

# Årsredovisning

för

## Fastigheten Vasagatan 3 i Arboga AB

556921-9370

Räkenskapsåret

2022-01-01 - 2022-12-31

### Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2023-06-15.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till behandling av ansamlad förlust.

Jag intygar att innehållet i dessa elektroniska handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

### Elektroniskt underskriven av:

Dan-Raoul Castillo, Styrelseledamot  
2023-09-25

Styrelsen för Fastigheten Vasagatan 3 i Arboga AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Bolaget äger och förvaltar fastigheten Lejonet 7 i Arboga.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har tagit upp ny bankfinansiering under året motsvarande ca 2 000 000 kr. Ytterligare två lägenheter renoverades under 2022 vilket medfört att samtliga uthyrningsgraden ökat.

### Ägarförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Mälarstranden Bostäder AB, org nr 556991-9698.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning	375	291	311	285
Resultat efter finansiella poster	-203	-290	-24	-83
Soliditet (%)	39,8	46,5	55,5	3,0

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Uppskriv- ningsfond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	50 000	3 007 159	51 668	-290 889	<b>2 817 938</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			-290 889	290 889	<b>0</b>
Omföring uppskrivningsfond		-71 500	71 500		<b>0</b>
Upplösning uppskjuten skatt		14 729			<b>14 729</b>
Årets resultat				-203 554	<b>-203 554</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>2 950 388</b>	<b>-167 721</b>	<b>-203 554</b>	<b>2 629 113</b>

Villkorade, ännu ej återbetalda, aktieägartillskott uppgår per balansdagen till 191 000 kr (191 000 kr).

**Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-167 721
årets förlust	-203 554
	<b>-371 275</b>
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-371 275
	<b>-371 275</b>

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

## Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Nettoomsättning		374 899	291 209
Övriga rörelseintäkter		1 896	0
		<b>376 795</b>	<b>291 209</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-376 932	-426 841
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-93 963	-93 963
		<b>-470 895</b>	<b>-520 804</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-94 100</b>	<b>-229 595</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	2	-108 552	-60 389
		<b>-108 549</b>	<b>-60 389</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-202 649</b>	<b>-289 984</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-202 649</b>	<b>-289 984</b>
Skatt på årets resultat	3	-905	-905
<b>Årets resultat</b>		<b>-203 554</b>	<b>-290 889</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4, 5	6 283 926	5 406 037
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	6	266 996	561 465
		<b>6 550 922</b>	<b>5 967 502</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>6 550 922</b>	<b>5 967 502</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		5 000	0
Övriga fordringar		2 202	1 587
		<b>7 202</b>	<b>1 587</b>
<i>Kassa och bank</i>		55 985	94 083
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>63 187</b>	<b>95 670</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>6 614 109</b>	<b>6 063 172</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50 000	50 000
Uppskrivningsfond	7	2 950 388	3 007 159
		<b>3 000 388</b>	<b>3 057 159</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-167 721	51 668
Årets resultat		-203 554	-290 889
		<b>-371 275</b>	<b>-239 221</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>2 629 113</b>	<b>2 817 938</b>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	8	763 939	777 763
<b>Summa avsättningar</b>		<b>763 939</b>	<b>777 763</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9, 10	2 865 000	1 131 500
Skulder till koncernföretag		120 703	767 301
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>2 985 703</b>	<b>1 898 801</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	10	90 000	54 000
Leverantörsskulder		41 841	167 663
Aktuella skatteskulder		914	407
Övriga skulder		53 399	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		49 200	346 600
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>235 354</b>	<b>568 670</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>6 614 109</b>	<b>6 063 172</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella upp- och nedskrivningar.

Uppskrivning av fastigheten har gjorts enligt extern värdering. Marknadsvärdet överstiger bokfört värde. Värderingen är utförd enligt metoden kassaflödesanalys av nuvärdet av driftsnetto och nuvärdet av restvärdet med en kalkylränta på 6,87 %.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. From 2019 har bygganderna komponentindelats. Under 2021 har ny bedömning av nyttjandetiden på fastighetens komponenter gjorts utifrån en extern statusbesiktning av fastigheten.

Följande avskrivningstid tillämpas:

Byggnader	11 - 100 år
-----------	-------------

#### Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

#### Inkomstskatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter redovisas i eget kapital.

#### Aktuell skatt

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

### **Uppskjuten skatt**

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjutna skattefordringar netto redovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstadsats. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott. Bolaget har ett skattemässigt underskott uppgående till 533 884 kr men styrelsen har av försiktighetsskäl valt att ej redovisa någon uppskjuten skattefordran.

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

### **Avsättningar**

Som avsättning har redovisats förpliktelser gentemot tredje man som är hänförliga till räkenskapsåret eller tidigare räkenskapsår och som på balansdagen antingen är säkra eller sannolika till sin förekomst men oviss till belopp eller till den tidpunkt då de ska infrias.

### **Nyckeltalsdefinitioner**

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

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

### **Not 2 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Räntekostnader som avser skulder till koncernföretag	46 944 <b>46 944</b>	37 565 <b>37 565</b>

### Not 3 Aktuell och uppskjuten skatt

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Skatt på årets resultat</b>		
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-905	-905
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>-905</b>	<b>-905</b>

### Not 4 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 862 813	1 862 813
Inköp	971 852	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>2 834 665</b>	<b>1 862 813</b>
Ingående avskrivningar	-172 630	-150 167
Årets avskrivningar	-22 463	-22 463
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-195 093</b>	<b>-172 630</b>
Ingående uppskrivningar	3 715 854	3 787 354
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-71 500	-71 500
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>3 644 354</b>	<b>3 715 854</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>6 283 926</b>	<b>5 406 037</b>

### Not 5 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	3 000 000	1 550 000
	<b>3 000 000</b>	<b>1 550 000</b>

### Not 6 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	561 465	0
Inköp	266 996	561 465
Omklassificeringar	-561 465	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>266 996</b>	<b>561 465</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>266 996</b>	<b>561 465</b>

### Not 7 Uppskrivningsfond

	2022-12-31	2021-12-31
Belopp vid årets ingång	3 007 159	3 063 930
Avskrivning av uppskrivna tillgångar	-71 500	-71 500
Upplösning uppskjuten skatt	14 729	14 729
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>2 950 388</b>	<b>3 007 159</b>

### Not 8 Avsättningar

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Uppskjuten skatteskuld</b>		
Belopp vid årets ingång	777 763	791 587
Årets avsättningar	905	905
Under året återförda belopp	-14 729	-14 729
	<b>763 939</b>	<b>777 763</b>

### Not 9 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	2 625 703	1 639 259
	<b>2 625 703</b>	<b>1 639 259</b>

### Not 10 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 2 955 000 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	2 865 000	1 855 259
	<b>2 865 000</b>	<b>1 855 259</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	90 000	54 000
	<b>90 000</b>	<b>54 000</b>

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Stockholm 2023-06-12

*Dan-Raoul Castillo*  
Dan-Raoul Castillo