

# ÅRSREDOVISNING

2022-01-01 - 2022-12-31

för

Fastighets AB Miklaholt 1


559019-2216

Årsredovisningen omfattar:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Förändringar i eget kapital	6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8

## FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämman den *28 juni 2023*. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm den *30 juni 2023*

  
Rutger Arnhult  
Styrelseledamot

# ÅRSREDOVISNING

2022-01-01 - 2022-12-31

för

Fastighets AB Miklaholt 1

559019-2216

Årsredovisningen omfattar:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Förändringar i eget kapital	6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8

Fastighets AB Miklaholt 1  
559019-2216

---

## ÅRSREDOVISNING FÖR FASTIGHETS AB MIKLAHOLT 1

---

Styrelsen för Fastighets AB Miklaholt 1 avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

#### Allmänt om verksamheten

Bolaget ingår i en koncern vars affärsidé är att skapa långsiktig tillväxt och värdeökning genom att förvalta, förvärva och förädla fastigheter i Sverige.

Bolaget äger och förvaltar fastigheten Miklaholt 1 i Stockholm.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har skett under räkenskapsåret.

#### Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Hysesintäkter, tkr	5 769	5 471	4 746	4 777
Driftsöverskott, tkr	2 685	2 799	2 498	1 998
Förvaltningsresultat, tkr	1 721	2 001	1 995	1 538
Periodens resultat, tkr	1 028	111	58	332
Eget kapital, tkr	3 469	2 441	2 330	2 272
Balansomslutning, tkr	25 558	23 938	23 579	23 456
Soliditet, %	14%	10%	10%	10%

Nyckeltalsdefinitioner: Se Not 26

#### Förväntningar avseende den framtida utvecklingen

Under det kommande året förväntas verksamheten att bedrivas med oförändrad inriktning.

Fastigheten kommer fortsätta att förvaltas och utvecklas med målsättningen att ge en bra avkastning.

Fastighets AB Miklaholt 1  
559019-2216

2023072103482

### Information om risker, osäkerhetsfaktorer och möjligheter

M2 Asset Management AB (publ) koncernen, i vilken bolaget ingår, är utsatt för olika möjligheter och risker. I all fastighetsförvaltning finns risk för avflyttningar. Vid omflyttningar av hyresgäster kan det uppstå kostnader för både anpassning för ny hyresgäst och vakansperioder. Fastighetsverksamheten finansieras av upplånig från banker och kreditinstitut. Som en följd av detta är koncernen exponerat för finans- och ränterisker. Värdeförändringar på koncernens fastigheter utgör en stor risk men också en stor möjlighet. Värdeförändringar påverkas av faktorer som t ex hur väl koncernen lyckas förädla och utveckla fastigheterna samt av avtals- och kundstruktur. Omvärldsförändringar påverkar också. Riskerna i koncernens fastighetsverksamhet begränsas av ett antal faktorer.

1) Koncernen gör kreditbedömningar vid all nyuthyrning. Vissa hyresavtal kompletteras med borgen, deposition eller bankgaranti. Samtliga hyror betalas i förskott. Trots detta finns risken att hyresgäster inte fullgör sina förpliktelser.

2) Finansieringsrisken hanteras genom målsättningar rörande kapitalbindning och kreditvolymen gentemot motpart. Koncernen har en spridning av upplånig mellan flera kreditgivare vilket minskar finansieringsrisken.

3) Koncernen har god kompetens inom fastighetsförvaltning och fastighetsutveckling. Genom den lokala och kundnära organisationen skapas långsiktiga relationer med hyresgästerna och därigenom minskas risken för nya vakanser.

### Förslag till vinstdisposition

Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel, i kronor:

balanserad vinst	2 391 182
årets vinst	1 028 109
	<u>3 419 291</u>

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras så att i ny räkning balanseras

3 419 291

3 419 291

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

Fastighets AB Miklaholt 1  
559019-2216

<b>RESULTATRÄKNING</b>	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Belopp i tkr			
Nettoomsättning	4, 5	5 769	5 471
Fastighetskostnader	6	-3 084	-2 672
<b>Driftöverskott</b>		<b>2 685</b>	<b>2 799</b>
Avskrivningar	14	-166	-166
<b>Bruttoresultat</b>		<b>2 519</b>	<b>2 633</b>
Centrala administrations- och marknadsföringskostnader	7, 8	-283	-404
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 236</b>	<b>2 229</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	13	44
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-528	-272
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-515</b>	<b>-228</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 721</b>	<b>2 001</b>
Bokslutsdispositioner	11	-512	-1 803
<b>Resultat före skatt</b>		<b>1 209</b>	<b>198</b>
Skatt på årets resultat	12, 13	-181	-87
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>1 028</b>	<b>111</b>

<b>RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT</b>	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Belopp i tkr			
Årets resultat		1 028	111
Övrigt totalresultat		-	-
<b>ÅRETS TOTALRESULTAT</b>		<b>1 028</b>	<b>111</b>

Fastighets AB Miklaholt 1  
559019-2216

<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Belopp i tkr			
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	14	13 726	13 892
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>13 726</b>	<b>13 892</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>13 726</b>	<b>13 892</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar	15	42	30
Fordringar hos koncernföretag		8 331	7 596
Aktuella skattefordringar		55	150
Övriga fordringar		3	2
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		471	464
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>8 902</b>	<b>8 242</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b>2 930</b>	<b>1 804</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>11 832</b>	<b>10 046</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>25 558</b>	<b>23 938</b>

Fastighets AB Miklaholt 1  
559019-2216

<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Belopp i tkr			
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital		50	50
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>50</b>	<b>50</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserad vinst		2 391	2 280
Årets resultat		1 028	111
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>3 419</b>	<b>2 391</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>3 469</b>	<b>2 441</b>
<b>Obeskattade reserver</b>	16	<b>154</b>	-
<b>Avsättningar</b>			
Avsättningar för uppskjuten skatt	17, 18	663	577
<b>Summa avsättningar</b>		<b>663</b>	<b>577</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
	19		
Skulder till koncernföretag		19 400	19 400
Övriga långfristiga skulder		279	313
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>19 679</b>	<b>19 713</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		329	294
Skulder till koncernföretag		358	-
Övriga skulder		82	171
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		824	742
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 593</b>	<b>1 207</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>25 558</b>	<b>23 938</b>

Fastighets AB Miklaholt 1  
559019-2216

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i tkr

	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Totalt eget kapital
<b>Ingående eget kapital 2021-01-01</b>	<b>50</b>	<b>-</b>	<b>2 280</b>	<b>2 330</b>
Årets resultat			111	111
Övrigt totalresultat			-	0
<b>Utgående eget kapital 2021-12-31</b>	<b>50</b>	<b>0</b>	<b>2 391</b>	<b>2 441</b>
<b>Ingående eget kapital 2022-01-01</b>	<b>50</b>	<b>-</b>	<b>2 391</b>	<b>2 441</b>
Årets resultat			1 028	1 028
Övrigt totalresultat			-	0
<b>Utgående eget kapital 2022-12-31</b>	<b>50</b>	<b>0</b>	<b>3 419</b>	<b>3 469</b>

### Klassificering av eget kapital

#### *Aktiekapital*

I posten aktiekapital ingår det registrerade aktiekapitalet. Antalet aktier uppgår till 500 st och kvotvärdet är 100 kr per aktie.

#### *Reservfond*

Reservfonden utgör en del av bundet eget kapital och får endast användas för täckning av förlust, ökning av aktiekapitalet genom fond-/nyemission eller återbetalning till aktieägarna.

#### *Balanserat resultat*

Balanserat resultat motsvarar ackumulerade vinster och förluster som genererats i bolaget med tillägg för avsättning till reservfond, utdelningar samt övriga tillskott från aktieägaren.

Fastighets AB Miklaholt 1  
559019-2216

## KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i tkr

	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		2 236	2 229
<i>Justering för ej kassaflödespåverkande poster</i>			
Avskrivningar av anläggningstillgångar		166	166
Koncernintern intäktsränta		-	-43
Koncernintern kostnadsränta		-	272
<b>Rörelseresultat exklusive av- och nedskrivningar</b>		<b>2 402</b>	<b>2 624</b>
Erhållen ränta		13	44
Erlagd ränta		-	-272
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>2 415</b>	<b>2 396</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>			
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		1 048	-899
Minskning av rörelseskulder		-500	-2 097
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>2 963</b>	<b>-600</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
	20		
Lämnade koncernbidrag		-1 803	-
Upptagna skulder hos kreditinstitut		-	183
Amortering av skulder hos kreditinstitut		-34	-
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-1 837</b>	<b>183</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>1 126</b>	<b>-417</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>1 804</b>	<b>2 221</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	21	<b>2 930</b>	<b>1 804</b>

Fastighets AB Miklaholt 1  
559019-2216

---

## NOTER

---

### Not 1 Allmän information

Fastighets AB Miklaholt 1, org nr 559019-2216, med säte i Stockholm är ett helägt dotterbolag till M2 Asset Management AB (publ), org nr 556559-3349, med säte i Stockholm, Sverige.

Moderbolag i den största och minsta koncernen som Fastighets AB Miklaholt 1 är dotterbolag till och där koncernredovisning upprättas är M2 Asset Management AB (publ), org nr 556559-3349, med säte i Stockholm.

### Not 2 Väsentliga redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2, Redovisning för juridiska personer.

#### Nya redovisningsprinciper och kommande förändringar

Nya och ändrade standarder samt tolkningsuttalanden bedöms för närvarande inte påverka bolagets resultat eller finansiella ställning i väsentlig omfattning.

Följande värderings- och omräkningsprinciper är tillämpade i årsredovisningen:

#### Värderingsgrunder tillämpade vid upprättande av bolagets finansiella rapporter

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

#### Funktionell valuta samt redovisningsvaluta

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

**Fastighets AB Miklaholt 1**  
559019-2216**Intäkter**

Bolagets intäkter består av hyresintäkter från uthyrningsverksamhet av kommersiella fastigheter. Hyresintäkterna redovisas i den period som hyresgästen nyttjar lokalen. IFRS 15, och därmed RFR2, kräver att en uppdelning mellan lokalhyra och service görs. I de fastigheter som bolaget äger kan hyresgästen inte påverka valet av leverantör, frekvens eller ha annan påverkan på utförandet. Bolaget har bedömt att den service som tillhandahålls till hyresgästerna är en integrerad del av hyran och all ersättning redovisas därmed som hyra.

Bolagets hyresavtal klassificeras som operationella leasingavtal. Hyresintäkter inklusive tillägg från förvaltningsfastigheterna aviseras kvartals- eller månadsvis i förskott och redovisas linjärt som en intäkt i resultaträkningen över kontraktperiodens längd. Lämnade hyresrabatter periodiseras linjärt över hyreskontraktets löptid.

Intäkt av fastighetsförsäljningar redovisas normalt på tillträdesdagen om inte risker och förmåner övergått till köparen vid ett tidigare tillfälle. Kontrollen över tillgången kan ha övergått vid ett tidigare tillfälle än tillträdestidpunkten och om så har skett intäkt redovisas fastighetsförsäljningen vid denna tidigare tidpunkt. Vid bedömning av intäktstidpunkt 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.

**Personal**

Bolaget har varken under innevarande räkenskapsår eller föregående räkenskapsår haft några anställda och har ej heller utbetalt några löner eller andra ersättningar, varför personalkostnader saknas.

**Skatter**

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i eget kapital. Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år. Hit hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Beloppen beräknas baserade på hur de temporära skillnaderna förväntas bli utjämnade och med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller aviserade per balansdagen. Temporära skillnader beaktas ej i skillnader hänförliga till andelar i dotter- och intresseföretag som inte förväntas bli beskattade inom en överskådlig framtid.

Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att medföra lägre skatteutbetalningar i framtiden.

Obeskattade reserver samt bokslutsdispositioner redovisas inklusive uppskjuten skatt.

**Koncernbidrag och aktieägartillskott**

Bolaget redovisar koncernbidrag enligt alternativregeln vilket innebär att koncernbidrag som erhålls eller lämnas redovisas som bokslutsdispositioner. Aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren, i den mån nedskrivning ej erfordras. Erhållna aktieägartillskott redovisas som en ökning av fritt eget kapital.

Fastighets AB Miklaholt 1  
559019-2216

### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som en tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller bolaget och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Tillkommande utgifter läggs till anskaffningsvärdet till den del tillgångens prestanda förbättras i förhållande till den nivå som gällde då den ursprungligen anskaffades. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som en kostnad i den period de uppkommer. Reparationer kostnadsförs löpande.

### Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att erhålla hyresintäkter, värdestegring eller en kombination av dessa båda syften. Förvaltningsfastigheter innefattar byggnader, mark, markanläggningar samt fastighetsinventarier.

Förvaltningsfastigheterna redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuell nedskrivning samt med tillägg för eventuell uppskrivning. Redovisningsprinciper för nedskrivningar framgår nedan. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. Mark skrivs inte av.

Upplysningar lämnas i not om förvaltningsfastigheternas verkliga värde baseras på beräkningar i enlighet med redovisningsstandarden IAS 40 Förvaltningsfastigheter.

Verkliga värden baseras på marknadsvärden och representerar de bedömda belopp som skulle erhållas i transaktioner vid värderingstidpunkten mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktioner genomförs efter sedvanlig marknadsföring, där båda parter förutsätts ha agerat insiktsfullt, klokt och utan tvång.

Beskrivning av tillämpade värderingsprocess och värderingsteknik samt betydande indata i värdebedömningarna framgår av Not 14.

### Avskrivningsprinciper för materiella anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod.

Byggnader	100 år
Hyresgästpassningar	Kontraktperioden
Byggnadsinventarier	3-5 år

Förvaltningsfastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa. Fastigheter som används i den egna verksamheten klassificeras som rörelsefastigheter. Fastigheter som köpts in uteslutande för att säljas inom en snar framtid eller för att förädlas före försäljningen klassificeras som fastigheter som innehas för försäljning.

**Fastighets AB Miklaholt 1**  
559019-2216

### **Nedskrivningar**

Redovisade värden för bolagets tillgångar prövas vid varje balansdag för att bedöma om det finns indikation på nedskrivningsbehov. Om sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde som det högsta av nyttjandevärdet och nettoförsäljningsvärdet. Nedskrivning görs om återvinningsvärdet understiger det redovisade värdet. En nedskrivning återförs endast om tillgångens redovisade värde efter återföring inte överstiger det redovisade värde som tillgången skulle haft om nedskrivning inte skett.

### **Leasade tillgångar**

Bolaget använder sig av undantaget i RFR2 avseende tillämpningen av IFRS 16, Leasingavtal, vilket innebär att leasingavgifter från leasingavtal redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden. Rörliga avgifter kostnadsförs löpande för den period till vilka de hänförs. Förmåner erhållna i samband med tecknandet av ett avtal redovisas linjärt som en minskning av den totala leasingkostnaden i resultatet.

### **Kundfordringar**

Kundfordringar redovisas till det belopp som förväntas inflyta efter avdrag för osäkra fordringar som bedömts individuellt. Hyresfordringars förväntade löptid är kort, varför värdet redovisats till nominellt belopp utan diskontering. Reservering av osäkra hyresfordringar redovisas i rörelsens intäkter.

### **Fordringar**

Fordringar är redovisade till anskaffningsvärden minskat med eventuell nedskrivning.

### **Likvida medel**

Likvida medel består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut.

### **Avsättningar**

En avsättning redovisas i balansräkningen när bolaget har en befintlig legal eller informell förpliktelse som en följd av en inträffad händelse och det är troligt att ett utflöde av ekonomiska resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen samt en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Där effekten av när i tiden betalning sker är väsentlig, beräknas avsättningar genom diskontering av det förväntade framtida kassaflödet till en räntesats före skatt som återspeglar aktuella marknadsbedömningar av pengars tidsvärde och, om det är tillämpligt, de risker som är förknippade med skulden. Avsättningar omprövas vid varje bokslutstillfälle.

### **Skulder**

Skulder är redovisade till nominellt belopp varmed utbetalning beräknas ske.

### **Leverantörsskulder**

Leverantörsskulder klassificeras i kategorin andra finansiella skulder. Leverantörsskulder har kort förväntad löptid och värderas utan diskontering till nominellt belopp.

Fastighets AB Miklaholt 1  
559019-2216

2023072103487

### 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. Finansiella tillgångar redovisas minskat för eventuell förlustreserv. Bedömningen för eventuella förlustreserver görs individuellt för väsentliga finansiella fordringar.

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.

### Kassaflödesanalys

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

### Not 3 Kritiska bedömningar och uppskattningar

Att upprätta de finansiella rapporterna i enlighet med RFR 2 kräver att styrelsen och företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Uppskattningarna och antagandena är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer som under rådande förhållanden synes vara rimliga. Resultatet av dessa uppskattningar och antaganden används sedan för att bedöma redovisade värden på tillgångar och skulder som inte annars framgår tydligt från andra källor. Verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar.

Inom området värdering av förvaltningsfastigheter kan bedömningar och antaganden ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning och ha en påverkan på bolagets nedskrivningsprövning. Värderingen kräver bedömning av och antaganden om det framtida kassaflödet samt fastställelse av diskonteringsfaktor (avkastningskrav). För att avspegla den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och bedömningar anges vanligtvis vid fastighetsvärdering ett osäkerhetsintervall om +/-5-10 procent. Information om detta samt de antaganden och bedömningar som har gjorts framgår av Not 14 Förvaltningsfastigheter.

### Not 4 Nettoomsättning per verksamhetsgren

<i>Nettoomsättning per verksamhetsgren</i>	2022	2021
Lokaler	5 621	5 337
Bostäder	-	134
Garage, p-platser och övrigt	148	-
<b>Summa</b>	<b>5 769</b>	<b>5 471</b>

**Fastighets AB Miklaholt 1**  
559019-2216

**Not 5 Avtalade framtida hyresintäkter**

Hysesavtalen i bolaget är ur ett redovisningsperspektiv att betrakta som operationella leasingavtal. Avtalen avser uthyrning av lokaler. Framtida minimileaseavgifter som hänför sig till icke-uppsägningsbara operationella leasingavtal förfaller till betalning enligt nedan.

	2022-12-31	2021-12-31
Avtalade hyresintäkter inom ett år	94	238
Avtalade hyresintäkter mellan ett och fem år	3 298	3 660
Avtalade hyresintäkter senare än fem år	841	-
<b>Summa</b>	<b>4 233</b>	<b>3 898</b>

**Not 6 Fastighetskostnader**

	2022	2021
Drift- och underhållskostnader	-2 949	-2 537
Fastighetsskatt	-135	-135
<b>Summa</b>	<b>-3 084</b>	<b>-2 672</b>

**Not 7 Centrala administrations- och marknadsföringskostnader**

	2022	2021
Konsult- och revisionsarvoden	-22	-14
Centraladministration	-243	-187
Förvaltningsadministration	-18	-203
<b>Summa</b>	<b>-283</b>	<b>-404</b>

Centrala administrations- och marknadsföringskostnader avser främst kostnader för funktioner för ledning, marknadsföring, ekonomi, finansiering, personal, juridik och informationsteknologi.

**Not 8 Arvode och kostnadsersättning till revisor**

	2022	2021
Ernst & Young AB		
revisionsuppdrag	22	-
Grant Thornton Sweden AB		
revisionsuppdrag	-	14
<b>Summa</b>	<b>22</b>	<b>14</b>

Med revisionsuppdrag avses revisors arbete för årsredovisningen och bokföringen samt revision och annan granskning utförd i enlighet med överenskommelse eller avtal. Detta inkluderar övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

Fastighets AB Miklaholt 1  
559019-2216

2023072103488

#### Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022	2021
Ränteintäkter, koncernföretag	-	43
Ränteintäkter, övriga	13	1
<b>Summa</b>	<b>13</b>	<b>44</b>

#### Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Räntekostnader, koncernföretag	-528	-272
Räntekostnader, övriga	0	-
<b>Summa</b>	<b>-528</b>	<b>-272</b>

#### Not 11 Bokslutsdispositioner

	2022	2021
Förändring av periodiseringsfond	-154	-
Lämnade koncernbidrag	-358	-1 803
<b>Summa</b>	<b>-512</b>	<b>-1 803</b>

#### Not 12 Skatt på årets resultat

	2022	2021
Aktuell skatt		
- skatt på årets resultat	-95	-
Uppskjuten skatt		
- avseende temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på byggnader	-86	-87
<b>Summa</b>	<b>-181</b>	<b>-87</b>

#### Not 13 Avstämning av effektiv skatt

	2022		2021	
	<i>Procent</i>	<i>Belopp</i>	<i>Procent</i>	<i>Belopp</i>
Resultat före skatt		1 209		198
Skatt enligt gällande skattesats	20,6%	-249	20,6%	-41
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader och ej bokförda intäkter	0,0%	-	17,7%	-35
Skatteeffekt underskottsavdrag	-5,6%	68	5,6%	-11
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>15,0%</b>	<b>-181</b>	<b>43,8%</b>	<b>-87</b>

**Fastighets AB Miklaholt 1**  
559019-2216

**Not 14 Förvaltningsfastigheter**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	14 857	14 857
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>14 857</b>	<b>14 857</b>
Ingående avskrivningar enligt plan	-965	-799
Årets avskrivningar enligt plan	-166	-166
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-1 131</b>	<b>-965</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>13 726</b>	<b>13 892</b>

Verkligt värde för fastigheterna uppgår till 53 427 tkr (55 650). Värderingen har genomförts internt inom M2 Gruppen och vid värdebedömningen tillämpas normalt en avkastningsbaserad metod som bygger på analyser av framtida kassaflöden i form av driftnetton, investeringar och avyttringar. Driftnettona baseras inledningsvis på faktiska avtal och marknadsanpassas sedan successivt. Den avkastningsbaserade metoden kombineras med en ortsprismetod genom avstämningar mot genomförda transaktioner av likartade objekt. Förändringarna under perioden i de icke observerbara indata som tillämpas vid värderingarna analyseras vid varje bokslutstillfälle av företagsledningen mot internt tillgänglig information, genomförda eller planerade transaktioner samt information från externa värderare.

Det förekommer inga begränsningar i rätten att sälja någon av förvaltningsfastigheterna eller att disponera hyresintäkterna och ersättning vid avyttring.

**Not 15 Kundfordringar**

	2022-12-31	2021-12-31
Kundfordringar brutto	208	197
Avsättning för osäkra kundfordringar	-166	-167
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>42</b>	<b>30</b>
<b>Avsättning för osäkra kundfordringar</b>		
Avsättning vid årets början	-167	-
Återvunna kundfordringar	1	-
Årets reservering	-	-167
<b>Avsättning vid årets slut</b>	<b>-166</b>	<b>-167</b>
<b>Åldersfördelade kundfordringar</b>		
Ej förfallna kundfordringar	-	1
Förfallna 31 - 90 dagar	42	29
<b>Summa ej nedskrivna kundfordringar</b>	<b>42</b>	<b>30</b>
Förfallna och nedskrivna kundfordringar	166	167
<b>Summa kundfordringar</b>	<b>208</b>	<b>197</b>

Bolaget har redovisat förluster på 1 tkr (-167) för nedskrivning av kundfordringar.

Fastighets AB Miklaholt 1  
559019-2216

2023072103489

**Not 16 Obeskattade reserver**

	2022-12-31	2021-12-31
Periodiseringsfond beskattningsår 2022	154	-
<b>Summa</b>	<b>154</b>	<b>0</b>

**Not 17 Uppskjuten skatt**

2022-12-31	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Fastigheter	-	663	663
<b>Netto uppskjuten skatteskuld</b>	<b>0</b>	<b>663</b>	<b>663</b>

2021-12-31	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Fastigheter	-	577	577
<b>Netto uppskjuten skatteskuld</b>	<b>0</b>	<b>577</b>	<b>577</b>

**Not 18 Förändring av uppskjuten skatt i temporära skillnader och underskottsavdrag**

2022	Belopp vid årets ingång	Redovisat över resultaträkningen	Belopp vid årets utgång
Fastigheter	-577	-86	-663
<b>Summa</b>	<b>-577</b>	<b>-86</b>	<b>-663</b>

2021	Belopp vid årets ingång	Redovisat över resultaträkningen	Belopp vid årets utgång
Fastigheter	-490	-87	-577
<b>Summa</b>	<b>-490</b>	<b>-87</b>	<b>-577</b>

**Not 19 Långfristiga skulder**

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder som förfaller till betalning mellan ett och fem år efter balansdagen	19 679	19 713
Skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	-	-
<b>Summa</b>	<b>19 679</b>	<b>19 713</b>

Fastighets AB Miklaholt 1  
559019-2216

**Not 20 Finansiella skulder hänförliga till finansieringsverksamheten**

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Ingående redovisat värde	19 713	19 713
Kassaflödespåverkande förändringar	-34	-
<b>Utgående redovisat värde långfristiga skulder</b>	<b>19 679</b>	<b>19 713</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>19 679</b>	<b>19 713</b>

**Not 21 Likvida medel**

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</b>		
Kassa och bank	2 930	1 804
<b>Summa</b>	<b>2 930</b>	<b>1 804</b>

**Not 22 Ställda säkerheter**

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Ställda säkerheter ställda för egna skulder och avsättningar:</i>		
Fastighetsinteckning	20 000	20 000
<b>Summa ställda säkerheter ställda för egna skulder och avsättningar:</b>	<b>20 000</b>	<b>20 000</b>
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>20 000</b>	<b>20 000</b>

**Not 23 Finansiella instrument**

För bolagets finansiella instrument föreligger det inte några väsentliga skillnader mellan redovisade värden och verkliga värden varför ingen särskild upplysning om verkligt värde lämnas. Räntenivåer på balansdagen, inklusive marginaler, för lånen motsvarar villkoren i lånekontrakten. Kundfordringar och leverantörsskulder har samtliga korta löptider.

**Not 24 Transaktioner med närstående**

Av total försäljning och inköp mätt i kronor avser 0 % (0) av försäljningen och 8 % (7) av inköpen andra företag inom hela den koncern som bolaget tillhör.

Fastighets AB Miklaholt 1  
559019-2216

**Not 25 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

---

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.


**Not 26 Nyckeltalsdefinitioner**

---

*Soliditet (%)*

Eget kapital i procent av balansomslutningen.

Stockholm den 20 juni 2023



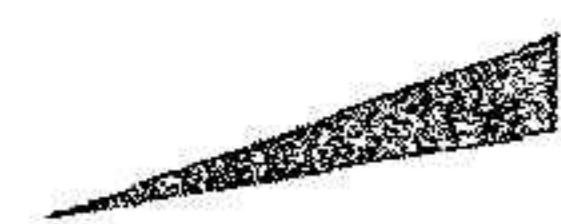
Rutger Arnhult

Vår revisionsberättelse har lämnats den 27 juni 2023

Ernst & Young AB



Mikael Jkonen  
Auktoriserad revisor

**EY**Building a better  
working world

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighets AB Miklaholt 1, org.nr 559019-2216

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighets AB Miklaholt 1 för år 2022-01-01 - 2022-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighets AB Miklaholt 1s finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöden 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 AB Miklaholt 1 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 23 juni 2022 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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

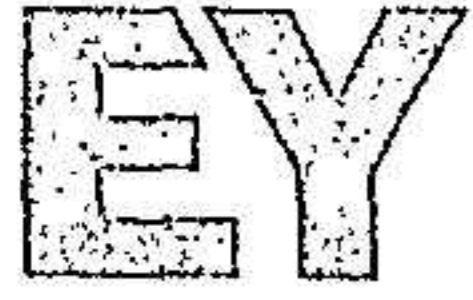
Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men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

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



Building a better  
working world

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Fastighets AB Miklaholt 1 för år 2022-01-01 - 2022-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Fastighets AB Miklaholt 1 enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om styrelseledamoten 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 revisionsred 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 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 27 Juni 2023

Ernst & Young AB

Mikael Ikonen  
Auktoriserad revisor

2023072103491