påverka resultaträkningen negativt. Vid framtagande av verkligt värde krävs bedömningar av det framtida kassaflödet samt fastställande av diskonteringsfaktor (avkastningskrav). De antaganden och bedömningar som har gjort framgång av not 12.

### **Not 4 Fastighetskostnader**

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
El- och värmekostnader	119 951	129 806
Övriga driftskostnader	22 261	38 461
Reparation och underhåll	119 411	27 322
Fastighetsskatt	16 708	16 049
Övriga fastighetskostnader	90 670	111 791
<b>Summa</b>	<b>369 001</b>	<b>323 429</b>

### Not 5 Inköp och försäljning mellan koncernbolag

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen	52 809	10 188

Under året har inga koncerninterna försäljningar ägt rum.

Köp- och försäljningstransaktioner med närstående parter sker på marknadsmässiga villkor.

### Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Ränteintäkter, koncernföretag	348 702	124 673
Ränteintäkter, övriga	96	-
<b>Summa</b>	<b>348 798</b>	<b>124 673</b>

### Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Räntekostnader, övriga	380 247	284 833
<b>Summa</b>	<b>380 247</b>	<b>284 833</b>

### Not 8 Bokslutsdispositioner

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Fastigheter - överavskrivningar	-	110 627
Periodiseringsfond, årets avsättning	-	11 000
Mottagna koncernbidrag	-114 429	-
Lämnade koncernbidrag	-	215 494
<b>Summa</b>	<b>-114 429</b>	<b>337 121</b>

### Not 9 Skatt på årets resultat

De huvudsakliga komponenterna när det gäller skattekostnader med avslut den 31 december 2022 är följande:

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Aktuell skattekostnad	1 114	7 395
Skatt pga ändrad beskattning	-	-2
Uppskjuten skatt	-104 425	-6 775
	<b>-103 311</b>	<b>618</b>

### Avstämning av effektiv skatt

	2022-01-01- 2022-12-31	Procent	2021-01-01- 2021-12-31
Resultat före skatt	475 060		2 646
Skatt enligt gällande skattesats	20,6 -97 862	20,6	545
Ej avdragsgilla kostnader	-6 530		6 829
Skatt hänförlig till tidigare år	1 114		-2
Schablonränta på periodiseringsfond	-33		21
Förändring uppskjuten skatt			-6 775
<b>Summa</b>	<b>-103 311</b>		<b>618</b>

2023032908245

## Not 10 Förvaltningsfastigheter

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	18 193 540	17 303 700
-Nyanskaffningar	384 378	539 840
-Omklassificeringar	-	350 000
Vid årets slut	18 577 918	18 193 540
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-189 489	-78 861
-Årets avskrivning	-114 646	-110 628
Vid årets slut	-304 135	-189 489
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>18 273 783</b>	<b>18 004 051</b>
<b>Uppgifter om förvaltningsfastigheter</b>		
Verkligt värde	24 000 000	24 224 000
	24 000 000	24 224 000

Bolagets förvaltningsfastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter och värdestegring. Samtliga fastigheter klassificeras som förvaltningsfastigheter. Forum Fastighetsekonomi har värderat bolagets fastighet.

Förvaltningsfastigheter har värderats av externa värderingsinstitut med erkända kvalifikationer. Värderingarna har utförts genom analys av fastigheternas status, hyres- och marknadssituation. Värderingarna har som huvudmetod utförts genom s.k. kassaflödeskalkyl av varje fastighet, vilket innebär nuvärdesberäkning av bedömda framtida driftnetton, räntebidrag och investeringar. För beräkning av framtida kassaflöden har hänsyn tagits till marknaden och närområdets framtida utveckling, fastigheternas marknadsförutsättningar och marknadsposition, marknadsmässiga hyresvillkor samt drifts- och underhållskostnader i likartade fastigheter. Till detta kommer nuvärdet av ett bedömt marknadsvärde vid kalkylperiodens slut. För värderingarna har en femtonårig kalkylperiod använts. Jämförelse och analys har även gjorts av genomförda köp av fastigheter inom respektive delmarknad. Byggrätter och potentiella byggrätter har inte värderats. Värderingen av bolagets fastighet har skett med indata hänförlig till nivå 3 i verkligvärdehierarkin.

Följande antaganden och bedömningar har använts:

- inflation har antagits till 2% per år
- hyresutvecklingen har i huvudsak antagits följa inflationen eller i förekommande fall indexuppräknningen
- kalkylränta och avkastningskrav baseras på analyser av genomförda transaktioner samt individuella bedömningar avseende risknivå, sannolik köpare och fastighetens marknadsposition
- avkastningskraven sträcker sig från 3% - 7%

## Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	159 440	130 879
-Nyanskaffningar		28 561
	159 440	159 440
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-36 910	-8 093
-Årets avskrivning	-31 885	-28 817
	-68 795	-36 910
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>90 645</b>	<b>122 530</b>

## Not 12 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början	-	350 000
Inköp	82 500	-
Omklassificeringar	-	-350 000
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>82 500</b>	<b>-</b>

## Not 13 Fordringar hos koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	2 900 000	
-Tillkommande fordringar	-	2 900 000
-Omklassificeringar	-2 900 000	
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>-</b>	<b>2 900 000</b>

## Not 14 Uppskjuten skatt

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Skillnaden mellan fastigheternas bokförda värde och skattemässigt värde</i>		
Ingående balans	6 775	-
Förändring i balansräkning	-6 775	-
Förändring i resultaträkningen	-	6 775
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>-</b>	<b>6 775</b>

## Not 15 Finansiella instrument och riskhantering

### Finansiella instrument

Bolaget finansieras med eget kapital och skulder, där majoriteten av skulderna utgörs av räntebärande skulder. Andelen eget kapital påverkas av vald finansiell risknivå som i sin tur påverkas av långgivarens krav på eget kapital för att erbjuda marknadsmässig finansiering.

Bolaget är genom sin verksamhet exponerad för fem olika slags finansiella risker. Med finansiella risker avses likviditetsrisk, ränterisk och kreditrisk. Trianonkoncernens finanspolicyn anger riktlinjer och regler för hur finansverksamheten skall bedrivas samt fastställer ansvarsfördelning och administrativa regler. Avsteg från koncernens finanspolicy kräver koncernledningens godkännande. Ansvar för koncernens finansiella transaktioner och risker hanteras centralt av moderbolagets finansavdelning. Den finansiella riskhanteringen sker på portföljnivå. Finansiella transaktioner skall genomföras utifrån en bedömning av koncernens samlade behov av likviditet, finansiering och ränterisk.

### Likviditetsrisk

Med likviditetsrisk avses risken att sakna tillräckligt med likvida medel för att kunna fullfölja företagets betalningsåtaganden avseende rörelsekostnader, räntor och amorteringar. Enligt finanspolicyn skall det alltid finnas tillräckligt med kontanta medel och garanterade krediter för att täcka det löpande likviditetsbehovet.

### Ränterisk

Med ränterisk avses risken för fluktuationer i kassaflöde och resultat till följd av förändringar i räntenivåer. Den faktor som främst påverkar ränterisken är räntebindningstiden. Lång räntebindningstid innebär en förutsägbarhet i kassaflödet men det innebär oftast också högre räntekostnader. Hanteringen av koncernens ränteeponering är centraliserad, vilket innebär att den centrala finansfunktionen ansvarar för att identifiera och hantera denna exponering. För att erhålla en kostnadseffektiv hantering av ränterisken görs bedömningen av ränterisken vid upptagandet av lån med kort räntebindning utifrån koncernens totala låneportfölj. En förändring av marknadsräntan

(STIBOR 3 månader) med +1 procentenhet samt antagande om oförändrad lånevolym och räntebindningstid skulle påverka bolagets resultat med -146 947 (-149 624) kr, en förändring av marknadsräntan med -1 procentenhet skulle inte innebära någon nämnbar skillnad. Skillnaden mellan räntekostnaden beror på att de flesta avtalen löper med räntegolv.

### Kreditrisker

Risken för att bolagets hyresgäster inte uppfyller sina åtaganden, det vill säga att betalning ej erhålls för hyresfordringar, utgör en kundkreditrisk. Bolagets kunder kreditkontrolleras varvid information om kundernas finansiella ställning inhämtas från olika kreditupplysningsföretag. En beräkning av kreditrisken görs i samband med nyuthyrning och lokalanpassning för befintlig kund. Bankgaranti, depositioner av förtida hyror eller annan säkerhet krävs för kunder med låg kreditvärdighet eller otillräcklig kredithistorik. I syfte att följa kundernas kreditvärdighetsutveckling sker en löpande kreditbevakning.

#### Kreditrisk i koncerninterna fordringar

Moderbolagets fordringar på koncernföretag löper med korta löptider. Moderföretagets bedömning är att, på grund av de korta löptiderna, de förväntade kreditförlusterna är immateriella och därför ej redovisats.

#### Kreditrisk i likvida medel

För likvida medel är skandinaviska banker och finansiella institutioner motparter med rating om antingen minst A- (S&P) eller minst A3 (Moody's) eller annan motpart med rating om antingen minst A (S&P) eller minst A2 (Moody's).

Koncernen anser att likvida medel har låg kreditrisk baserat på motparternas externa kreditbetyg. Den förväntade kreditförlusten för likvida medel har bedömts som immateriella och därför ej redovisats.

	<i>Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffnings- värde 2022-12-31</i>	<i>Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffnings- värde 2021-12-31</i>	<i>Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffnings- värde 2022-12-31</i>	<i>Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffnings- värde 2021-12-31</i>
<i>Tillgångar</i>				
Fordringar hos koncernföretag	-	2 900 000		
Kundfordringar	-	204 505		
Övriga fordringar	97	972		
Likvida medel	121 355	280 381		
	<b>121 452</b>	<b>3 385 858</b>		
<i>Skulder</i>				
Skuld till kreditinstitut banklån			14 694 671	14 962 427
Skuld till koncernföretag			2 780 728	5 890 494
Leverantörsskulder			188 877	13 402
Övriga skulder			-	-
Upplupna kostnader			1 353	26 032
			<b>17 665 629</b>	<b>20 892 355</b>

## Not 16 Eget kapital

### Aktiekapital

Aktiekapitalet består vid årets slut av 100 000 aktier med vardera en röst och ett kvotvärde på 1 kr per aktie.

### Bundet eget kapital

Bundet eget kapital får inte minskas genom vinstutdelning.

### Balanserat resultat

Balanserat resultat utgörs av föregående års fria egna kapital efter eventuell vinstutdelning lämnats. Tillsammans med årets resultat utgör detta summa fritt eget kapital, det vill säga det belopp som finns tillgängligt för utdelning till aktieägarna.

### Utdelning

Ingen utdelning kommer att föreslås för årsstämman 2022.

## Not 17 Periodiseringsfonder

	2022-12-31	2021-12-31
Periodiseringsfond, avsatt vid beskattningsår 2020	20 000	20 000
Periodiseringsfond, avsatt vid beskattningsår 2021	11 000	11 000
	<b>31 000</b>	<b>31 000</b>

Av periodiseringsfonder utgör 6 386 (6 386) uppskjuten skatt.

## Not 18 Långfristiga och kortfristiga skulder till kreditinstitut

Fastighetslån Länsförsäkringar, slutförfallodag 2030-03-31  
Fastighetslån Aros Kapital, slutförfallodag 2023-04-30

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Skulder som förfaller inom ett år från balansdagen</i>		
Övriga skulder till kreditinstitut	2 819 756	267 756
Summa kortfristiga skulder	2 819 756	267 756
<i>Skulder som förfaller senare än ett år och inom fem år från balansdagen</i>		
Övriga skulder till kreditinstitut	495 024	3 155 024
<i>Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen</i>		
Övriga skulder till kreditinstitut	11 379 891	11 539 647
Summa långfristiga skulder	11 874 915	14 694 671
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>	<b>14 694 671</b>	<b>14 962 427</b>

## Not 19 Långfristiga skulder till koncernbolag

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder som förfaller senare än ett år och inom fem år från balansdagen		
Skulder till koncernföretag		215 494
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen		
Skulder till koncernföretag	2 875 000	5 675 000

## Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	58 609	260 739
Upplupna räntekostnader	1 353	1 152
Upplupna driftskostnader	-	28 082
	<b>59 962</b>	<b>289 973</b>

## Not 21 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

### Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	12 375 000	12 375 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>12 375 000</b>	<b>12 375 000</b>

### Eventalförpliktelser

Bolaget har inta eventalförpliktelser.

## Not 22 Övriga upplysningar till kassaflödesanalysen

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet m m</b>		
Avskrivningar	146 531	139 444
	<b>146 531</b>	<b>139 444</b>

## Poster från finansieringsverksamheten

	2021-12-31	Kassaflödes- påverkande	Ej kassaflödes- påverkande	2022-12-31
Långfristiga skulder	20 585 165	-3 088 742	-	14 944 423
Kortfristiga skulder	267 756			2 819 756
<b>Summa skulder från finansieringsverksamheten</b>	<b>20 852 921</b>	<b>-3 088 742</b>	<b>-</b>	<b>17 764 179</b>

## Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.


## Not 24 Nyckeltalsdefinitioner

*Soliditet:*

(Totalt eget kapital + 79,4% av obeskattade reserver) / Totala tillgångar.

## Underskrifter

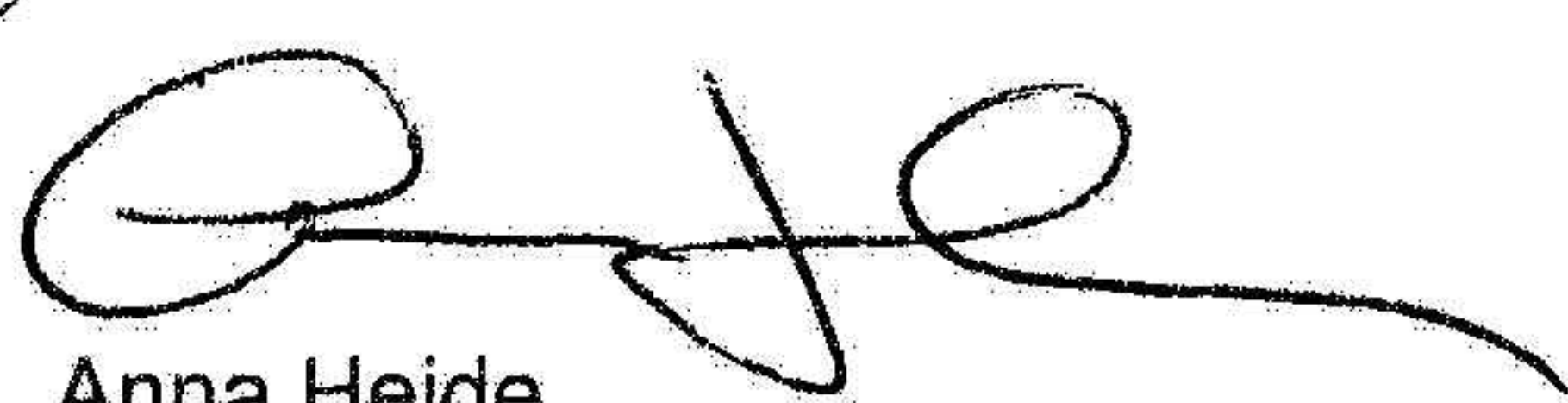
Malmö 2023-03-17



Ola Andersson  
Styrelseordförande




Mari-Louise Hedbys  
Styrelseledamot



Anna Heide  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-03-17  
Mazars AB



Rasmus Grahn  
Auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Fastighetsbolaget Idrottsgatan 18 AB  
Org. nr 556837-9415

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighetsbolaget Idrottsgatan 18 AB för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighetsbolaget Idrottsgatan 18 AB:s finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Fastighetsbolaget Idrottsgatan 18 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.

#### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2021 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 8 juni 2022 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

#### 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 på 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 på 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.

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

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Fastighetsbolaget Idrottsgatan 18 AB för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Fastighetsbolaget Idrottsgatan 18 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.

### Revisorers ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

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

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

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

Malmö, 2023- 03 -17

Mazars AB



Rasmus Grahn  
Auktoriserad revisor