

# Årsredovisning

---

## Fastighets Vallentuna Bällsta 5:133 AB

559000-1219

Styrelsen för Fastighets Vallentuna Bällsta 5:133 AB får härmed lämna sin redogörelse för bolagets utveckling under räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 3
- Resultaträkning	4
- Balansräkning	5 - 6
- Kassaflödesanalys	7
- Noter	8 - 18
- Underskrifter	18

### FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad styrelseledamot i Fastighets Vallentuna Bällsta 5:133 AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman 30/6-23. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur vinsten ska fördelas.

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

Stockholm 30/6-23

  
Erik Ranje

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

### Information om verksamheten

Styrelsen för Fastighets Vallentuna Bällsta 5:133 AB får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

### Förvaltningsberättelse

#### Information om verksamheten

Bolaget har sitt säte i Stockholm. Bolaget äger och förvaltar fastigheten Bällsta 5:133 i Vallentuna. Fastigheten utgörs av industrilokaler och den totala uthyrningsbara ytan vid periodens slut uppgick till 1 954 kvm.

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

#### Koncernförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Stendörren Stockholm 1 AB, 556942-1679, med säte i Stockholm.

Närmast överordnade moderföretag som upprättar koncernredovisning i vilken företaget ingår i är Stendörren Fastigheter AB (publ), 556825-4741 med säte i Stockholm. Stendörren Fastigheter AB (publ) är också moderföretag för hela koncernen.

#### Väsentliga risker och osäkerheter i verksamheten

Fastighetsmarknaden påverkas i stor utsträckning av makroekonomiska faktorer såsom den generella ekonomiska trenden, regional ekonomisk utveckling, inflation och ränteutvecklingen. Ekonomins generella utveckling är en central styrparameter för utbud och efterfrågan, och har således stor inverkan på vakansgrad och hyresnivåer. Förändringar av ränteläget och inflationen styr avkastningskravet och följaktligen marknadsvärdet av fastigheten. Då fastigheten och verksamheten till stor del är finansierad med lån från kreditinstitutioner, med undantag från eget kapital, utgör räntekostnader en betydande del av de totala kostnaderna vilket medför en hög exponering mot ränterisk på grund av förändringar av ränteläget.

Utöver beskrivna makroekonomiska risker bär även bolaget en motpartsrisk gentemot sina hyresgäster då dessa i situationer, exempelvis under särskilda finansiella omständigheter, inte kan fullfölja sina finansiella åtaganden.

### Väsentliga händelser

Rysslands invasion av Ukraina har skapat oro i många ekonomier runt om i världen. För närvarande är det för tidigt att bedöma de långsiktiga konsekvenserna av konflikten men har i nuläget inte påverkat bolagets verksamhet.

## FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	2201-2212	2101-2112	2001-2012	1901-1912
Nettoomsättning	2 659	2 617	2 272	1 870

2023070723443

Resultat efter finansiella poster	848	873	385	-75
Rörelsemarginal %	57	55	44	30
Avkastning på eget kapital %	142	136	80	-18
Balansomslutning	24 558	23 687	22 751	20 817
Soliditet %	2	3	2	2

#### FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	<b>Aktiekapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	50 000	434 352	157 100	<b>641 452</b>
<i>Resultatdisposition enligt bolagsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning		157 100	-157 100	<b>0</b>
Årets resultat			-92 522	<b>-92 522</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>591 452</b>	<b>-92 522</b>	<b>548 930</b>

#### RESULTATDISPOSITION

##### *Medel att disponera:*

Balanserat resultat	-591 452
Årets resultat	92 522
<i>Summa</i>	<i>-498 930</i>

##### *Förslag till disposition:*

Balanseras i ny räkning	-498 930
<i>Summa</i>	<i>-498 930</i>

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

## RESULTATRÄKNING

1, 2, 3

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>	<b>4, 5</b>		
Nettoomsättning		2 659 060	2 616 978
Övriga rörelseintäkter		–	1 310
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>2 659 060</b>	<b>2 618 288</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Direkta fastighetskostnader	6, 7	-595 004	-509 678
Övriga externa kostnader		-39 620	35 616
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-503 419	-702 087
<b>Summa rörelsekostnader</b>	<b>8</b>	<b>-1 138 043</b>	<b>-1 176 149</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 521 017</b>	<b>1 442 139</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	422 860	272 488
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 096 292	-841 394
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-673 432</b>	<b>-568 906</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>847 585</b>	<b>873 233</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Bokslutsdispositioner	11	-876 457	-730 927
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>-876 457</b>	<b>-730 927</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-28 872</b>	<b>142 306</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat	12	-63 650	14 794
<b>Årets resultat</b>		<b>-92 522</b>	<b>157 100</b>

2023070723444

# BALANSRÄKNING

1

2022-12-31

2021-12-31

## TILLGÅNGAR

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	13	14 952 084	15 263 836
Inventarier, verktyg och installationer	14	43 041	49 837
Hysesgästanpassningar	15	33 760	218 631
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>15 028 885</i>	<i>15 532 304</i>

#### Finansiella anläggningstillgångar

Fordringar hos koncernföretag		9 485 732	8 130 869
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<i>9 485 732</i>	<i>8 130 869</i>

<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>24 514 617</b>	<b>23 663 173</b>
------------------------------------	--	-------------------	-------------------

### Omsättningstillgångar

16

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar	17	19 159	9 385
Aktuella skattefordringar		2 780	2 775
Övriga fordringar		44	1 088
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	11 198	10 086
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>33 181</i>	<i>23 334</i>

#### Kassa och bank

Kassa och bank		10 225	–
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>10 225</i>	<i>–</i>

<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>43 406</b>	<b>23 334</b>
------------------------------------	--	---------------	---------------

## SUMMA TILLGÅNGAR

24 558 023

23 686 507

2023070723446

		2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	<b>19, 20</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50 000	50 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>50 000</i>	<i>50 000</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		591 452	434 352
Årets resultat		-92 522	157 100
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>498 930</i>	<i>591 452</i>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>548 930</b>	<b>641 452</b>
<b>Obeskattade reserver</b>			
Periodiseringsfonder		60 712	-
<b>Summa obeskattade reserver</b>		<b>60 712</b>	<b>-</b>
<b>Avsättningar</b>			
Avsättningar för skatter	21	374 153	348 023
<b>Summa avsättningar</b>		<b>374 153</b>	<b>348 023</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
	<b>22</b>		
Skulder till koncernföretag		21 885 050	20 460 000
Övriga skulder		832 928	791 590
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>22 717 978</b>	<b>21 251 590</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		386	15 839
Skulder till koncernföretag		418 693	1 038 247
Aktuella skatteskulder		37 520	-
Övriga skulder	23	60 493	116 827
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	339 158	274 529
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>856 250</b>	<b>1 445 442</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>24 558 023</b>	<b>23 686 507</b>

## KASSAFLÖDESANALYS

1, 2

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 -12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	1 521 017	1 442 139
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
- Avskrivningar	28	- 702 087
Erhållen ränta	-	3 001
Erlagd ränta	-	-18
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>1 521 017</i>	<i>2 147 209</i>
Förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-	-309 106
- Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	-	-1 838 103
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 521 017</b>	<b>-</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>1 521 017</b>	<b>-</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 521 017</b>	<b>-</b>

2023070723447

## NOTER

### Not 1 ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

#### Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har godkänts av styrelsen den 30/6 2023 och kommer att föreläggas årsstämma för fastställande den 30/6 2023.

Nyckeltalsdefinitioner

Rörelsemarginal(%)

Rörelseresultat i procent av omsättningen

Avkastning på eget kapital(%)

Resultat efter finansiella poster i procent av justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt)

Soliditet(%)

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

### Not 2 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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 Stendörren Fastigheter AB (publ), 556825-4741 som tillämpar IFRS i dess koncernredovisning.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

IFRS 16 Leasing

IFRS 16 är en ny leasingstandard som ersätter IAS 17 Leasingavtal och ska tillämpas för räkenskapsår som börjar den 1 januari 2019 eller senare. Företaget tillämpar fullständigt undantag från IFRS 16 i enlighet med RFR2 varför denna standard inte har någon väsentlig påverkan på företagets resultat eller finansiella ställning.

Funktionell valuta samt redovisningsvaluta

Bolagets funktionella valuta är svenska kronor, SEK, och utgör rapporteringsvaluta för bolaget. Om inget annat anges redovisas alla siffror i kronor. Bolaget genomför för närvarande inte några väsentliga transaktioner i utländsk valuta. Varken valutakursdifferenser och/eller omräkningsdifferenser redovisas i Rapport över totalresultat.

Intäktsredovisning

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

Hyresintäkter

Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter intäktsredovisas i resultaträkningen linjärt över hyresperioden.

Förskottsbetalda hyror redovisas som förutbetalda intäkter. Eventuella hyresrabatter periodiseras linjärt över hyresperioden även om betalning inte sker på samma sätt. Bolagets hyresintäkter betraktas som operationella leasingavtal.

#### Intäkter från fastighetsförsäljning

Intäkter från fastighetsförsäljning redovisas normalt på tillträdesdagen om inte risker och förmåner övergått till köparen vid ett tidigare tillfälle. Kontrollen av tillgången kan ha övergått vid ett tidigare tillfälle än tillträdestidpunkten och om så har skett intäktsredovisas fastighetsförsäljningen vid denna tidigare tidpunkt. Vid bedömning av intäktsredovisningstidpunkt beaktas vad som avtalats mellan parterna beträffande risker och förmåner samt engagemang i den löpande förvaltningen. Därutöver beaktas omständigheter som kan påverka affärens utgång, vilka ligger utanför säljarens och/eller köparens kontroll.

#### Rörelsekostnader samt finansiella intäkter och kostnader

##### 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

Periodens skattekostnad omfattar aktuell och uppskjuten skatt.

##### Aktuell inkomstskatt

Kortfristiga skattefordringar och skatteskulder för nuvarande och tidigare perioder fastställs till det belopp som förväntas återfås från eller betalas till Skatteverket. De skattesatser och skattelagar som tillämpas för att beräkna beloppet är de som är antagna eller aviserade på balansdagen.

Aktuell inkomstskatt hänförlig till poster/transaktioner som redovisas i eget kapital redovisas i eget kapital och inte i resultaträkningen.

##### Uppskjuten inkomstskatt

Uppskjuten skatt redovisas på balansdagen i enlighet med balansräkningsmetoden för temporära skillnader mellan tillgångars och skulders skattemässiga och redovisningsmässiga värden. Uppskjuten skatt beräknas med tillämplig skattesats som beslutats eller aviserats per balansdagen och som förväntas gälla när den uppskjutna skatten realiserar eller regleras.

Uppskjutna skatteskulder uppkommer framförallt på grund av skillnader mellan bokföringsmässiga avskrivningar och skattemässiga avskrivningar på förvaltningsfastigheter.

##### Uppskjutna skattefordringar

Uppskjutna skattefordringar redovisas endast i den omfattning att det är sannolikt att framtida överskott kommer att finnas tillgängliga, mot vilka de temporära skillnaderna kommer att kunna utnyttjas.

Uppskjutna skattefordringar avser underskott.

Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder kvittas när det finns en legal kvittningsrätt för aktuella skattefordringar och skatteskulder och när de uppskjutna skattefordringarna och skatteskulderna hänför sig till skatt debiterade av samma skattemyndighet där det finns en avsikt att reglera saldona genom nettobetalningar.

#### Lånekostnader

Låneutgifter utgörs av ränta och andra kostnader som uppstår när ett företag lånar pengar. Låneutgifter som är 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.

#### 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.

Avskrivning beräknas enligt följande:	Antal år
Inventarier	5 år
Markanläggningar	10 år
Byggnader	50 år

Hyresgästpassningar skrivs av enligt plan under hyresavtalets löptid.

#### Nedskrivning

Tillgångar som löpande skrivs av skall nedskrivningstestas närhelst händelser eller förändringar i förhållanden indikerar att det redovisade värdet kanske inte är återvinningsbart.

En nedskrivning görs med det belopp varmed tillgångens redovisade värde överstiger dess återvinningsvärde. Återvinningsvärdet är det högre av tillgångens verkliga värde minskat med försäljningskostnader och dess nyttjandevärde.

#### Leasing

Bolaget redovisar samtliga leasingavtal där bolaget är leasetagare som operationella leasingavtal. Detta innebär att leasingavgiften kostnadsförs linjärt i resultaträkningen över leasingperioden.

Tomträttsavtal redovisas som operationella leasingavtal där tomträttsavgälden kostnadsförs i perioden den avser.

#### Finansiella instrument

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 tillgångarna likvida medel, aktier och andelar, kundfordringar och övriga fordringar samt bland skulderna leverantörsskulder och övriga skulder. Finansiella instrument redovisas till upplupet anskaffningsvärde.

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.

#### Fordringar

Fordringar med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen redovisas som anläggningstillgångar, övriga som omsättningstillgångar. Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt. Hyresfordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra hyresfordringar.

#### Likvida medel

Likvida medel omfattar kassa, tillgodohavanden på bank- och koncernkonto samt kortfristiga placeringar med en ursprunglig förfallodag på tre månader eller mindre.

#### 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

Avsättningar redovisas när det finns åtagande och det är troligt att ett utflöde av resurser krävs och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

#### Skulder

Skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde.

#### Redovisning av koncernbidrag

Koncernbidrag redovisas enligt alternativregeln som bokslutsdisposition.

#### 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**

När styrelsen upprättar finansiella rapporter i enlighet med tillämpade redovisningsprinciper måste vissa uppskattningar och antaganden göras som påverkar det redovisade värdet av tillgångar. Dessa uppskattningar baseras på historisk erfarenhet och andra faktorer inklusive förväntningar på framtida händelser som anses rimliga under rådande förhållanden. Poster som påverkas av bedömningar och uppskattningar är fastigheter, underskott och hyresfordringar.

2023070723452

Not 4	Intäkter	2022	2021
	Hysesintäkter	2 659 060	2 616 978
	Övriga röresleintäkter	–	1 310
		<b>2 659 060</b>	<b>2 618 288</b>

Not 5	Operationella Leasingavtal - Företaget som Hyresvärd	2022	2021
	Inom ett år	2 869 000	2 522 442
	Senare än ett år men inom fem år	3 123 000	3 314 002
		<b>5 992 000</b>	<b>5 836 444</b>

Företaget har ingått operationella hyresavtal med hyresgäster. De kommersiella leasingkontrakten löper oftast på 3 - 5 år. I periodens resultat ingår avgifter avseende hyra med tillägg för exempelvis värme, fastighetsskatt samt el.

Minsta framtida hyresintäkter avseende icke uppsägningsbara operationella hyresavtal per den 31 december är enligt tabell ovan:

Not 6	Ersättning till revisorer	2022	2021
-------	---------------------------	------	------

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som förädlas av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

Inga revisionskostnader har belastat bolagets räkenskaper under året. De revisionskostnader som är hänförliga till bolaget faktureras till moderbolaget Stendörren Fastigheter AB (publ), org nr 556825-4741.

Not 7	Direkta fastighetskostnader	2022	2021
	Övriga driftskostnader	-135 979	-144 440
	El och värme	-5 164	-3 138
	Underhåll	-123 893	-30 951
	Fastighetsskatt	-90 005	-90 005
	Övriga fastighetskostnader	-240 964	-241 144
		<b>-596 005</b>	<b>-509 678</b>

Not 8	Inköp och försäljning mellan koncernföretag	2022	2021
	Andel av årets totala inköp från andra koncernföretag, i %	44,47	56,45

Under året har inga koncerninterna försäljningar ägt rum.

2023070723453

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter 2022 2021**

Ränteintäkter från koncernföretag	418 778	269 487
Övriga ränteintäkter	4 082	3 001
	<b>422 860</b>	<b>272 488</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter 2022 2021**

Räntekostnader till koncernföretag	-1 096 292	-841 376
Externa räntekostnader	-	-18
	<b>-1 096 292</b>	<b>-841 394</b>

**Not 11 Bokslutsdispositioner 2022 2021**

Lämnade koncernbidrag	-815 745	-730 927
	<b>-815 745</b>	<b>-730 927</b>

**Not 12 Inkomstskatt 2022 2021**

Skattekostnaden består i huvudsak av följande delar:

*Redovisad skatt i resultaträkningen*

Förändring av uppskjuten skatt för temporära skillnader	-26 130	14 794
<i>Summa redovisad skatt</i>	<i>-26 130</i>	<i>14 794</i>

Effektiv skattesats (%)	90	10
-------------------------	----	----

*Avstämning av effektiv skattesats*

Resultat före skatt	-28 872	142 306
---------------------	---------	---------

Skatt enligt gällande skattesats 20,6 (20,6) %	-5 948	-29 315
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-91 048	-3
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	21 449	105 660
Förändring av temporära skillnader hänförliga till byggnader	-26 130	14 794
Återläggning bokförda avskrivningar	-102 304	-143 299
Avdrag skattemässiga avskrivningar	128 435	128 435
Skatteeffekt av ej avdragsgilla räntor	-	-61 478
<i>Summa redovisad skatt</i>	<i>-75 546</i>	<i>14 794</i>

Effektiv skattesats (%)	262	10
-------------------------	-----	----

2023070723454

Not 13	Förvaltningsfastigheter	2022-12-31	2021-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	17 645 594	17 645 594
	Utgående anskaffningsvärden	17 645 594	17 645 594
	Ingående avskrivningar	-2 381 758	-2 070 006
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-311 752	-311 752
	Utgående avskrivningar	-2 693 510	-2 381 758
	<b>Redovisat värde</b>	<b>14 952 084</b>	<b>15 263 836</b>
	Verkligt värde	–	43 900 000

Stendörren Fastigheter koncernens marknadsvärderingar (både de externa värderingarna och interna) är utförda som avkastningsvärderingar enligt kassaflödesmodell i linje med IPD Svenskt Fastighetsindex värderingshandledning. Värderingarna grundar sig på kassaflödesanalyser innebärande att fastighetens värde baseras på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden jämte restvärde under kalkylperioder som varierar för de enskilda värderingsobjekten mellan 5-15 år enligt följande princip:

Förväntat framtida kassaflöde under vald kalkylperiod beräknas enligt:

- + Hyresinbetalningar
- Betalda driftkostnader
- Underhållskostnader
- = Driftnetto
- Investeringar
- = Kassaflöde

Antaganden avseende de förväntade framtida kassaflödena görs utifrån analys av:

- o Marknadens/närområdets framtida utveckling
- o Fastighetens marknadsförutsättningar och marknadsposition
- o Marknadsmässiga hyresvillkor
- o Drift- och underhållskostnader i likartade fastigheter i jämförelse med dem i den aktuella fastigheten
- o Känt och bedömt investeringsbehov i fastigheten (hyresgästanpassningar och större investeringsbehov som inte omfattas av det löpande underhållet).

De värdepåverkande parametrar som används i värderingen motsvarar den externa värderarens tolkning av hur en presumtiv köpare på marknaden skulle resonera och summan av nuvärdet av driftnetton och restvärde kan därmed tas som ett uttryck för marknadsvärdet. Samtliga fastigheter besiktigas fysiskt av värderingsman vid första värderingstillfälle och ombesiktigas vid behov (exempelvis efter om- eller tillbyggnad eller efter större hyresgästanpassningar). Det ska dock aldrig gå mer än 3 år mellan besiktningstillfällena. Byggrätter och potentiella byggrätter har värderats utifrån ortprisstudier, läge i planprocessen och fastställda avyttringsvärden. Stendörrens samtliga fastigheter har värderats enligt värderingshierarki 3 inom IFRS 13. Det har inte förekommit någon förflyttning av fastigheter mellan olika värderingshierarkier. Förändringar under perioden i de icke observerbara indata som tillämpas vid värderingarna analyseras vid varje bokslutstillfälle av företagsledningen mot internt tillgänglig information, information från genomförda/planerade transaktioner samt information från de externa värderingsföretagen. Värderingarna har beaktat bästa och maximala användningen av fastigheterna. Känslighetsanalyser av värderingarna görs på koncernnivå, för mer information se årsredovisningen för Stendörren Fastigheter AB.

2023070723455

Not 14 Inventarier, verktyg och installationer	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	67 960	67 960
Utgående anskaffningsvärden	67 960	67 960
Ingående avskrivningar	-18 123	-11 327
<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
Årets avskrivningar	-6 796	-6 796
Utgående avskrivningar	-24 919	-18 123
<b>Redovisat värde</b>	<b>43 041</b>	<b>49 837</b>

Not 15 Hyresgästanpassningar	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 130 908	1 130 908
Utgående anskaffningsvärden	1 130 908	1 130 908
Ingående avskrivningar	-912 277	-528 738
<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
Årets avskrivningar	-184 871	-383 539
Utgående avskrivningar	-1 097 148	-912 277
<b>Redovisat värde</b>	<b>33 760</b>	<b>218 631</b>

**Not 16 Finansiella instrument**

Samtliga poster i balansräkningen förutom materiella anläggningstillgångar, uppskjuten skatt, eget kapital, obeskattade reserver och avsättningar klassificeras som finansiella tillgångar och skulder och värderas till upplupet anskaffningsvärde. För samtliga finansiella instrument bedöms inte det redovisade värdet avvika från det verkliga värdet. Koncernens finansiella riskhantering är centraliserad till Stendörren Fastigheter AB och en beskrivning av riskhanteringen finns i det bolagets årsredovisning.

Not 17 Hyresfordringar	2022-12-31	2021-12-31
Ej förfallna eller förfallna sedan mindre än 30 dagar	31 931	–
Förfallna 30-60 dagar	31 931	-120
Förfallna 61-90 dagar	31 931	–
Förfallna sedan mer än 120 dagar	–	47 519
Avsättning för osäkra fordringar	-76 634	-38 014
	<b>19 159</b>	<b>9 385</b>

Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	11 198	10 086
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>11 198</b>	<b>10 086</b>

2023070723456

**Not 19 Antal aktier och kvotvärde**

I posten aktiekapital ingår det registrerade aktiekapitalet. Antalet aktier uppgår till 500 st och kvotvärde uppgår till 100 kronor.

**Not 20 Resultatdisposition**

<i>Medel att disponera</i>	
Balanserat resultat	-591 452
Årets resultat	92 522
<b>Summa</b>	<b>-498 930</b>

<i>Förslag till disposition</i>	
Balanseras i ny räkning	-498 930
<b>Summa</b>	<b>-498 930</b>

**Not 21 Uppskjuten skatteskuld** 2022-12-31      2021-12-31

Uppskjuten skatt avseende:		
Temporära skillnader på byggnader	374 153	348 023
<b>Utgående uppskjuten skatteskuld</b>	<b>374 153</b>	<b>348 023</b>

**Not 22 Förfallotid skulder** 2022-12-31      2021-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Förfaller senare än 5 år	1 425 050	791 590
<i>Skulder till koncernföretag</i>		
Förfaller senare än 5 år	20 460 000	20 460 000

**Not 23 Övriga skulder** 2022-12-31      2021-12-31

Momsskuld	60 493	116 827
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>60 493</b>	<b>116 827</b>

**Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter** 2022-12-31      2021-12-31

Förutbetalda hyresintäkter	339 158	252 779
Övriga poster	-	21 750
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>339 158</b>	<b>274 529</b>



**Not 25 Eventualförpliktelser** 2022-12-31 2021-12-31

I bolaget finns det inga eventualförpliktelser.

Inga

Inga

**Not 26 Ställda säkerheter** 2022-12-31 2021-12-31

Ställda säkerheter till förmån för koncernbolag

20 460 000

20 460 000

*Varav till koncernföretag, intresseföretag eller gemensamt styrt företag*

20 460 000

20 460 000

**Summa ställda säkerheter**

**20 460 000**

**20 460 000**

**Not 27 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Rysslands invasion av Ukraina har skapat oro i många ekonomier runt om i världen. För närvarande är det för tidigt att bedöma de långsiktiga konsekvenserna av konflikten men har i nuläget inte påverkat bolagets verksamhet.

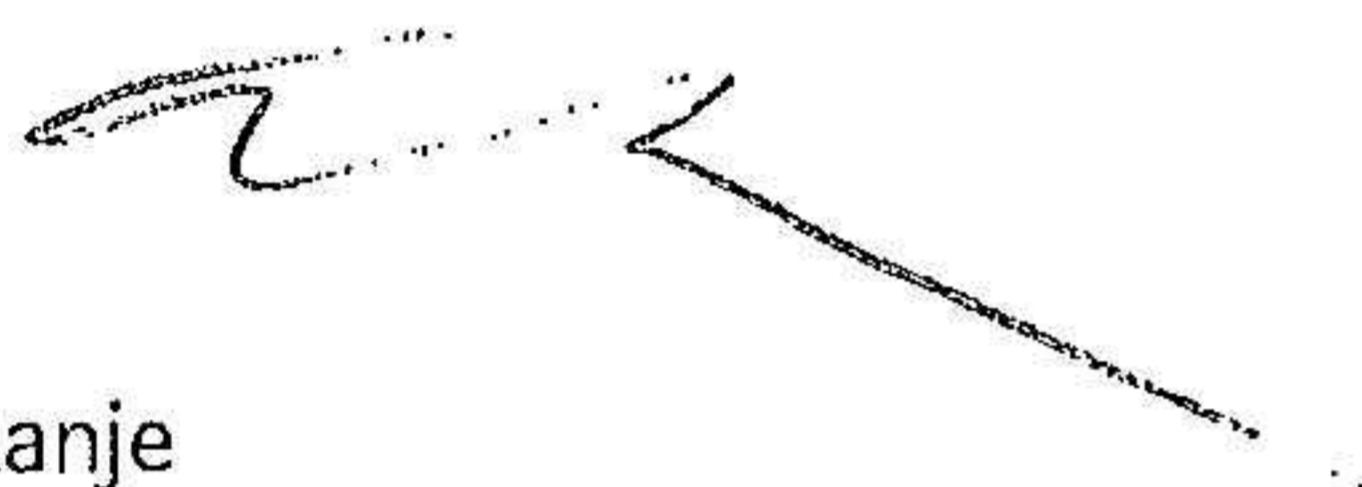
2023070723458

Not 28	Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	2022	2021
--------	---	------	------

Avskrivningar		503 419	702 087
		<b>503 419</b>	<b>702 087</b>

UNDERSKRIFTER

Stockholm 2023-06-19



Erik Ranje

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-06-20

DBO Mälardalen AB



Johan Pharmanson  
Huvudansvarig auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Fastighets Vallentuna Bällsta 5:133 AB  
Org.nr. 559000-1219

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighets Vallentuna Bällsta 5:133 AB för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighets Vallentuna Bällsta 5:133 ABs 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till Fastighets Vallentuna Bällsta 5:133 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.

#### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2021 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 28 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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 Fastighets Vallentuna Bällsta 5:133 AB för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorers ansvar". Vi är oberoende i förhållande till Fastighets Vallentuna Bällsta 5:133 AB enligt god revisionsred 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 ersättningskyldighet 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsred 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.

Stockholm den 20 Juni 2023

BDO Mälardalen AB



Johan Pharmanson

Auktoriserad revisor