

# ÅRSREDOVISNING

2023-01-01--2023-12-31

för

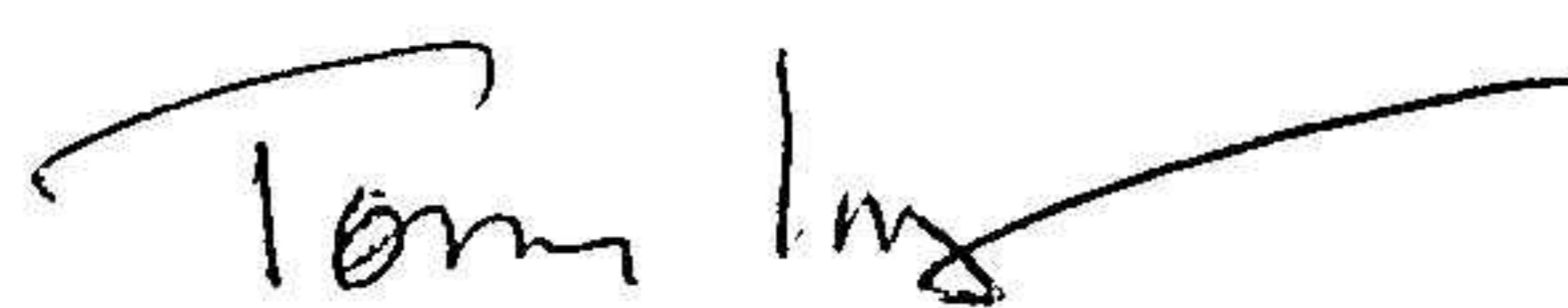
**Fastighets AB Fatbursholmen**  
**556962-8687**

Årsredovisningen omfattar:	Sida
Förvaltningsberättelse	2-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Rapport över förändring i eget kapital	7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-21

## FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad verkställande direktör intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen och denna kopia av revisionsberättelsen överensstämmer med originalen, dels att resultaträkningen och balansräkningen för företaget har fastställts på årsstämman den 24 april 2024. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm den 24 april 2024



Tomas Ingemarsson

# ÅRSREDOVISNING

2023-01-01--2023-12-31

för

**Fastighets AB Fatbursholmen**  
**556962-8687**

## Årsredovisningen omfattar:

	Sida
Förvaltningsberättelse	2-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Rapport över förändring i eget kapital	7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-21

Fastighets AB Fatbursholmen  
556962-8687

## ÅRSREDOVISNING FÖR FASTIGHETS AB FATBURSHOLMEN

Styrelsen och verkställande direktören för Fastighets AB Fatbursholmen avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01--2023-12-31.

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

#### Verksamhetens art och inriktning

Bolaget äger och förvaltar fastigheten Fatbursholmen 23 i Stockholms stad.

#### Ägarförhållanden

Bolaget är helägt dotterföretag till Afa Försäkring tjänstepensionsaktiebolag, org. nr 502033-0642. Afa Försäkring tjänstepensionsaktiebolag är det bolag som upprättar koncernredovisning i vilken Fastighets AB Fatbursholmen ingår.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolagets tidigare moderföretag, Afa Trygg tjänstepensionsaktiebolag, har under året fusionerats med Afa Försäkring tjänstepensionsaktiebolag. Under året har bolaget tagit emot ett ovillkorat aktieägartillskott om 125 mkr. Tillskottet har i sin helhet använts till att amortera ner skulder till moderbolaget.

#### Utveckling av verksamhet, ställning och resultat

(Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	12 050	10 672	10 014	9 217
Rörelseresultat	3 432	1 607	3 273	1 927
Resultat e. finansiella poster	-103	-1 868	597	-755
Balansomslutning	210 632	209 295	202 407	184 700
Soliditet <sup>(1)</sup>	78,6%	20,3%	21,7%	23,9%
Avkastning på eget kapital <sup>(2)</sup>	-0,7%	-5,2%	0,0%	-2,1%
Avkastning på totalt kapital <sup>(3)</sup>	1,7%	0,8%	1,7%	1,1%

<sup>(1)</sup> Justerat eget kapital / Balansomslutning. Med justerat eget kapital avses eget kapital + obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatteskuld.

<sup>(2)</sup> Årets resultat / Genomsnittligt justerat Eget kapital

<sup>(3)</sup> (Resultat efter finansiella intäkter och kostnader + räntekostnader) / Genomsnittlig balansomslutning

#### Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

De senaste åren har präglats av stor geopolitisk oro samt volatil inhemsk ekonomi med bland annat stigande räntor, elpriser och inflation. Detta har påverkat fastighetsmarknaden negativt med sjunkande fastighetsvärden som följd. Nu bedöms räntetoppen vara nådd och inflationen är på väg ner.

Kontorsarbete på distans har ökat efter pandemin och många företag ser över sin lokalanvändning. I Stockholms innerstad har effekterna av detta ändrade arbetssätt inte fått så stor påverkan på hyresmarknaden då vakanserna fortsatt är små och hyresavtal tecknas på höga nivåer.

Företagets verksamhet i Stockholms innerstad antas inte genomgå några större förändringar på längre sikt. Förhållandena på fastighetsmarknaden i Stockholm antas förbättras av de sjunkande räntorna dock finns ett visst orosmoment kring hyresgästernas betalningsförmåga om vi går in i en sämre konjunktur.

**Fastighets AB Fatbursholmen**  
556962-8687

### **Finansiella instrument**

Upplysningar om företagets finansiella instrument, mål och tillämpade principer för finansiell riskstyrning finns i not 4 Finansiell riskhantering och finansiella instrument. Noten innehåller även upplysningar och beskrivning av ränterisker, kreditrisker och likviditetsrisker.

### **Personal**

Bolaget har ej haft några anställda under innevarande eller föregående år, varför några löner eller ersättningar ej har utbetalats. Ingen ersättning utgår till styrelsen.

### **Miljö**

Företaget ingår i Afa Försäkring tjänstepensionsaktiebolags hållbarhetsredovisning enligt GRI varvid samtliga emissioner och miljöbelastande ämnen redovisas.

Företaget arbetar aktivt med hållbarhetsfrågor vilket genomsyrar hela verksamheten, allt från drift och underhåll till transporter och miljömärkt el. Företaget har stort fokus på återbruk vid hyresgästanpassningar och ombyggnader, mäter koldioxidutsläpp vid alla anpassningar och väljer sunda cirkulära materialval – allt för att uppnå vår vision om att vara klimatneutrala, cirkulära och trygga och hälsosamma. Företaget erbjuder också lokalhyresgästerna gröna hyresavtal.

### **Förslag till vinstdisposition (kronor)**

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel

Balanserat resultat	165 209 914
Årets resultat	-706 249
	<u><b>164 503 665</b></u>

Styrelsen föreslår att

i ny räkning balanseras	164 503 665
	<u><b>164 503 665</b></u>

Enligt årsredovisningen framgår att ett koncernbidrag uppgående till 1 828 tkr har lämnats till Afa Försäkring tjänstepensionsaktiebolag, org. nr 502033-0642.

Beträffande företagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat-och balansräkningar, rapporter över förändringar i eget kapital, kassaflödesanalyser samt noter. Alla belopp uttrycks i tusentals svenska kronor där ej annat anges.

Fastighets AB Fatbursholmen  
556962-8687

## RESULTATRÄKNING

(Tkr)

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	5	12 050	10 672
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetskostnader	6	- 4 169	- 4 741
Administrationskostnader		- 550	- 657
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	11	- 3 899	- 3 667
<b>Rörelseresultat</b>	7, 8	<b>3 432</b>	<b>1 607</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		190	19
Räntekostnader och liknande kostnader	9	- 3 725	- 3 494
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>- 103</b>	<b>- 1 868</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Förändring av avskrivningar över plan		- 271	- 491
<b>Resultat före skatt</b>		<b>- 374</b>	<b>- 2 359</b>
Skatt på årets resultat	10	- 332	121
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>- 706</b>	<b>- 2 238</b>

Rapport över totalresultat har inte upprättats då det inte skett några transaktioner som ska ingå i övrigt totalresultat

Fastighets AB Fatbursholmen  
556962-8687

<b>BALANSRÄKNING</b>	Not	2023-12-31	2022-12-31
(Tkr)			
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	11	191 452	195 351
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	12	10 905	9 143
		<b>202 357</b>	<b>204 494</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>202 357</b>	<b>204 494</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar	14	340	479
Aktuella skattefordringar		60	84
Övriga fordringar		651	1 319
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	711	701
		<b>1 762</b>	<b>2 583</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b>6 513</b>	<b>2 218</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>8 275</b>	<b>4 801</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>210 632</b>	<b>209 295</b>

2024060508418

ID:6ab611d0-f1ac-11ee-89fd-bf0c3c73bde4 Status: Signerat av alla

Fastighets AB Fatbursholmen  
556962-8687

<b>BALANSRÄKNING</b>	Not	2023-12-31	2022-12-31
(Tkr)			
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	16		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50	50
		<u>50</u>	<u>50</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		165 210	43 900
Årets resultat		- 706	- 2 238
		<u>164 504</u>	<u>41 662</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>164 554</b>	<b>41 712</b>
<b>Obeskattade reserver</b>		<b>1 147</b>	<b>876</b>
<b>Avsättningar</b>	13		
Uppskjuten skatteskuld		1 414	1 480
		<u>1 414</u>	<u>1 480</u>
<b>Långfristiga skulder</b>	17		
Skulder till koncernföretag		40 000	153 000
		<u>40 000</u>	<u>153 000</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		350	1 558
Skulder till koncernföretag		1 179	8 736
Övriga kortfristiga skulder		437	119
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 551	1 814
		<u>3 517</u>	<u>12 227</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>210 632</b>	<b>209 295</b>

Fastighets AB Fatbursholmen  
556962-8687

## RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

(Tkr)

	Not	<i>Bundet eget kapital</i>	<i>Fritt eget kapital</i>	<b>Summa eget kapital</b>
		Aktie- kapital	Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	
	16			
<b>Ingående balans per 1 januari 2022</b>		<b>50</b>	<b>43 573</b>	<b>43 623</b>
<b>Årets totalresultat</b>		-		
Årets resultat		-	2 238	2 238
<b>Summa totalresultat</b>		-	<b>2 238</b>	<b>2 238</b>
Transaktioner med ägare:				
Koncernbidrag		-	412	412
Skatt hänförlig till koncernbidrag		-	85	85
<b>Summa transaktioner med aktieägare</b>		-	<b>327</b>	<b>327</b>
<b>Utgående balans per 31 december 2022</b>		<b>50</b>	<b>41 662</b>	<b>41 712</b>

	Not	<i>Bundet eget kapital</i>	<i>Fritt eget kapital</i>	<b>Summa eget kapital</b>
		Aktie- kapital	Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	
	16			
<b>Ingående balans per 1 januari 2023</b>		<b>50</b>	<b>41 662</b>	<b>41 712</b>
<b>Årets totalresultat</b>		-		
Årets resultat		-	706	706
<b>Summa totalresultat</b>		-	<b>706</b>	<b>706</b>
Transaktioner med ägare:				
Ovillkorat aktieägartillskott		-	125 000	125 000
Koncernbidrag		-	1 828	1 828
Skatt hänförlig till koncernbidrag		-	376	376
<b>Summa transaktioner med aktieägare</b>		-	<b>123 548</b>	<b>123 548</b>
<b>Utgående balans per 31 december 2023</b>		<b>50</b>	<b>164 504</b>	<b>164 554</b>

Se även not 16 för ytterligare information om eget kapital.



Fastighets AB Fatbursholmen  
556962-8687

---

## NOTER

---

### Not 1 Allmän information

Denna årsredovisning har upprättats och godkänts av styrelsen och verkställande direktören den 4 april 2024 och kommer att föreläggas bolagsstämman den 24 april 2024 för fastställande. Fastighets AB Fatbursholmen med organisationsnummer 556962-8687 är ett aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Stockholm. Adressen till huvudkontoret är Klara Södra Kyrkogata 18. Företagets verksamhet omfattar att äga och förvalta fastigheten Fatbursholmen 23 i Stockholm. Bolagets moderföretag tillika moderföretag i den största koncernen som Fastighets AB Fatbursholmen är dotterföretag till är Afa Försäkring tjänstepensionsaktiebolag, org.nr. 502033-0642, med säte i Stockholm.

### Not 2 Redovisningsprinciper och värderingsprinciper

Årsredovisningen för bolaget har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Tillämpning av RFR 2 innebär att företaget så långt som möjligt tillämpar alla av EU godkända International Financial Reporting Standards (IFRS) samt tolkningar av IFRS Interpretations Committee (IFRIC) inom ramen för Årsredovisningslagen och Tryggandelagen samt beaktat sambandet mellan redovisning och beskattning.

I redovisningen har värdering av poster skett till anskaffningsvärde. Nedan beskrivs de väsentliga redovisningsprinciper som tillämpats.

#### Nya eller ändrade IFRS standarder och nya tolkningar samt ändringar i RFR 2 2023

De nya ändrade IFRS standarder som har trätt ikraft och gäller för räkenskapsåret 2023 har inte haft någon väsentlig påverkan på bolagets finansiella rapporter.

#### Nya eller ändrade IFRS standarder och nya tolkningar samt ändringar i RFR 2 som ännu inte trätt ikraft

Bolaget har ännu inte börjat tillämpa nya och ändrade standarder och tolkningar som givits ut av International Accounting Standards Board (IASB) och IFRS Interpretations Committee (IFRIC) samt de ändringar i RFR 2 som träder ikraft 1 januari 2024 eller senare. Inga av nu kända och beslutade förändringar i regelverken bedöms medföra några väsentliga skillnader för bolaget jämfört med nuvarande redovisningsprinciper.

#### Intäkter

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

#### Hysesintäkter

Företagets intäkter består i huvudsak av leasingintäkter från operationella leasingavtal. Se vidare nedan avseende Leasingavtal.

#### Fastighetsförsäljning

Resultat från fastighetsförsäljning redovisas då risker och förmåner som förknippas med äganderätten övergår till köparen. Vinst eller förlust som uppstår vid försäljning av förvaltningsfastighet utgörs av skillnaden mellan försäljningspris och redovisat värde.

**Fastighets AB Fatbursholmen**  
556962-8687

*Ränteintäkter*

Ränteintäkter redovisas fördelat över löptiden 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.

**Leasingavtal**

Ett finansiellt leasingavtal är ett avtal enligt vilket de ekonomiska risker och fördelar som förknippas med ägandet av en tillgång i allt väsentligt överförs från leasegivaren till leasetagaren. Övriga leasingavtal klassificeras som operationella leasingavtal. Företaget innehar enbart operationella leasingavtal.

Bolaget använder undantaget gällande tillämpning av IFRS 16 Leasingavtal, vilket innebär att all leasing redovisas som kostnad linjärt över leasingperioden.

*Leasegivare*

Leasingintäkter vid operationella leasingavtal intäktsförs linjärt över leasingperioden, såvida inte ett annat systematiskt sätt bättre återspeglar hur de ekonomiska fördelar som hänförs till objektet minskar över tiden.

Företaget innehar inga leasingavtal där företaget utgör leasetagare.

**Utländsk valuta**

Företagets redovisningsvaluta och funktionella valuta är svenska kronor (SEK).

**Låneutgifter**

Låneutgifter redovisas i resultaträkningen i den period de uppkommer.

**Koncernbidrag**

Koncernbidrag som företaget erhåller från moderföretag och systerföretag samt lämnar till moderföretag och systerföretag redovisas i eget kapital.

Erhållna koncernbidrag från dotterföretag redovisas som finansiell intäkt. Lämnade koncernbidrag till dotterföretag redovisas som ökning av andelar i koncernföretag.

**Inkomstskatter**

Skattekostnaden utgörs av summan av aktuell skatt och uppskjuten skatt.

*Aktuell skatt*

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

*Uppskjuten skatt*

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

**Fastighets AB Fatbursholmen**  
556962-8687

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

Uppskjuten skatt beräknas enligt de skattesatser som förväntas gälla för den period då tillgången återvinns eller skulden regleras, baserat på de skattesatser (och skattelagar) som har beslutats eller aviserats per balansdagen.

Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder kvittas då de hänför sig till inkomstskatt som debiteras av samma myndighet och då företaget har för avsikt att reglera skatten med ett nettobelopp.

*Aktuell och uppskjuten skatt för perioden*

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

**Materiella anläggningstillgångar**

*Byggnader och mark*

Samtliga fastigheter i företaget klassificeras som förvaltningsfastigheter. Med förvaltningsfastigheter menas att de innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdeökning eller en kombination av båda. Förvaltningsfastigheter redovisas initialt till anskaffningsvärdet. Därefter redovisas de till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet. Tillkommande utgifter avseende en förvaltningsfastighet skall läggas till det redovisade värdet för fastigheten ifråga om det är sannolikt att den ekonomiska nytta som är förknippad med fastigheten förbättras i förhållande till den nivå som gällde då den ursprungligen anskaffades. Alla andra tillkommande utgifter skall redovisas som kostnader i den period de uppkommer.

En fastighet upphör att redovisas som tillgång i samband med att den avyttras eller när den slutligt tas i bruk och det bedöms att den inte kommer att betinga något värde i samband med en framtida avyttring.

*Övriga materiella anläggningstillgångar*

Övriga materiella anläggningstillgångar tas upp till anskaffningsvärdet efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Anskaffningsvärdet består av inköpspriset, utgifter som är direkt hänförliga till tillgången för att bringa den på plats och i skick att användas samt uppskattade utgifter för nedmontering och bortforsling av tillgången och återställande av plats där den finns. Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska förmåner som kan hänföras till posten kommer företaget till godo och att anskaffningsvärdet för densamma kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Det redovisade värdet för en övrig materiell anläggningstillgång tas bort från rapporten över finansiell ställning vid utrangering eller avyttring, eller när inga framtida ekonomiska fördelar väntas från användning eller utrangering/avyttring av tillgången. Den vinst eller förlust som uppstår vid utrangering eller avyttring av tillgången, utgörs av skillnaden mellan eventuella nettointäkter vid avyttringen och dess redovisade värde, redovisas i resultatet i den period när tillgången tas bort från rapporten över finansiell ställning.

**Fastighets AB Fatbursholmen**  
556962-8687

*Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar*

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs över tillgångens nyttjandeperiod som uppskattas till:

Byggnader	100 år
Byggnadsinventarier	20 år
Markanläggningar	20 år

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

Aktiverade hyresgästanspassningar redovisas under byggnad och skrivs av under kontraktperioden. Bedömda nyttjandeperioder, restvärden och avskrivningsmetoder omprövas löpande, minst i slutet av varje räkenskapsperiod. Effekten av eventuella ändringar i bedömningar redovisas framåtriktat.

*Borttagande från balansräkningen*

Det redovisade värdet för en materiell anläggningstillgång tas bort från rapporten över finansiell ställning vid utrangering eller avyttring, eller när inga framtida ekonomiska fördelar väntas från användning eller utrangering/avyttring av tillgången. Den vinst eller förlust som uppstår vid utrangering eller avyttring av tillgången, utgörs av skillnaden mellan eventuella nettointäkter vid avyttringen och dess redovisade värde, redovisas i resultatet i den period när tillgången tas bort från rapporten över finansiell ställning.

**Nedskrivningar av anläggningstillgångar**

Vid varje balansdag analyserar företaget de redovisade värdena för materiella tillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens återvinningsvärde för att kunna fastställa värdet av eventuell nedskrivning.

Återvinningsvärdet är det högre värdet av det verkliga värdet minus försäljningskostnader och dess nyttjandevärde. Vid beräkning av nyttjandevärde diskonteras uppskattat framtida kassaflöde till nuvärde med en diskonteringsränta före skatt som återspeglar aktuell marknadsbedömning av pengars tidsvärde och de risker som förknippas med tillgången.

Om återvinningsvärdet för en tillgång fastställs till ett lägre värde än det redovisade värdet, skrivs det redovisade värdet på tillgången ned till återvinningsvärdet. En nedskrivning ska omedelbart kostnadsföras i resultaträkningen.

Då en nedskrivning sedan återförs, ökar tillgångens redovisade värde till det omvärderade återvinningsvärdet, men det förhöjda redovisade värdet får inte överskrida det redovisade värde som skulle fastställts om ingen nedskrivning gjorts av tillgången under tidigare år. En återföring av en nedskrivning redovisas direkt i resultaträkningen.

**Finansiella instrument**

Bolaget tillämpar inte IAS 39 *Finansiella instrument: Redovisning och värdering*. Istället tillämpas en metod med utgångspunkt i anskaffningsvärde enligt Årsredovisningslagen. En finansiell tillgång eller finansiell skuld redovisas i balansräkningen när bolaget blir part till instrumentets avtalsenliga villkor. En finansiell tillgång bokas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller när bolaget förlorar kontrollen över den. En finansiell skuld bokas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks.

Finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minus eventuell nedskrivning och finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip. Finansiella skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden.

**Likvida medel**

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

**Fastighets AB Fatbursholmen**  
556962-8687

**Avsättningar**

Avsättningar redovisas när företaget har en befintlig förpliktelse (legal eller informell) som en följd av en inträffad händelse, det är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Det belopp som avsätts utgör den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen. När en avsättning beräknas genom att uppskatta de utbetalningar som förväntas krävas för att reglera förpliktelsen, ska det redovisade värdet motsvara nuvärdet av dessa utbetalningar.

Där en del av eller hela det belopp som krävs för att reglera en avsättning förväntas bli ersatt av en tredje part, ska gottgörelsen särredovisas som en tillgång i rapport över finansiell ställning när det är så gott som säkert att den kommer att erhållas om företaget reglerar förpliktelsen och beloppet kan beräknas tillförlitligt.

Skyldigheten att erlägga fastighetsskatt redovisas som en skuld från första dagen på räkenskapsåret med motsvarande redovisning av fordran. Fordran motsvarar en förutbetalad kostnad av fastighetsskatten vilken periodiseras linjärt över räkenskapsåret.

**Aktieägartillskott**

Aktieägartillskott som bolaget erhåller redovisas direkt i eget kapital.

**Eventualförpliktelser**

En eventualförpliktelse är en möjlig förpliktelse till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av att en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom företagets kontroll, inträffar eller uteblir, eller en befintlig förpliktelse till följd av inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.

**Eventuallgångar**

En eventuallgång är en möjlig tillgång till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av att en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom företagets kontroll, inträffar eller uteblir. En eventuallgång redovisas inte som en tillgång i balansräkningen.

**Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen visar företagets förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Kassaflödesanalysen har upprättats enligt den indirekta metoden. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- och utbetalningar.

**Not 3 Viktiga uppskattningar och bedömningar**

*Viktiga källor till osäkerhet i uppskattningar*

Företagsledningen har inte identifierat några viktiga källor till osäkerhet i uppskattningar och bedömningar vid företagets redovisningsprinciper.

*Viktiga bedömningar vid tillämpning av företagets redovisningsprinciper*

Företagsledningen bedömer att den årliga externa värderingen av företagets fastighet är rättvisande och därmed inte ger anledning till nedskrivning av fastigheten.

Fastighets AB Fatbursholmen  
556962-8687

#### Not 4 Finansiell riskhantering och finansiella instrument

Verksamheten i företaget är en del av Afa Försäkrings kapitalförvaltning som har till uppgift att förvalta och långsiktigt maximera avkastningen på Afa Försäkrings tillgångar. Afa Försäkrings risker och riskhantering beskrivs utförligt i Afa Försäkring tjänstepensionskoncernens årsredovisning.

Bolagets fastighet utgör en placeringstillgång i Afa Sjuk tjänstepensionskoncernen och finansieras genom ett lån från moderföretaget som löper tills vidare med vid varje tid gällande referensränta plus 2%.

Företaget är genom sin verksamhet exponerat för olika typer av finansiella risker såsom marknads-, likviditets- och kreditrisker.

#### Marknadsrisker

##### Valutarisk

Med valutarisk avses risken att verkligt värde eller framtida kassaflöden fluktuerar till följd av ändrade valutakurser. Företaget bedriver verksamhet i Sverige och företagets in- och utflöden består i all väsentlighet av SEK. Därigenom har företaget en mycket begränsad exponering för valutarisk. Företaget säkrar inte valutarisken.

##### Ränterisk

Med ränterisk avses risken att verkligt värde eller framtida kassaflöden fluktuerar till följd av ändrade marknadsräntor. Företaget är huvudsakligen exponerat för ränterisk genom dess lånefinansiering. Lånen löper med rörlig ränta, vilket innebär att företagets framtida finansiella kostnader påverkas vid ändrade marknadsräntor.

Enligt företagets finanspolicy ska ränterisken inte säkras då all upplåning görs från moderföretaget.

Under "Känslighetsanalys för marknadsrisker" nedan presenteras effekter av ändrade marknadsräntor.

#### Känslighetsanalys för ränterisk, utan hänsyn tagen till skatt

	2023-12-31		2022-12-31	
	Resultat	Eget kapital	Resultat	Eget kapital
<i>Räntor</i>				
Effekt på framtida finansiella kostnader +1%	- 400	- 400	- 1 530	- 1 530
Effekt på framtida finansiella kostnader -1%	400	400	1 530	1 530

**Fastighets AB Fatbursholmen**  
556962-8687

**Likviditets & Finansieringsrisk**

Med likviditetsrisk avses risken att företaget får problem med att möta dess åtagande relaterade till företagets finansiella skulder. Med finansieringsrisk avses risken att företaget inte kan uppbringa tillräcklig finansiering till en rimlig kostnad. Löptidsfördelning av kontraktssenliga betalningsåtaganden relaterade till företagets finansiella skulder presenteras i tabellerna nedan. All finansiering av betydande belopp sker genom moderföretaget varvid likviditets- och finansieringsrisken i praktiken är nära noll.

Beloppen i dessa tabeller är inte diskonterade värden och de innehåller i förekommande fall även räntebetalningar vilket innebär att dessa belopp inte är möjliga att stämma av mot de belopp som redovisas i balansräkningarna. Räntebetalningar är fastställda utifrån de förutsättningar som gäller på balansdagen.

Företagets låneavtal med moderbolaget Afa Försäkring tjänstepensionsaktiebolag löper med ränta och tills vidare och förfaller till betalning på anfordran. Upplupen ränta uppgår till 189 tkr.

<b>2023-12-31</b>	<b>Inom 3 mån</b>	<b>3-12 mån</b>	<b>1-5 år</b>	<b>Över 5 år</b>	<b>Summa</b>
Skulder till koncernföretag	1 179	-	-	40 000	41 179
Leverantörs- skulder	350	-	-	-	350
Övriga kort- fristiga skulder	232	-	205	-	437
<b>Summa</b>	<b>1 761</b>	<b>-</b>	<b>205</b>	<b>40 000</b>	<b>41 966</b>

<b>2022-12-31</b>	<b>Inom 3 mån</b>	<b>3-12 mån</b>	<b>1-5 år</b>	<b>Över 5 år</b>	<b>Summa</b>
Skulder till koncernföretag	8 736	-	-	153 000	161 736
Leverantörs- skulder	1 558	-	-	-	1 558
Övriga kort- fristiga skulder	19	-	100	-	119
<b>Summa</b>	<b>10 313</b>	<b>-</b>	<b>100</b>	<b>153 000</b>	<b>163 413</b>

**Kredit & Motpartsrisk**

Med kreditrisk avses risken för att motparten i en transaktion orsakar företaget en förlust genom att inte fullfölja sina avtalsenliga förpliktelser. Företagets exponering för kreditrisk är huvudsakligen hänförlig till kundfordringar. För att begränsa företagets kreditrisk görs en kreditbedömning av varje ny kund. Normalt begärs också säkerhet för hyresavtalet i form av bankgaranti, borgen eller kontantdeposition. Befintliga kunders finansiella situation följs också löpande upp för att på ett tidigt stadium identifiera varningssignaler.

Företagets maximala exponering för kreditrisk bedöms motsvaras av bokförda värden på samtliga finansiella tillgångar och framgår av tabellen nedan.

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Kundfordringar	340	479
Övriga fordringar	651	1 319
Kassa och bank	6 513	2 218
<b>Maximal exponering för kreditrisk</b>	<b>7 504</b>	<b>4 016</b>

Fastighets AB Fatbursholmen  
556962-8687

### Värdering av finansiella instrument

Finansiella tillgångar och finansiella skulder värderas till anskaffningsvärde enligt ÅRL.

Värdering till verkligt värde av finansiella tillgångar och finansiella skulder klassificeras i någon av tre nivåer baserat på den information som används för att fastställa det verkliga värdet.

*Nivå 1* - Finansiella instrument där verkligt värde fastställs utifrån observerbara (ojusterade) noterade priser på en aktiv marknad för identiska tillgångar och skulder. En marknad betraktas som aktiv om noterade priser från en börs, mäklare, industrigrupp, prissättningstjänst eller övervakningsmyndighet finns lätt och regelbundet tillgängliga och dessa priser representerar verkliga och regelbundna förekommande marknadstransaktioner på armslängds avstånd.

*Nivå 2* - Finansiella instrument där verkligt värde fastställs utifrån värderingsmodeller som baseras på andra observerbara data för tillgången eller skulden än noterade priser inkluderade i nivå 1, antingen direkt (dvs. som prisnoteringar) eller indirekt (dvs. härledda från prisnoteringar).

Exempel på observerbar data inom nivå 2 är:

- Noterade priser för liknande tillgångar och skulder.
- Data som kan utgöra grund för bedömning av pris, t ex marknadsräntor och avkastningskurvor.

*Nivå 3* - Finansiella instrument där verkligt värde fastställs utifrån värderingsmodeller där väsentlig indata baseras på icke observerbar data.

Verkligt värde på långfristiga skulder bedöms uppgå till 40 000 tkr (153 000) vilket överensstämmer med bokfört värde.

För övriga finansiella tillgångar och finansiella skulder bedöms de redovisade värdena vara en god approximation av de verkliga värdena till följd av att löptiden och/eller räntebindningen understiger tre månader vilket innebär att en diskontering baserat på gällande marknadsförutsättningar inte bedöms leda till någon väsentlig effekt.

### Hantering av kapitalrisk

Afa Försäkrings och därmed också företagets mål för förvaltning av kapital är att den sker på ett tryggt sätt så att försäkringsåtagandena alltid kan uppfyllas och till en god avkastning så att försäkringspremierna kan hållas låga.

Skuldsättningsgraden beräknas som nettoskulden dividerat med totalt kapital. Nettoskulden beräknas som långfristiga skulder till koncernföretag minus likvida medel. Totalt kapital består av totalt eget kapital och nettoskuld.

Per räkenskapsårets utgång uppgår skuldsättningsgraden till:

	2023-12-31	2022-12-31
Upplåning	40 000	153 000
Minus likvida medel	- 6 513	- 2 218
<b>Nettoskuld</b>	<b>33 487</b>	<b>150 782</b>
Totalt eget kapital	164 554	41 712
<b>Totalt kapital</b>	<b>198 041</b>	<b>192 494</b>
Skuldsättningsgrad	16,9%	78,3%

Fastighets AB Fatbursholmen  
556962-8687

#### Not 5 Nettoomsättning

Samtliga förvaltningsfastigheter hyrs ut under operationella leasingavtal och genererar hyresintäkter. Summan av årets variabla avgifter som ingår i räkenskapsårets resultat uppgår till 12 050 Tkr (10 672). Framtida minileasingavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal förfaller enligt följande:

Förfallotidpunkt:	2023	2022
Inom ett år	978	271
Senare än ett år men inom fem år	11 164	15 590
Senare än fem år	725	-
<b>Summa</b>	<b>12 867</b>	<b>15 861</b>

#### Not 6 Fastighetskostnader

	2023	2022
Driftskostnader	- 2 810	- 3 014
Reparation och underhåll	- 872	- 1 243
Fastighetsskatt	- 487	- 484
<b>Summa</b>	<b>- 4 169</b>	<b>- 4 741</b>

#### Not 7 Uppgift om inköp och försäljning inom samma koncern

	2023	2022
Inköp	14,9%	14,7%

#### Not 8 Upplysning om ersättning till revisorn

Revisionskostnaden för 2022 och 2023 har belastat moderbolaget Afa Försäkring tjänstepensionsaktiebolag.

#### Not 9 Räntekostnader och liknande kostnader

	2023	2022
Räntekostnader, koncernföretag	- 3 725	- 3 494
<b>Summa</b>	<b>- 3 725</b>	<b>- 3 494</b>

#### Not 10 Skatt på årets resultat

	2023	2022
Aktuell skatt	- 397	105
Uppskjuten skatt	65	16
<b>Skatt på årets resultat</b>	<b>- 332</b>	<b>121</b>

#### Avstämning årets skattekostnad

	2023	2022
Redovisat resultat före skatt	- 374	- 2 359
Skatt beräknad med skattesats 20,6 %	77	486
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	3	-
Skatteeffekt på ej avdragsgillt räntenetto	- 392	- 365
<b>Summa</b>	<b>- 312</b>	<b>121</b>
Justeringar som redovisats innevarande år avseende tidigare års aktuella skatt	- 20	-
<b>Årets redovisade skattekostnad</b>	<b>- 332</b>	<b>121</b>

Fastighets AB Fatbursholmen  
556962-8687

### Not 11 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	205 457	202 911
Omklassificeringar	-	2 546
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>205 457</b>	<b>205 457</b>
Ingående avskrivningar	- 10 106	- 6 439
Årets avskrivningar enligt plan	- 3 899	- 3 667
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>- 14 005</b>	<b>- 10 106</b>
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>191 452</b>	<b>195 351</b>
<b>Varav anskaffningsvärde för mark</b>	<b>82 269</b>	<b>82 269</b>

Byggnaden utgörs i sin helhet av förvaltningsfastighet.

Verkligt värde för samtliga 1 (1) förvaltningsfastigheter uppgår till 371 Mkr (388). Värdering utförs årligen av externa oberoende värderingsföretag per balansdagen. Till den externa värderingsfirman lämnar företaget uppgifter om gällande och kommande hyreskontrakt, löpande drift- och underhållskostnader samt bedömda investeringar.

Fastigheten besiktigas minst vart tredje år av extern part.

För att fastställa värdet har både kassaflödesmetoden och ortsprismetoden använts. Metoderna har använts för samtliga fastighetskategorier och fastigheternas värde har fastställts genom individuell värdering av respektive fastighet. Faktiska transaktioner på marknaden har beaktats vid samtliga värderingar.

I kassaflödesmetoden har bedömda betalningsströmmar under en fem- eller tioårsperiod redovisats. Restvärdet är beräknat utifrån det bedömda driftnettot år sex eller år elva, dividerat med marknadens direktavkastningskrav och diskonterat till nuvärde.

Vid användandet av ortsprismetoden har två delmetoder använts, dels normering av värdet för jämförbara fastigheter till värde i kronor per kvadratmeter uthyrbar yta (areametoden), dels normering till driftnettot (nettokapitaliseringsmetoden).

Av de indata som används vid fastighetsvärderingen utgör direktavkastningskrav, kalkylränta och vakansgrad de mest känsliga antagandena för värdering.

Värdering har skett enligt nivå 3, IFRS 13.

### Not 12 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående redovisat värde	9 143	379
Omklassificeringar	-	- 2 546
Investeringar	1 762	11 310
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>10 905</b>	<b>9 143</b>

Fastighets AB Fatbursholmen  
556962-8687

#### Not 13 Uppskjuten skattefordran och uppskjuten skatteskuld

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Uppskjuten skatteskuld</b>		
Skilnad redovisat värde och skattemässigt värde byggnader	1 414	1 480
<b>Summa uppskjuten skatteskuld</b>	<b>1 414</b>	<b>1 480</b>

Uppskjuten skatt redovisas i sin helhet i resultaträkningen.

Uppskjutna skattefordringar värderas till högst det belopp som sannolikt kommer att återvinnas baserat på innevarande och framtida skattepliktiga resultat.

Skattesatsen för beräkning av uppskjuten skatt uppgår till 20,6 %.

#### Not 14 Kundfordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Kundfordringar, brutto	340	479
<b>Summa kundfordringar, netto efter reserv för osäkra fordringar</b>	<b>340</b>	<b>479</b>

#### Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Periodiserade hyresintäkter	548	568
Övriga poster	163	133
<b>Summa</b>	<b>711</b>	<b>701</b>

#### Not 16 Eget kapital

##### Aktiekapital

Samtliga aktier är av samma aktieslag, är fullt betalda och berättigar till en röst. Inga aktier är reserverade för överlåtelse enligt optionsavtal eller andra avtal. Antalet aktier vid utgången uppgår till 50 000 (50 000) till ett kvotvärde av 1 kronor (1). Den föreslagna utdelningen för räkenskapsåret uppgår till 0 kr per aktie (0). Styrelsen föreslår att de vinstmedel som står till förfogande balanseras i ny räkning.

#### Not 17 Långfristiga skulder

Skulden till Afa Försäkring tjänstepensionsaktiebolag löper tills vidare och förfaller på anfordran.

	2023-12-31	2022-12-31
Skuld till moderbolag	40 000	153 000
<b>Summa</b>	<b>40 000</b>	<b>153 000</b>

Fastighets AB Fatbursholmen  
556962-8687

#### Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna driftskostnader	187	442
Förutbetalda hyror	1 365	1 372
<b>Summa</b>	<b>1 552</b>	<b>1 814</b>

#### Not 19 Upplysningar om närstående

Transaktioner mellan företaget och dess närstående har skett på marknadsmässiga grunder. Upplysningar om transaktioner mellan företaget och närstående presenteras nedan.

##### Inköp av varor och tjänster

	2023-12-31	2022-12-31
AFA Försäkring tjänstepensionsaktiebolag	703	157
AFA Trygg tjänstepensionsaktiebolag	-	657
<b>Summa</b>	<b>703</b>	<b>814</b>

##### Fordringar och skulder vid årets slut till följd av försäljning och köp av varor och tjänster

*Skulder till följd av försäljning av varor och tjänster*

	2023-12-31	2022-12-31
AFA Försäkring tjänstepensionsaktiebolag	703	157
AFA Trygg tjänstepensionsaktiebolag	-	657
<b>Summa</b>	<b>703</b>	<b>814</b>

#### Not 20 Disposition av vinst eller förlust

Till bolagsstämman förfogande står följande vinstmedel, i kronor:

balanserad vinst	165 209 914
årets vinst	-706 249
	<u>164 503 665</u>

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

<u>164 503 665</u>
<u>164 503 665</u>

#### Not 21 Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har inträffat efter balansdagen.

Fastighets AB Fatbursholmen  
556962-8687

Not 22 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Ställda säkerheter	-	-
Eventalförpliktelser	-	-
<b>Summa</b>	-	-

Stockholm den dag som framgår av elektronisk signatur

Tomas Ingemarsson  
Styrelsens ordförande  
och verkställande direktör

Anna Berfenstam  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har avgivits den dag som framgår av elektronisk signatur.

Ernst & Young AB

Fredrik Enblom  
Auktoriserad revisor

2024060508434

ID:6ab611d0-f1ac-11ee-89fd-bf0c3c73bde4 Status: Signerat av alla



Building a better  
working world

2024060508435

ID:6ab611d0-f1ac-11ee-89fd-bf0c3c73bde4 Status: Signerat av alla

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighets AB Fatbursholmen, org.nr 556962-8687

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighets AB Fatbursholmen för år räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighets AB Fatbursholmens finansiella ställning per den 31 december 2023 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 AB Fatbursholmen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören 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 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 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 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. 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 och verkställande direktörens förvaltning av Fastighets AB Fatbursholmen för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Fastighets AB Fatbursholmen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### 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 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. 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 styrelseledamoten 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 revisions sed 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 revisions sed 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 dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Fredrik Enblom  
Auktoriserad revisor

# Verifikat

Titel: Signering årsredovisning Fatbursholmen

ID: 6ab611d0-f1ac-11ee-89fd-bf0c3c73bde4

Status: Signerat av alla

Skapat: 2024-04-03

## Underskrifter

AFA Fastigheter

Anna Berfenstam

anna.berfenstam@afafastigheter.se

Signerat: 2024-04-04 08:54 BankID Anna Hedvig Claesdotter

Berfenstam

Ernst & Young AB

Fredrik Enblom

fredrik.enblom@se.ey.com

Signerat: 2024-04-04 15:32 BankID FREDRIK ENBLOM

Afa Fastigheter

Tomas Ingemarsson

tomas.ingemarsson@afafastigheter.se

Signerat: 2024-04-04 11:19 BankID Anders Tomas

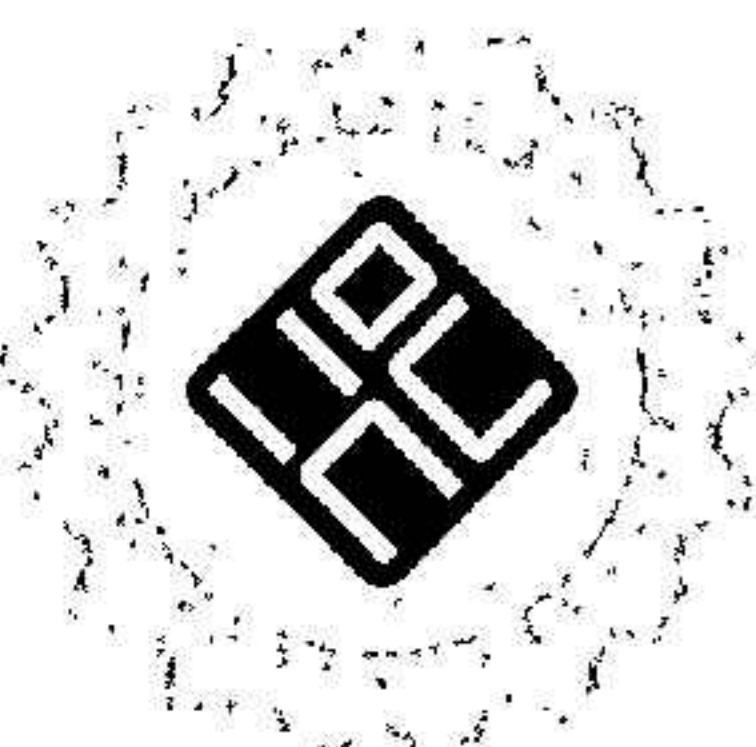
Ingemarsson

## Filer

Filnamn	Storlek	Kontrollsumma
ÅR Fastighets AB Fatbursholmen 2023.pdf	560.4 kB	1964 c9c6 3a69 c388 564b 0a44 1bdc 6491 6ebd 034a 0c62 18a4 e05e de7e 92e3 ad5f

## Händelser

Datum	Tid	Händelse
2024-04-04	08:02	Skapat   Christina Björkgren, AFA Fastigheter . IP: 185.102.32.1
2024-04-04	08:54	Signerat   Anna Berfenstam, AFA Fastigheter Genomfört med: BankID av Anna Hedvig Claesdotter Berfenstam. IP: 185.102.32.1
2024-04-04	11:19	Signerat   Tomas Ingemarsson, Afa Fastigheter Genomfört med: BankID av Anders Tomas Ingemarsson. IP: 185.102.32.1
2024-04-04	15:32	Signerat   Fredrik Enblom, Ernst & Young AB Genomfört med: BankID av FREDRIK ENBLOM. IP: 81.231.186.21, 147.161.188.106



Verifikat utfärdat av Egreement AB

Detta verifikat bekräftar vilka parter som har signerat och innehåller relevant information för att verifiera parternas identitet samt relevanta händelser i anslutning till signering. Till detta finns separata datafiler bifogade, dessa innehåller kompletterande information av teknisk karaktär och styrker dokumentens och signaturnas äkthet och validitet (för åtkomst till filerna, använd en PDF-läsare som kan visa bifogade filer). Hash är ett fingeravtryck som varje individuellt dokument får för att säkerställa dess identitet. För mer information, se bifogad dokumentation.

Verifikation, version: 1.18