

Årsredovisning och koncernredovisning Fastena Stockholm AB

Org.nr 559323-9790

Räkenskapsår 2022-01-01 - 2022-12-31

Fastställelseintyg

Undertecknad verkställande direktör intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen för moderbolaget samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen har fastställts på årsstämma den 11 maj 2023. Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm den 11 maj 2023



Jesper Johansson

Årsredovisning och koncernredovisning Fastena Stockholm AB

Org.nr 559323-9790

Räkenskapsår 2022-01-01 - 2022-12-31

Årsredovisningen omfattar

Förvaltningsberättelse	2
Koncernens resultaträkning och rapport över totalresultat	4
Koncernens rapport över finansiell ställning	5
Koncernens rapport över kassaflöde	6
Koncernens rapport över förändringar i eget kapital	7
Moderbolagets resultaträkning och rapport över totalresultat	8
Moderbolagets rapport över finansiell ställning	9
Moderbolagets rapport över kassaflöde	10
Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital	11
Redovisningsprinciper och noter	12

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Fastena Stockholm AB avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Information om verksamheten

Fastena Stockholm AB är ett svenskt fastighetsbolag som indirekt via dotterbolag äger två fastigheter i Stockholms län. Fastigheterna omfattar totalt cirka 10 500 kvadratmeter och innehåller huvudsakligen ytor för lager, lätt industri och kontor.

Koncernen förvaltas av ABG Fastena Asset Management AB och har inga anställda.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I början av året inledde Ryssland en invasion av Ukraina vilket lett till omfattande sanktioner mot Ryssland från omvärlden. Detta har bidragit till kraftigt ökade energipriser samt en skenande inflation. I syfte att dämpa inflationen har Riksbanken höjt styrräntan flertalet gånger under året vilket lett ökade marknadsräntor vilket i sin tur har satt press på fastighetssektorn i form av ökade räntekostnader samt justerade marknadsvärden.

Bolagets externa lån löper till 50% med rörlig ränta vilket lett till ökade räntekostnader under året. Utifrån rådande osäkerhet på marknaden, samt ränteprognos som visar på fortsatt höga räntor kommande år, har styrelsen av försiktighetsskäl därmed beslutat att till årsstämman föreslå att ingen utdelning betalas ut till aktieägarna för 2022. Detta i syfte att skapa ökad ekonomisk flexibilitet med hänsyn till låneavtalens covenant.

Kommentarer resultat- och balansräkning

Koncernen har genererat 14 886 tkr i hyresintäkter och har ett driftnetto på 12 264 tkr för räkenskapsåret. Resultatet efter skatt uppgick till 4 199 tkr.

Fastighetens marknadsvärde per 2022-12-31 uppgick till 230 000 tkr enligt extern värdering, och bolaget redovisar en realiserad värdeförändring om -3 835 tkr jämfört med föregående år.

Förväntad framtida utveckling

Koncernen har goda finanser med långsiktiga och inflationsskyddade intäkter från sina hyresgäster. Den övergripande strategin är att fortsätta förvalta sina nuvarande fastigheter, men också söka efter ytterligare förvärv i syfte att skapa en attraktiv fastighetsportfölj fokuserad på lättindustrifastigheter i Stockholms län. Med den strategin i åtanke förväntas verksamheten bedrivas i oförändrad riktning. Samtliga av koncernens hyresavtal justeras i enlighet med svensk KPI-utveckling.

Finansiella nyckeltal	2022-01-01	2021-06-23
Koncernen	- 2022-12-31	- 2021-12-31
Hysesintäkter, tkr	14 886	413
Driftnetto, tkr	12 264	214
Förvaltningsresultat, tkr	6 786	-896
Årets resultat, tkr	4 199	6 604
Årets resultat per aktie, kr	4,1	8,5
Marknadsvärde fastigheterna, tkr	230 000	234 000
Fastigheternas direktavkastning, %	5,3	-*
Avkastning på eget kapital, %	4,1	6,4
Belåningsgrad, %	58,0	58,3
Räntetäckningsgrad, ggr	2,8	-*
Överskottsgrad, %	82,4	51,8
NRV per aktie, kr	101,5	104,2
Genomsnittligt antal utestående aktier, st	1 017 000	1 017 000
Balansomslutning, tkr	241 953	247 591
Soliditet, %	42,4	42,0
WAULT (viktad genomsnittlig hyreslängd), år	8,4	9,4

Nyckeltalen definieras på sida 27

*Bolaget bildades i juni 2021 och var vilande fram till att bolagets tillträdde sina första fastigheter i november respektive december. Därav saknas vissa jämförelsetal.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel (kr)

Överkursfond	96 245 771
Balanserat resultat	-5 543 134
Årets resultat	1 967 546
	92 670 183

Styrelsen föreslår att vinstmedel disponeras så att

till aktieägarna utdelas	-
i ny räkning balanseras	92 670 183
	92 670 183

Styrelsen föreslår att ingen utdelning lämnas för räkenskapsåret 2022 och att bolagets resultat balanseras i ny räkning.

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

Belopp i tkr	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-06-23 - 2021-12-31
Hysesintäkter	4	14 886	413
Drift- och underhållskostnader	5	-2 622	-199
Driftnetto		12 264	214
Administrationskostnader	6, 7	-1 280	-680
Finansiella intäkter	8	2	-
Finansiella kostnader	9	-4 200	-430
Förvaltningsresultat		6 786	-896
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	11	-3 835	9 505
Värdeförändringar derivat	17	1 379	-
Resultat före skatt		4 330	8 609
Skatt	10	-131	-2 005
Årets resultat		4 199	6 604

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i tkr	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-06-23 2021-12-31
Årets resultat		4 199	6 604
Övrigt totalresultat		-	-
Summa totalresultat efter skatt		4 199	6 604
Årets totalresultat hänförligt till:			
Moderbolagets ägare ¹	16	4 199	6 604

¹ Något minoritetsintresse föreligger inte och hela resultatet är hänförligt till moderbolagets aktieägare

Fastena Stockholm AB
559323-9790

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

Belopp i tkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	11	230 000	234 000
Finansiella anläggningstillgångar			
Uppskjutna skattefordringar	10	0	1 128
Derivatinstrument	12	1 298	-
Summa anläggningstillgångar		231 298	235 128
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	17	406	-
Övriga fordringar	13	423	9 262
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	205	80
Likvida medel	15	9 621	3 121
Summa omsättningstillgångar		10 655	12 463
SUMMA TILLGÅNGAR		241 953	247 591
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	16	1 017	1 017
Balanserade resultat inklusive årets resultat		101 455	102 951
Summa eget kapital		102 472	103 968
Långfristiga skulder			
Uppskjutna skatteskulder	10	795	2 009
Skulder till kreditinstitut	17	130 206	132 725
Summa långfristiga skulder		131 001	134 734
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	2 730	2 730
Leverantörsskulder		602	3 496
Aktuella skatteskulder	10	261	-
Övriga skulder	18	2 488	724
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	2 399	1 939
Summa kortfristiga skulder		8 480	8 889
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		241 953	247 591

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE

Belopp i tkr	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-06-23 - 2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Driftnetto		12 264	214
Administrationskostnader		-1 096	-680
Betald ränta		-3 993	-430
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		7 175	-896
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändringar av rörelsefordringar		8 454	-9 342
Förändringar av rörelseskulder		-2 206	6 159
Kassaflöde från den löpande verksamheten		13 423	-4 079
Investeringsverksamheten			
Investeringar i fastighet	11	-	-224 042
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-224 042
Finansieringsverksamhet			
Insatt kapital vid bolagets bildande		-	500
Återbetalning efter nedsättning av aktiekapital		-	-500
Nyemission		-	101 700
Emissionskostnader		-	-5 460
Upptagna lån		-	135 455
Amortering av lån		-2 727	-453
Utdelning		-4 196	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-6 923	231 242
Årets kassaflöde		6 500	3 121
Likvida medel vid årets början		3 121	-
Likvida medel vid årets slut	15	9 621	3 121

Fastena Stockholm AB
559323-9790

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i tkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående Eget kapital 2021-06-23	-	-	-	-
Totalresultat				
Årets resultat	-	-	6 604	6 604
Transaktioner med aktieägare				
Bolagsbildning	500	-	-	500
Nyemission	1 017	100 683	-	101 700
Nedsättning av aktiekapital	-500	-	-	-500
Emissionskostnader	-	-5 460	-	-5 460
Skatteeffekt emissionskostnader	-	1 125	-	1 125
Utgående eget kapital 2021-12-31	1 017	96 348	6 604	103 969
Ingående eget kapital 2022-01-01	1 017	96 348	6 604	103 969
Totalresultat				
Årets resultat	-	-	4 199	4 199
Transaktioner med aktieägare				
Utdelning	-	-	-5 594	-5 594
Emissionskostnader	-	-102	-	-102
Utgående eget kapital 2022-12-31	1 017	96 246	5 209	102 472

Fastena Stockholm AB
559323-9790

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Belopp i tkr	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-06-23 - 2021-12-31
Nettoomsättning		681	413
Administrationskostnader	5,6,7	-1 077	-636
Rörelseresultat		-396	-223
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	2 304	269
Resultat efter finansiella poster		1 908	46
Skatt	10	60	4
Årets resultat		1 968	50

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i tkr	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-06-23 - 2021-12-31
Årets resultat		1 968	50
Totalresultat för året		1 968	50

Fastena Stockholm AB
559323-9790

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

Belopp i tkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernbolag	20	28 573	26 751
Fordringar hos koncernbolag	8,9	57 576	-
Uppskjutna skattefordringar	10	1 215	1 128
Summa finansiella anläggningstillgångar		87 364	27 879
Summa anläggningstillgångar		87 364	27 879
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernbolag		8 629	66 410
Övriga fordringar	13	247	3 380
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	205	284
Summa kortfristiga fordringar		9 081	70 074
Kassa och bank	15	1 290	328
Summa omsättningstillgångar		10 371	70 402
SUMMA TILLGÅNGAR		97 735	98 281
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	16		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		1 017	1 017
Summa bundet eget kapital		1 017	1 017
<i>Fritt eget kapital</i>			
Överkursfond		96 246	96 348
Balanserat resultat		-5 543	-
Årets resultat		1 968	50
Summa fritt eget kapital		92 671	96 398
Summa eget kapital		93 688	97 415
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		431	718
Skulder koncernbolag		1 550	-
Övriga skulder	18	1 690	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	376	148
Summa kortfristiga skulder		4 047	866
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		97 735	98 281

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE

2022-01-01 2021-06-23

Belopp i tkr

Not

- 2022-12-31 - 2021-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster 1 968 46

**Kassaflöde från den löpande verksamheten
före förändringar av rörelsekapital 1 968 46**

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Förändringar av rörelsefordringar 2 478 -3 664

Förändring fordringar hos koncernföretag -674 -66 410

Förändringar av rörelseskulder 1 385 866

Kassaflöde från den löpande verksamheten 5 157 -69 162

Investeringsverksamheten

Investeringar i dotterbolag 20 0 -26 751

Kassaflöde från investeringsverksamheten 0 -26 751

Finansieringsverksamheten

Insatt kapital vid bolagets bildande - 500

Återbetalning efter nedsättning av aktiekapital - -500

Nyemission - 101 700

Emissionskostnader - -5 460

Utdelning -4 196 -

Kassaflöde från finansieringsverksamheten -4 196 96 240

Årets kassaflöde 962 328

Likvida medel vid årets början 328 -

Likvida medel vid årets slut 15 1 290 328

Fastena Stockholm AB
559323-9790

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i tkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl. årets	Totalt eget kapital
Ingående Eget kapital 2021-06-23	-	-	-	0
Totalresultat				
Årets resultat	-	-	50	50
Transaktioner med aktieägare				
Bolagsbildning	500	-	-	500
Nyemission	1 017	100 683	-	101 700
Nedsättning av aktiekapital	-500	-	-	-500
Emissionskostnader	-	-5 460	-	-5 460
Skatteeffekt emissionskostnader	-	1 125	-	1 125
Utgående eget kapital 2021-12-31	1 017	96 348	50	97 415
Ingående eget kapital 2022-01-01	1 017	96 348	50	97 415
Totalresultat				
Årets resultat	-	-	1 968	1 968
Transaktioner med aktieägare				
Utdelning	-	-	-5 594	-5 594
Emissionskostnader	-	-102	-	-102
Utgående eget kapital 2022-12-31	1 017	96 246	-3 576	93 687

NOTER

Not 1 Väsentliga redovisningsprinciper

Allmän information

Fastena Stockholm AB ("Fastena Stockholm") med organisationsnummer 559323-9790 är ett publikt aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Stockholm. Bolagets adress är Regeringsgatan 25 c/o ABG Fastena Asset Management AB, 111 53 Stockholm. Bolaget och dess dotterbolags ("koncernens") verksamhet omfattar att äga och förvalta fastigheter i Stockholms län.

Styrelsen har den 5 april 2023 godkänt denna årsredovisning och koncernredovisning vilken kommer att läggas fram för antagande vid årsstämma den 11 maj 2023.

Grunder för koncernredovisningen

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) och tolkningar som utfärdats av IFRS Interpretations Committee (IFRIC). Vidare har Årsredovisningslagen (ÅRL) och "RFR1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner" tillämpats. Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen med de undantag och tillägg som anges i den av Rådet för finansiell rapportering utgivna rekommendationen RFR 2 Redovisning för juridiska personer. De nedan angivna redovisningsprinciperna har, om inte annat anges, tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenteras i koncernens finansiella rapporter. Koncernens redovisningsprinciper har tillämpats konsekvent av koncernens bolag. Tillgångar och skulder är redovisade till anskaffningsvärden förutom förvaltningsfastigheter som värderas och redovisas till verkligt värde. Den funktionella valutan för moderbolaget är svenska kronor, vilken utgör rapporteringsvalutan för moderbolaget och koncernen. Samtliga belopp anges i tusentals kronor om inget annat anges.

Dotterbolag

Dotterbolag är alla de bolag där koncernen är exponerad för eller har rätt till rörlig avkastning från sitt engagemang och kan påverka avkastningen med hjälp av sitt inflytande över företaget. Dotterbolag redovisas initialt i koncernredovisningen enligt förvärvsmetoden. Koncernbolag medtas i koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet överförs till koncernen och de ingår inte i koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet upphör.

Om nödvändigt görs justeringar i dotterbolagets finansiella rapporter i syfte att få dess redovisningsprinciper enliga med koncernens redovisningsprinciper. Alla koncerninterna tillgångar och skulder, eget kapital, intäkter och kassaflöden som rör transaktioner mellan bolag inom koncernen elimineras i sin helhet.

När koncernen förvärvar ett bolag med en eller flera fastigheter klassificeras förvärvet normalt som ett tillgångsförvärv (Asset Deal) varvid ingen uppskjuten skatt hänförlig till förvärvet redovisas.

Förvärv

Vid ett förvärv görs en bedömning om förvärvet utgör ett rörelse- eller ett tillgångsförvärv. Ett tillgångsförvärv föreligger om förvärvet avser fastigheter men inte innefattar organisation och de processer som krävs för att bedriva förvaltningsverksamheten. Övriga förvärv är rörelseförvärv. Då förvärv av koncernbolag inte avser förvärv av rörelse, utan förvärv av tillgångar i form av förvaltningsfastigheter, fördelas anskaffningskostnaden på de förvärvade nettotillgångarna.

Fastena Stockholm AB
559323-9790

Segmentsrapportering

Bolaget bedriver endast ett segment vilket är att äga och förvalta fastigheter. Fastigheterna följs upp i sin helhet av styrelsen vad gäller bland annat hyresintäkter och marknadsvärden. Bolaget rapporterar därmed inga rörelsesegment.

RESULTATRÄKNING

Resultaträkningens intäkter

Intäkter redovisas då det är troligt att ekonomiska fördelar kommer koncernen tillgodo och intäkterna kan fastställas på ett tillförlitligt sätt. Intäkterna redovisas med avdrag för eventuella rabatter. Koncernens intäkter utgörs i all väsentlighet av hyresintäkter.

Hyresavtalen klassificeras i sin helhet som operationella hyresavtal. Hyresintäkter inklusive tillägg aviseras i förskott och periodisering av hyrorna sker linjärt så att endast den del av hyrorna som belöper på perioden redovisas som intäkter. Redovisade hyresintäkter har i förekommande fall reducerats med värdet av lämnade hyresrabatter. I de fall hyreskontrakten ger en reducerad hyra under en viss period, periodiseras denna linjärt över den aktuella kontraktperioden. Erlagda ersättningar från hyresgäster i samband med förtida avflyttning redovisas som intäkt i samband med att avtalsförhållandet med hyresgästen upphör och inga åtaganden kvarstår, vilket normalt sker vid avflyttning.

Leasingavtal

Leasingavtal där i allt väsentligt alla risker och förmåner förknippade med ägandet faller på leasegivaren, klassificeras som operationella leasingavtal. Koncernens samtliga hyresavtal är utifrån detta att betrakta som operationella leasingavtal. Fastigheter som hyrs ut under operationella leasingavtal inkluderas i posten förvaltningsfastigheter. Koncernen innehar inga leasingavtal där koncernen utgör leasetagare.

Ersättning till anställda

Koncernen har inga anställda. Verkställande direktören är en extern verkställande direktör.

Finansiella intäkter och kostnader

Ränteintäkter på fordringar och räntekostnader på skulder beräknas med tillämpning av effektivräntemetoden. Effektivräntan är den ränta som gör att nuvärdet av alla framtida in- och utbetalningar under räntebindningstiden blir lika med det redovisade värdet av fordran eller skulden. Finansiella intäkter och kostnader redovisas i den period till vilken de hänförs.

Skatter

Periodens skatt består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen utom då den underliggande transaktionen redovisas i övrigt totalresultat eller direkt mot eget kapital då den tillhörande skatteeffekten också redovisas på detta ställe.

Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Det skattepliktiga resultatet skiljer sig från det redovisade resultatet genom att det har justerats för ej skattepliktiga och ej avdragsgilla poster. Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år eventuellt justerat med aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

Uppskjuten skatt redovisas på skillnaden mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Förändring av den redovisade uppskjutna skattefordran eller skulden redovisas som en kostnad eller intäkt i resultaträkningen utom när skatten är hänförlig till poster som redovisas i övrigt totalresultat eller direkt mot eget kapital.

BALANSRÄKNING

Förvaltningsfastigheter

Fastigheterna i koncernen klassificeras som förvaltningsfastigheter, det vill säga fastigheter som innehas i syfte att generera hyresintäkter och värdestegringar. Förvaltningsfastigheter redovisas initialt till anskaffningsvärde, inkluderat direkt hänförliga transaktionskostnader. Efter den initiala redovisningen redovisas förvaltningsfastigheter till verkligt värde. Verkligt värde baserar sig i första hand på priser på en aktiv marknad och är det belopp till vilken en tillgång skulle kunna överlåtas mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs. Fastigheternas verkliga värde baseras på en extern marknadsvärdering som inhämtas en gång per år, till årsbokslut. Vinster och förluster hänförliga till värdeförändringar på förvaltningsfastigheternas verkliga värde redovisas i resultatet i den period de uppkommer.

För samtliga tillgångar och skulder som värderas till verkligt värde ska det, i enlighet med IFRS 13, anges hur verkligt värde har bedömts samt hur detta värde har klassificerats i hierarkin för verkligt värde.

De tre värderingsnivåerna definieras enligt följande:

Nivå 1: Noterade (ojusterade) priser på aktiva marknader för identiska tillgångar och skulder.

Nivå 2: Värderingsmodell baserad på andra observerbara data för tillgången eller skulden än noterade priser inkluderade i nivå 1, antingen direkt (priser) eller indirekt (härlädda priser).

Nivå 3: Värderingsmodeller där väsentliga indata baseras på icke observerbara data.

Förvaltningsfastigheterna värderas enligt nivå 3.

Tillkommande utgifter aktiveras när det är troligt att framtida ekonomiska fördelar förknippade med utgiften kommer att erhållas av koncernen och därmed är värderingshöjande, samt att utgiften kan fastställas med tillförlitlighet. Övriga underhållskostnader samt reparationer resultatförs löpande i den period de uppstår. Vid större ny-, till- och ombyggnader aktiveras även räntekostnad under produktionstiden.

Förvärv av förvaltningsfastigheter redovisas i samband med att risker och förmåner som förknippats med äganderätter övergår till köparen.

Finansiella instrument

Finansiella instrument är varje form av avtal som ger upphov till en finansiell tillgång i ett företag och en finansiell skuld eller ett egetkapitalinstrument i ett annat företag. Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar på tillgångssidan, kundfordringar, likvida medel samt övriga fordringar. Bland skulder återfinns leverantörsskulder, skulder till kreditinstitut samt övriga kortfristiga skulder. Redovisningen beror på hur de finansiella instrumenten har klassificerats.

Redovisning och borttagande

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Kundfordringar tas upp i balansräkningen när faktura har skickats och företagets rätt till ersättning är ovillkorlig. Skuld tas upp när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om faktura ännu inte mottagits. Leverantörsskulder tas upp när faktura mottagits.

En finansiell tillgång och 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. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller bolaget förlorar kontrollen över dem. Detsamma gäller för del av en finansiell tillgång. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. Detsamma gäller för del av en finansiell skuld. Vid varje rapporttillfälle utvärderar företaget om det finns objektiva indikationer på att en finansiell tillgång eller grupp av finansiella tillgångar är i behov av nedskrivning. Vinster och förluster från borttagande ur balansräkning samt modifiering redovisas i resultatet.

Klassificering och värdering av finansiella tillgångar

Skuldinstrument: klassificeringen av finansiella tillgångar som är skuldinstrument baseras på koncernens affärsmodell för förvaltning av tillgången och karaktären på tillgångens avtalsenliga kassaflöden:

Instrumenten klassificeras till:

- Upplupet anskaffningsvärde
- Verkligt värde via övrigt totalresultat, eller
- Verkligt värde via resultatet

Koncernens skuldinstrument klassificeras till upplupet anskaffningsvärde.

Finansiella tillgångar klassificerade till upplupet anskaffningsvärde värderas initialt till verkligt värde med tillägg av transaktionskostnader. Kundfordringar och hyresfordringar redovisas initialt till det fakturerade värdet. Efter första redovisningstillfället värderas tillgångarna enligt effektivräntemetoden. Tillgångar klassificerade till upplupet anskaffningsvärde innehåller enligt affärsmodellen att inkassera avtalsenliga kassaflöden som endast är betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet. Tillgångarna omfattas av en förlustreservering för förväntade kreditförluster.

Verkligt värde via övrigt totalresultat är tillgångar som innehåller enligt affärsmodellen att både sälja och att inkassera avtalsenliga kassaflöden som endast är betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet. Finansiella instrument i denna kategori värderas vid första redovisningstillfället till verkligt värde. Förändringar i verkligt värde redovisas i "Övrigt totalresultat" tills tillgången tas bort från balansräkningen, då beloppen i "Övrigt totalresultat" omklassificeras till resultatet. Tillgångarna omfattas av en förlustreservering för förväntade kreditförluster.

Verkligt värde via resultatet är alla andra skuldinstrument som inte är värderade till upplupet anskaffningsvärde eller verkligt värde via övrigt totalresultat. Finansiella instrument i denna kategori redovisas initialt till verkligt värde. Förändringar i verkligt värde redovisas i resultatet.

Klassificering och värdering av finansiella skulder

Finansiella skulder klassificeras till upplupet anskaffningsvärde. Finansiella skulder redovisade till upplupet anskaffningsvärde värderas initialt till verkligt värde inklusive transaktionskostnader. Efter det första redovisningstillfället värderas de till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden.

Nedskrivning av finansiella tillgångar

Koncernens exponering för kreditrisk är huvudsakligen hänförlig till kundfordringar och likvida medel. Den förenklade modellen inom IFRS 9 används för beräkning av kreditförlusterna på koncernens kundfordringar. Koncernen definierar fallissemang som att det bedöms osannolikt att motparten kommer att möta sina åtaganden på grund av indikatorer som finansiella svårigheter och missade betalningar. Oavsett anses fallissemang föreligga när betalningen är 90 dagar sen. Koncernen skriver bort en fordran när inga möjligheter till ytterligare kassaflöden bedöms föreligga. Vid beräkning av de förväntade kreditförlusterna har kundfordringarna analyserats individuellt och utvärderats baserat på tidigare händelser, nuvarande förhållanden och prognoser för framtida ekonomiska förutsättningar. Likvida medel omfattas av den generella modellen där undantaget för låg kreditrisk tillämpas. Koncernen redovisar direkt de förväntade kreditförlusterna för kundfordringarnas återstående löptid.

Andelar i dotterbolag

Andelar i dotterbolag redovisas i moderbolaget i enlighet med anskaffningsvärdemetoden. Detta innebär att transaktionskostnader inkluderas i det bokförda värdet för innehav i dotterbolaget. Det bokförda värdet provas kvartalsvis mot dotterbolagets egna kapital. I de fall bokfört värde understiger dotterbolagets koncernmässiga värde sker nedskrivning som belastar resultaträkningen. I de fall en tidigare nedskrivning inte längre är motiverad sker återföring av denna.

Likvida medel

Likvida medel består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut. Likvida medel omfattas av kraven på förlustreservering för förväntade kreditförluster.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt redovisas på skillnaden 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 så kallade balansräkningsmetoden. Uppskjutna skatteskulder redovisas för skattepliktiga temporära skillnader och uppskjutna skattefordringar redovisas för avdragsgilla temporära skillnader i den omfattning det är sannolikt att beloppen kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott. Om den temporära skillnaden uppkommit vid första redovisningen av tillgångar och skulder som utgör ett tillgångsförvärv, redovisas däremot inte uppskjuten skatt. Uppskjuten skatt beräknas enligt lagstadgade skattesatser som har beslutats eller aviserats per balansdagen och som förväntas gälla när den berörda uppskjutna skattefordran realiserar eller den uppskjutna skatteskulden.

Kassaflöde

Kassaflödesanalysen upprättas enligt den indirekta metoden enligt IAS 7. Detta innebär att resultatet justeras med transaktioner som inte medfört in- eller utbetalningar samt för intäkter och kostnader som hänförs till investerings- och/eller finansieringsverksamheten.

Not 2 Upplysning om nya och kommande standarder

Det bedöms inte finnas några nya eller kommande standarder som kommer att innebära någon väsentlig påverkan på företagets resultat och ställning.

Not 3 Väsentliga uppskattningar och bedömningar

Vid upprättandet av de finansiella rapporterna måste företagsledningen och styrelsen göra vissa bedömningar och antaganden som påverkar det redovisade värdet av tillgångs- och skuldposter respektive intäcks- och kostnadsposter samt lämnad information i övrigt. Bedömningarna baseras på erfarenheter och antaganden som ledningen och styrelsen bedömer vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan sedan skilja sig från dessa bedömningar om andra förutsättningar uppkommer. Nedan beskrivs de bedömningar som är mest väsentliga vid upprättandet av bolagets finansiella rapporter.

Värdering fastigheter

Redovisningen är speciellt känslig för de bedömningar och antaganden som ligger i värderingen av förvaltningsfastigheter. Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde, vilket fastställs av företagsledningen utifrån marknadsbedömning. Väsentliga bedömningar har därvid gjorts avseende bland annat kalkylränta och direktavkastningskrav som baserat på värderarnas erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav på jämförbara fastigheter. Bedömningar av kassaflödet för drifts-, underhålls- och administrationskostnader är baserade på faktiska kostnader men också erfarenheter av jämförbara fastigheter. Framtida investeringar har bedömts utifrån det faktiska behov som föreligger

Tillgångsförvärv kontra rörelseförvärv och uppskjuten skatt

Vid förvärv av bolag görs en bedömning av om förvärvet ska klassificeras som ett tillgångs- eller rörelseförvärv. Detta är en individuell bedömning som görs för varje enskilt förvärv. Ett tillgångsförvärv föreligger om förvärvet avser fastighet/er och inte innefattar organisation, personal och de processer som krävs för att bedriva verksamheten. Övriga förvärv är rörelseförvärv. Vid tillgångsförvärv redovisas ingen uppskjuten skatt hänförligt till fastighetsförvävet. Eventuell rabatt för ej skattemässigt avdragsgillt anskaffningsvärde minskar istället fastighetens anskaffningsvärde. Vid efterföljande värdering av förvärvad fastighet till verkligt värde kommer skatterabatten helt eller delvis att ersättas av en redovisad värdeförändring av fastigheten. Vid tillgångsförsäljning med skatterabatt uppkommer en negativ värdeförändring som helt eller delvis motsvarar den lämnade skatterabatten. Hittillsvarande förvärv har bedömts utgöra tillgångsförvärv.

Vid fastighetstransaktioner görs också en bedömning av när övergången av risker och förmåner sker. Denna bedömning är vägledande för när transaktionen ska redovisas.

Uppskjuten skatt

Med beaktande av redovisningsreglerna redovisas uppskjuten skatt nominellt utan diskontering. Aktuell skatt har beräknats utifrån en nominell skattesats om 20,6 procent i Sverige. Uppskjuten skatt beräknas med en nominell skatt om 20,6 procent på skillnader mellan redovisat och skattemässigt värde på tillgångar och skulder. Den verkliga skatten bedöms vara lägre dels på grund av möjligheten att sälja fastigheter på ett skatteeffektivt sätt, dels pga. tidsfaktorn. Vid värdering av underskottsavdrag görs en bedömning av möjligheten att kunna utnyttja underskotten mot framtida vinster.

Not 4 Avtalade framtida hyresintäkter

De totala hyresintäkterna för koncernen uppgick till 13 900 tkr. Samtliga hyreskontrakt klassificeras som operationella leasingavtal. Tabellen nedan visar minimihyresinbetalningar, dvs. bashyra, för respektive period under gällande hyreskontrakts löptid. Moderbolaget har inga hyresintäkter.

Avtalade framtida hyresintäkter	Koncernen
Avtalade hyresintäkter inom 1 år	14 711
Avtalade hyresintäkter mellan 1 och 5 år	58 845
Avtalade hyresintäkter senare än 5 år	49 853
Summa	123 409

Not 5 Kostnader fördelade på kostnadsslag

	Moderbolaget		Koncernen	
	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-06-23 - 2021-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-06-23 - 2021-12-31
Drift- och underhållskostnader	-	-	2 622	199
Administrationskostnader	1 077	636	1 280	680
Summa	1 077	636	3 902	879

Not 6 Arvode till revisor

	Moderbolaget		Koncernen	
	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-06-23 - 2021-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-06-23 - 2021-12-31
Ernst & Young AB				
Revisionsuppdraget	130	122	130	122
Summa	130	122	130	122

Not 7 Anställda och personalkostnader

Koncernen har inga anställda. Arvode utgår till styrelseledamöter enligt nedan exkl. sociala avgifter.

	Moderbolaget		Koncernen	
	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-06-23 - 2021-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-06-23 - 2021-12-31
Styrelseledamöter				
Mats Engström	60	-	60	-
Björn Pettersson	40	-	40	-
Magnus Andersson	40	-	40	-
Summa	140	-	140	-

Not 8 Finansiella intäkter

	Moderbolaget		Koncernen	
	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-06-23 - 2021-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-06-23 - 2021-12-31
Ränteintäkter	2 304	269	2	-
Summa ränteintäkter enligt effektivräntemetoden	2 304	269	2	-

Fastena Stockholm AB
559323-9790

Not 9 Finansiella kostnader

	Moderbolaget		Koncernen	
	2022-01-01	2021-06-23	2022-01-01	2021-06-23
	- 2022-12-31	- 2021-12-31	- 2022-12-31	- 2021-12-31
Ränta kreditinstitut	-	-	3 993	407
Övriga finansiella kostnader	-	-	207	23
Summa räntekostnader enligt effektivräntemetoden	-	-	4 200	430

Not 10 Skatt

	Moderbolaget		Koncernen	
	2022-01-01	2021-06-23	2022-01-01	2021-06-23
	- 2022-12-31	- 2021-12-31	- 2022-12-31	- 2021-12-31
Aktuell skatt	-	-	-216	-
Uppskjuten skatt underskottsavdrag	60	1 128	-577	1 128
Skatteeffekt emissionskostnader	-	-1 124	-	-1 124
Uppskjuten skatt derivat	-	-	267	-
Uppskjuten skatt temporär skillnad fastighet	-	-	395	-2 009
Redovisad skatt	60	4	-131	-2 005

Avstämning årets skattekostnad

	Moderbolaget		Koncernen	
	2022-01-01	2021-06-23	2022-01-01	2021-06-23
	- 2022-12-31	- 2021-12-31	- 2022-12-31	- 2021-12-31
Avstämning av effektiv skattesats				
Resultat före skatt	1 908	46	4 330	8 609
Årets skattekostnad	60	4	-131	-2 005
Skatt enligt gällande skattesats	-393	-9	-892	-1 773
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	21	-	453	-
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-3	13	-674	13
Uppskjuten skatt underskottsavdrag	-40	-	1 469	-
Skatteeffekt av ränteavdragsbegränsningsreglerna	475	-	-	452
Skatteeffekt av skillnad SKM och BFM avskrivningar	-	-	-703	-896
Skatteeffekt av uppskjuten skatt bokad direkt mot EK	-	-1 125	-	-1 125
Skatteeffekt av ej bokförda avdragsgilla kostnader	-	1 125	-	1 125
Övrigt	-	-	371	-
Redovisad skatt	60	4	24	-2 204

	Moderbolaget		Koncernen	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Uppskjuten skattefordran				
Uppskjuten skatt underskottsavdrag	1 215	1 128	1 876	1 128
Redovisat värde	1 215	1 128	1 876	1 128

	Moderbolaget		Koncernen	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Uppskjuten skatteskuld				
Uppskjuten skatt temporära skillnader fastigheter	-	-	2 405	2 009
Redovisat värde	-	-	2 405	2 009

Uppskjutna skattefordringar redovisas för skattemässiga underskottsavdrag i den utsträckning som det är sannolikt att de kan tillgodogöras genom framtida beskattningsbara vinster. Koncernens totala underskottsavdrag uppgår till 9 109 (12 906) tkr. Aktiverade underskottsavdrag uppgår till 9 109 (12 906) tkr och har obegränsad nyttjandeperiod.

Not 11 Förvaltningsfastigheter

Fastigheternas värde har bedömts genom externvärdering gjord av det oberoende värenummerade värderingsinstitutet Newsec. Verkligt värde för förvaltningsfastigheterna har beräknats genom en analys av framtida kassaflöden (kassaflödesmetoden) där hänsyn tagits till gällande hyreskontraktsvillkor, marknadsläge, hyresnivåer, drifts-, underhålls- och administrationskostnader samt behov av investeringar. Verkligt värde har bedömts enligt nivå 3 i verkligt värde-hierarkin i IFRS 13.

Kalkylperioden utgör 15 år och under kalkylperioden utgörs intäkterna av avtalade hyresnivåer fram till avtalstiden upphör. För perioden därefter beräknas hyresintäkterna till den marknadshyra som gäller idag. Drifts- och underhållskostnader har bedömts utifrån bolagens verkliga kostnader, och har anpassats till fastigheternas skick och ålder. Kostnaderna bedöms öka i takt med inflationen som antas uppgå till 2% på lång sikt. Investeringar har bedömts utifrån det behov som föreligger. Fastighetsskatten bedöms utifrån senaste taxeringsvärden. Långsiktig vakans beaktas i värderingarna och bedöms utifrån fastigheternas läge och skick. Kalkylränta och direktavkastningskrav är baserat på externvärderares erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav.

Värderingsantaganden	2022-12-31
Årlig inflation, %	2,0 - 5,0
Direktavkastningskrav, %	5,4 - 5,75

Värdeförändringar	2022-12-31	2021-12-31
Ingående redovisat värde 2022-01-01	234 000	-
Fastighetsförvärv	-165	224 495
Orealiserade värdeförändringar	-3 835	9 505
Utgående verkligt värde	230 000	234 000

Bolaget har under året uppdaterat sin förvärvsanalys vilket får en effekt på realiserad värdeförändring redovisad för 2022. Inga nya förvärv har skett under perioden.

Känslighetsanalys	Förändring	Värdepåverkan
Hysesintäkter	+/- 10 %	25 066 / -25 066
Direktavkastningskrav	+/- 0,25 %	-9 232 / 10 041
Långsiktig vakans	+/- 2 %	-5 309 / 5 309

Fastena Stockholm AB
559323-9790

Not 12 Finansiella instrument

Värdering av finansiella tillgångar och skulder per 2022-12-31

I nedanstående tabell presenteras koncernens finansiella tillgångar och skulder. Tillgångarna och skulderna är redovisade till upplupet anskaffningsvärde. Verkligt värde på långfristiga skulder till kreditinstitut uppgår till 120 067 tkr.

Finansiella tillgångar	Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde		Finansiella tillgångar/skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Ränteswappar	1 298	-	-	-
Kundfordringar	-	-	406	-
Övriga kortfristiga fordringar	-	-	423	9 262
Likvida medel	-	-	9 621	3 121
Summa	1 298	-	10 450	12 383
Finansiella skulder				
Långfristiga skulder till kreditinstitut	-	-	130 206	132 725
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	-	-	2 730	2 730
Leverantörsskulder	-	-	602	3 496
Övriga kortfristiga skulder	-	-	2 488	724
Summa	-	-	136 026	139 675

Not 13 Övriga fordringar

	Moderbolaget		Koncernen	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Momsfordran	-	207	-	2 852
Övrigt	247	3 173	423	6 410
Redovisat värde	247	3 380	423	9 262

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Moderbolaget		Koncernen	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	16	14	16	54
Övriga förutbetalda kostnader	189	-	189	26
Redovisat värde	205	14	205	80

Not 15 Likvida medel

	Moderbolaget		Koncernen	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Kassa och bank	1 290	328	9 621	3 121
Redovisat värde	1 290	328	9 621	3 121

Not 16 Eget kapital

Aktiekapital

Samtliga aktier är av samma aktieslag, är fullt betalda och är berättigade till en röst. Inga aktier är reserverade för överlåtelse enligt optionsavtal eller andra avtal. Antalet aktier vid utgången av räkenskapsåret uppgår till 1 017 000 stycken till ett kvotvärde av 1 kr.

Antal utestående aktier före utspädning, st	1 017 000
Antal utestående aktier efter utspädning, st	1 017 000
Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, kr	4 198 796
Genomsnittligt antal aktier, st	1 017 000
Resultat per aktie, kr	4,1

Fritt eget kapital

Fritt eget kapital, det vill säga det belopp som finns tillgängligt för utdelning till aktieägarna, utgörs av allt eget kapital med undantag för aktiekapitalet. Övrigt tillskjutet kapital avser överkursfond är hänförligt till tidigare genomförd nyemission i samband med förvärv av fastigheterna.

Not 17 Finansiella risker

Koncernen utsätts genom sin verksamhet för olika slags finansiella risker. Med finansiella risker avses fluktuationer i koncernens resultat och kassaflöde till följd av ändringar i exempelvis räntenivåer. Bolaget är framförallt exponerad mot likviditetsrisk, finansieringsrisk, kreditrisk och ränterisk.

Likviditets- och finansieringsrisk

Med likviditetsrisk avses risken för att det inte finns tillräcklig likviditet för att möta kommande betalningsåtaganden. Löpande görs likviditetsprognoser med syftet att verifiera behovet av kapital. En likviditetsreserv för verksamheten ska vid var tid finnas tillgänglig för att säkerställa koncernens kortsiktiga betalningsförmåga.

Med finansieringsrisk avses risken att koncernen inte kan uppbringa tillräcklig finansiering till en rimlig kostnad. Betalning av ränta och driftskostnader hanteras genom att koncernen löpande får in hyresinbetalningar.

Koncernen hade per 2022-12-31 externa lån om totalt 136 500 tkr. Externa lån hänförliga till förvärvet av fastigheten Gustavsberg 1:523 uppgår till 90 600 tkr.

På förfallodagen, kommer bolaget behöva refinansiera sina utestående skulder. Koncernens förmåga att framgångsrikt refinansiera denna skuld beror på villkoren för de finansiella marknaderna i allmänhet vid denna tidpunkt. Som ett resultat, kan koncernens tillgång till finansieringskällor vid en viss tidpunkt inte vara tillgängligt på förmånliga villkor, eller överhuvudtaget. Koncernens förmåga att refinansiera sina skuldförpliktelser på fördelaktiga villkor, eller överhuvudtaget, kan ha en väsentlig negativ effekt på koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Fastena Stockholm AB
559323-9790

Finansiella åtaganden

I villkoren för koncernens externa lån finns fastlagda gränsvärden, s.k. covenant. Belåningsgraden får inte vara högre än 65 %, soliditeten ska överstiga 30% och låntagarnas räntetäckningsgrad ska överstiga 200 %. Det sistnämnda avser en period om 12 månader. För de fall låntagaren inte skulle uppfylla dessa krav innebär det ett brott mot låneavtalen. Bolaget uppfyller samtliga lånevillkor per 2022-12-31.

Koncernens kontraktsevenliga återbetalningar av finansiella skulder framgår av tabellen nedan. Skulder har inkluderats i den period när återbetalning tidigast kan krävas.

Koncernen 2022-12-31				
Löptidsanalys	<1 år	1-4 år	>5 år	Totalt
Skulder till kreditinstitut	2 730	130 590	-	133 320
Leverantörsskulder	602	-	-	602
Övriga kortfristiga skulder	2 488	-	-	2 488
Summa	5 820	130 590	0	136 410

Moderbolaget 2022-12-31				
Löptidsanalys	<1 år	1-4 år	>5 år	Totalt
Skulder till kreditinstitut	-	-	-	0
Leverantörsskulder	431	-	-	431
Övriga kortfristiga skulder	1 690	-	-	1 690
Summa	2 121	0	0	2 121

Kreditrisk

Kreditrisk definieras som risken att motparter, både finansiella och kommersiella, inte kan fullgöra sina skyldigheter i tid eller erbjuda säkerhet för fullgörandet. I den finansiella verksamheten är målsättningen att aktivt sprida risken att kapital går förlorat då en motpart inte kan fullgöra sina skyldigheter. En annan kreditrisk består i risken att koncernens hyresgäster inte kan fullgöra sina skyldigheter. Koncernen har fastställt riktlinjer för att säkra att hyresgästerna har lämplig kreditbakgrund och kreditförlusterna uppgår till ett ringa belopp i förhållande till koncernens omsättning. Bedömningen har gjorts att det inte har skett någon väsentlig kreditrisk för någon av koncernens finansiella tillgångar.

Åldersanalysen för kundfordringar på balansdagen anges nedan.

	Moderbolaget		Koncernen	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Ej förfallna kundfordringar	-	-	406	-
Förfallna kundfordringar 1-30 dagar	-	-	-	-
Förfallna kundfordringar 31-90 dagar	-	-	-	-
Förfallna kundfordringar >90 dagar	-	-	1 143	-
Redovisat värde		0	1 549	0

Reservering har under året gjorts för osäkra fordringar. Dessa reserveringar har gjorts efter individuell prövning av osäkra kundfordringar.

Reservering kundfordringar	Moderbolaget		Koncernen	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Summa kundfordringar	-	-	1 549	-
Årets reserveringar	-	-	-1 143	-
Utgående redovisat värde	0	0	406	0

Fordringar förväntas framgent i huvudsak bestå av hyresfordringar för vilka koncernen valt att tillämpa den förenklade metoden för redovisning av förväntade kreditförluster enligt IFRS 9. Detta innebär att förväntade kreditförluster reserveras för återstående löptid, vilken förväntas understiga ett år för samtliga fordringar ovan. Hyra faktureras i förskott, vilket innebär att samtliga redovisade hyresfordringar har förfallit till betalning. Koncernen reserverar för förväntade kreditförluster baserat på historisk information om konstaterade kundförluster i kombination med beaktande av känd information om motparten och framåtriktad information. Koncernen skriver bort en fordran när det inte längre finns någon förväntan på att erhålla betalning och då aktiva åtgärder för att erhålla betalning har avslutats.

Ränterisken är risken för att verkligt värde eller framtida kassaflöde från ett finansiellt instrument varierar på grund av förändringar i marknadsräntor. En betydande faktor som påverkar ränterisken är räntebindningstiden. Koncernen är främst utsatt för ränterisk avseende koncernens skulder till kreditinstitut. Ränterisken hanteras främst genom att samtliga lån har bundits till fast ränta under hela löptiden.

Not 18 Övriga skulder

	Moderbolaget		Koncernen	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Övriga skulder				
Skatteskulder	69	-	867	224
Övriga skulder	1 621	-	1 621	-
Förvärvsrelaterade skulder	-	-	-	500
Redovisat värde	1690	0	2 488	724

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Moderbolaget		Koncernen	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				
Upplupet revisionsarvode	43	120	43	120
Upplupna styrelsearvoden	98	-	98	-
Upplupna driftkostnader	-	-	205	116
Förutbetalda hyresintäkter	-	-	967	-
Upplupna räntekostnader	-	-	-	20
Övriga poster	235	26	1 086	1 683
Redovisat värde	376	146	2 399	1 939

Not 20 Andelar i koncernbolag

Andelar i koncernbolag redovisas till anskaffningsvärde minskat med eventuella nedskrivningsbehov, i moderbolagets finansiella rapporter. Förvärvsrelaterade kostnader för dotterbolag, som kostnadsförs i koncernredovisningen, ingår som en del i anskaffningsvärdet för andelar i dotterbolag.

Andelar i koncernbolag	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	26 751	-
Förvärv	72	26 751
Lämnade aktieägartillskott	1 750	-
Utgående redovisat värde	28 573	26 751

Moderbolagets, Fastena Stockholm AB, innehav i direkta och indirekta dotterbolag som omfattas av koncernredovisningen framgår av nedanstående tabell:

Bolag	Organisationsnummer	Säte	Kapitalandel	Redovisat värde
Fastena Botkyrka AB	556626-5087	Stockholm	100%	338
Fastena Gustavsberg AB	559046-6438	Stockholm	100%	28 235
Summa redovisat värde			100%	28 573

Fastena Stockholm AB
559323-9790

Not 21 Transaktioner med närstående

Transaktioner mellan bolaget och dess dotterbolag, vilket är närstående till bolaget har skett avseende räntor på interna lån om 2 303 (269) tkr. Per 2022-12-31 uppgår moderbolagets fordringar på dotterbolaget till 64 905 (66 410) tkr. Samtliga interna mellanhavanden har eliminerats vid konsolideringen och ytterligare upplysningar om dessa transaktioner lämnas därför inte i denna not.

Bolaget har ett förvaltningsavtal med ABG Fastena Asset Management AB.

Not 22 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	Moderbolaget		Koncernen	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar			258 000	258 000
Andelar i koncernföretag	28 573	26 751	38 058	39 732
Summa	28 573	26 751	296 058	297 732

Not 23 Vinstdisposition

Styrelsen föreslår att ingen utdelning lämnas för räkenskapsåret 2022 och att bolagets resultat balanseras i ny räkning.

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel (kr)

Överkursfond	96 245 771
Balanserat resultat	- 5 543 134
Årets resultat	1 967 546
	92 670 183

Styrelsen föreslår att vinstmedel disponeras så att till aktieägarna utdelas i ny räkning balanseras

-
92 670 183
92 670 183

Not 24 Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser efter balansdagen

Fastena Stockholm AB
559323-9790

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att koncern- och årsredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) såsom de antagits av EU, respektive god redovisningssed och ger en rättvisande bild av koncernens och bolagets finansiella ställning och resultat samt att förvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens och bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som de bolag som ingår i koncernen står inför.

Ort den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Mats Engström
Styrelseordförande

Björn Pettersson
Styrelseledamot

Magnus Andersson
Styrelseledamot

Jesper Johansson
Verkställande direktör

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Ernst & Young AB

Katrine Söderberg
Auktoriserad Revisor

Definitioner

Avkastning på eget kapital

Periodens resultat, dividerat med genomsnittligt eget kapital.

Belåningsgrad

Skulder till kreditinstitut (exkl balanserade lånekostnader) dividerat med fastigheternas marknadsvärde.

Fastighetens direktavkastning

Driftnetto, omräknat till tolv månader, dividerat med fastigheternas marknadsvärde per balansdagen.

Marknadsvärde fastigheterna

Verkligt värde på fastigheternas vid periodens utgång.

NRV per aktie

Eget kapital med återläggning av uppskjuten skatt dividerat med antal utestående aktier.

Resultat per aktie

Årets resultat dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier.

Räntetäckningsgrad

Driftnetto minus administrationskostnader plus finansiella intäkter dividerat med räntekostnader.

Soliditet

Redovisat eget kapital i procent av balansomslutningen.

Överskottsgrad

Driftnetto dividerat med totala hyresintäkter.



Building a better
working world

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastena Stockholm AB, org.nr 559323-9790

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Fastena Stockholm AB för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer rapport över totalresultat och rapport över finansiell ställning för koncernen samt resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorsd 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 och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS såsom de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören 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 och verkställande direktören 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 att årsredovisningen och koncernredovisningen 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 revisionsd 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 och koncernredovisningen.

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 och koncernredovisningen, 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 och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. 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 och koncernredovisningen. 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 och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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 och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Fastena Stockholm 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 och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorsd 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 och verkställande direktörens 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 och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på



Building a better
working world

storleken av moderbolagets och koncernens 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 och koncernens 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. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas 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 eller verkställande direktören 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 överträdelse 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Katrine Söderberg
Auktoriserad revisor

Electronic signature

2023070720953

Signed by

MATS ENGSTRÖM

(Identity verified with BankID (SE))



Date and time (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

19.04.2023 11.34.44

Date of birth

1955-10-07

Signature method

BankID (SE)

Signed by

Björn Erik Pettersson

(Identity verified with BankID (SE))



Date and time (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

19.04.2023 13.22.28

Date of birth

1962-12-27

Signature method

BankID (SE)

Signed by

MAGNUS ANDERSSON

(Identity verified with BankID (SE))



Date and time (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

19.04.2023 11.36.46

Date of birth

1967-02-28

Signature method

BankID (SE)

Signed by

JESPER JOHANSSON

(Identity verified with BankID (SE))



Date and time (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

19.04.2023 13.25.19

Date of birth

1988-04-22

Signature method

BankID (SE)

Signed by

KATRINE SÖDERBERG

(Identity verified with BankID (SE))



Date and time (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

19.04.2023 18.22.35

Date of birth

1981-11-23

Signature method

BankID (SE)