

Årsredovisning

för

Fastighets AB Solna Haga

Org nr 556605-2311

Räkenskapsåret

2023-01-01 – 2023-12-31

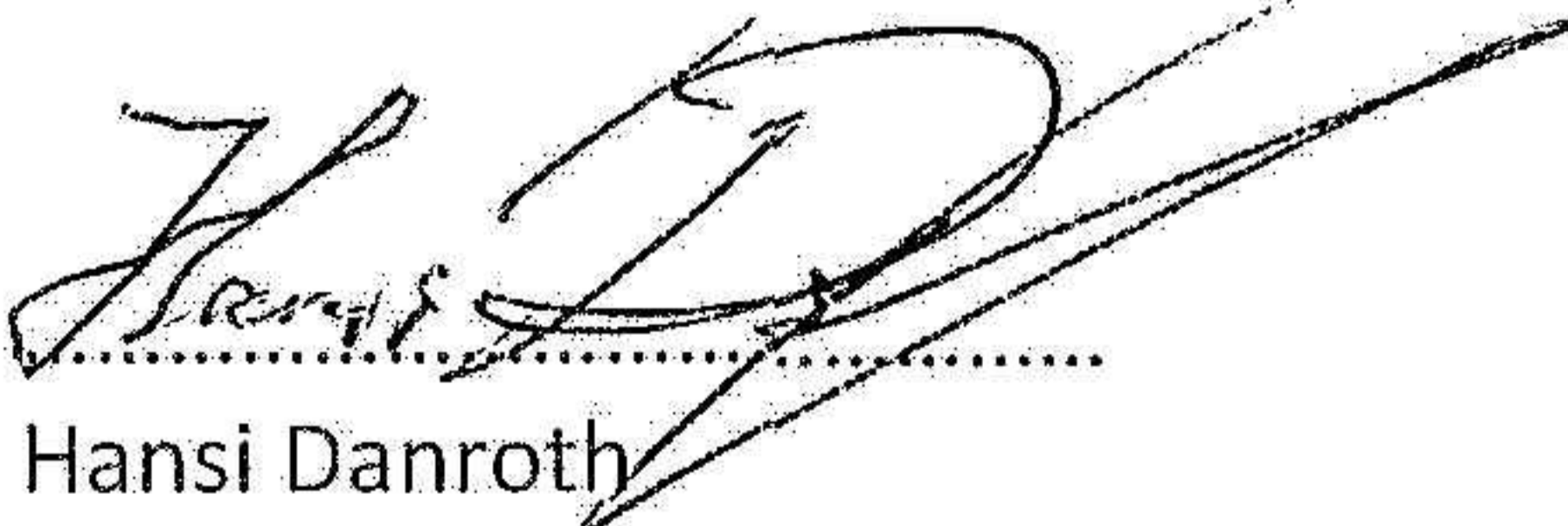
Innehåll

	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Rapport över förändringar i eget kapital	6
Kassaflödesanalys	7
Redovisningsprinciper	8

Undertecknad styrelseledamot i Fastighets AB Solna Haga intygar, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 7 mars 2024.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Stockholm den 7 mars 2024


Hansi Danroth

Årsredovisning

för

Fastighets AB Solna Haga

Org nr 556605-2311

Räkenskapsåret

2023-01-01 – 2023-12-31

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Rapport över förändringar i eget kapital	6
Kassaflödesanalys	7
Redovisningsprinciper	8

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2023. Årsredovisningen är upprättad i tkr.

Allmänt om verksamhet

Bolaget äger och förvaltar fastigheten Solna Haga 2:8 i Solna Kommun. Bolagets säte är i Stockholm. Fastigheten Solna Haga 2:8 omfattar cirka 44 000 kvm uthyrbar area och därutöver finns även garage, allmännytor och utomhusparkering. Fastighetens landareal uppgår till cirka 260 000 kvm varav en del utgörs av parkmiljö. Koncernen är finansierad med eget kapital, aktieägarlån och lån från kreditinstitut. Fastighetens värde och därmed koncernens finansiella ställning påverkas framförallt av generella förändringar i kontorshyresnivåer och avkastningskrav på Stor-Stockholms kontorsfastighetsmarknad. Fastigheten är klassad enligt såväl BRÉEAM som Fitwel.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Hyreskontrakt har tecknats och renoveringsprojekt har genomförts.

Osäkerhet relaterad till bland annat geopolitisk oro, inflation och konjunkturutveckling finns. Det är svårt att avgöra hur bolaget påverkas av dessa och andra faktorer men på kort sikt bedöms effekterna vara begränsade.

Flerårsöversikt (i tkr)

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	176 077	163 592	153 060	148 770	147 329
Resultat efter finansiella poster	21 196	32 817	-31 454	41 687	21 124
Balansomslutning	1 432 730	1 473 726	1 475 942	1 410 771	1 429 254
Soliditet, % ⁽¹⁾	8,98	8,47	8,83	10,53	8,22

Definitioner

1) Justerat eget kapital i relation till balansomslutning.

Förväntade framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Under det kommande året förväntas verksamheten bedrivas med oförändrad inriktning.

Förslag till disposition av resultatet

Till årsstämmans förfogande står följande balanserade medel:

Balanserat resultat	79 314 297
Årets resultat	-7 099 449
	<hr/>
	72 214 848

Styrelsen föreslår att vinstmedel disponeras så att

till aktieägare utdelas	0
i ny räkning överförs	72 214 848
	<hr/>
	72 214 848

Resultaträkning

<i>Belopp i tkr</i>	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Rörelsens intäkter	2,3		
Nettoomsättning	4,5	176 077	163 592
Övriga rörelseintäkter		2 606	-
Summa rörelseintäkter		178 683	163 592
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	4	-32 088	-34 826
Övriga externa kostnader	6	-19 906	-19 885
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-56 249	-54 509
Summa rörelsens kostnader		-108 243	-109 220
Rörelseresultat	5,8	70 440	54 372
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	292	140
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-49 536	-21 695
Summa resultat från finansiella poster		-49 244	-21 556
Resultat efter finansiella poster		21 196	32 816
Värdeförändring finansiella instrument	22	-10 992	22 456
Lämnat koncernbidrag		-1 188	-1 142
Bokslutsdispositioner	11	-15 733	-16 848
Resultat före skatt		-6 717	37 283
Skatt på årets resultat	12	-382	-6 269
Årets resultat		-7 099	31 014
Rapport över totalresultat			
Årets resultat		-7 099	31 014
Övrigt totalresultat		-	-
Summa övrigt totalresultat		-7 099	31 014

2024031811707



Balansräkning

Belopp i tkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	13,14	1 256 227	1 258 616
Byggnadsinventarier	15	48 341	49 207
Inventarier, verktyg och installationer	16	8 871	7 582
Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningstillgångar	17	29 520	27 507
Summa anläggningstillgångar		1 342 959	1 342 912
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och kundfordringar		1 922	173
Fordringar hos moderbolag		67 868	100 113
Derivatinstrument	22	4 848	15 840
Övriga fordringar		5 940	2 782
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	9 193	11 906
Summa omsättningstillgångar		89 771	130 814
Summa tillgångar		1 432 730	1 473 726

2024031811708



Balansräkning, fortsättning

Belopp i tkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	19		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Bundet eget kapital		100	100
Reservfond		20	20
Summa bundet eget kapital		120	120
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		79 314	49 800
Årets resultat		-7 099	31 014
Summa fritt eget kapital		72 215	80 814
Summa eget kapital		72 335	80 934
Obeskattade reserver	20	70 950	55 217
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	12	121 505	128 085
Summa avsättningar		121 505	128 085
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	21	1 033 997	1 042 390
Skulder till koncernföretag	21	52 500	72 500
Deposition		3 454	2 194
Summa långfristiga skulder		1 089 951	1 117 084
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		13 194	14 027
Skulder till koncernföretag		20 561	20 550
Aktuella skatteskulder		7 248	4 783
Övriga skulder		1	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	36 985	53 046
Summa kortfristiga skulder		77 989	92 406
Summa eget kapital och skulder		1 432 730	1 473 726

2024051811709

Rapport över förändringar i eget kapital

<i>Belopp i tkr</i>	Aktiekapital	Uppskrivnings- fond	Reservfond	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2022-01-01	100	-	20	99 800	99 920
Utdelning				-50 000	-50 000
Årets resultat				31 014	31 014
Utgående eget kapital 2022-12-31	100	-	20	80 814	80 934
Ingående eget kapital 2023-01-01	100	-	20	80 814	80 934
Utdelning				-1 500	-1 500
Årets resultat				-7 099	-7 099
Utgående eget kapital 2023-12-31	100	-	20	72 215	72 335

Klassificering av eget kapital

Aktiekapital

Antalet aktier uppgår till 1 000 med kvotvärde 100 kr.

Ingen fördelning på olika aktieslag finns varvid samtliga aktier har lika stor rätt till röster och kapital i bolaget.

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 för reservfond, utdelningar samt övriga tillskott från aktieägaren.

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i tkr</i>	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		70 440	54 372
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	26	56 249	54 509
Erhållen ränta och övriga finansiella intäkter		292	140
Erlagd ränta och övriga finansiella kostnader		-44 988	-27 649
Betald skatt		-4 498	3 489
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		77 495	84 861
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning (-) Minskning (+) av rörelsefordringar		28 310	-8 233
Ökning (+) Minskning (-) av rörelseskulder		-16 893	28 276
Kassaflöde från den löpande verksamheten		88 912	104 904
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-56 296	-33 811
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-56 296	-33 811
Finansieringsverksamheten			
Erhållna/lämnade koncernbidrag		-1 142	-1 093
Amortering av lån	26	-31 234	-20 000
Utbetald utdelning		-1 500	-50 000
Erhållen deposition		1 260	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-32 616	-71 093
Årets kassaflöde		-	-
Likvida medel vid periodens början		-	-
Likvida medel vid periodens slut		-	-

2024031811711



Noter

Tilläggsupplysningar

Denna årsredovisning avges per 2021-12-31 och avser Fastighets AB Solna Haga (org nr 556605-2311) med säte i Stockholm, Sverige. Huvudkontorets adress är Biblioteksgatan 25, 114 35 Stockholm.

Årsredovisningen har godkänts av styrelsen den 22 februari 2024 och kommer att föreläggas årsstämma för fastställande den 7 mars 2024. Inga händelser har inträffat efter rapportperiodens slut som föranleder justeringar av redovisade belopp.

Not 1 Redovisningsprinciper och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen (ÅRL) samt de av EU godkända International Financial Reporting Standards (IFRS) med undantag och tillägg som anges i den av rådet för finansiell rapportering utgivna rekommendationen RFR 2 Redovisning för juridiska personer.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Inga förändringar i redovisningsstandarder och tolkningar har skett som påverkar, eller förväntas påverka bolaget, under 2023 och 2024.

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 väsentliga transaktioner i utländsk valuta. Varken valutakursdifferenser och/eller omräkningsdifferenser redovisas i Rapport över totalresultat.

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.

Hysesintäkter

Hysesintäkter från förvaltningsfastigheter intäktsredovisas i resultaträkningen linjärt över hyresperioden. Förskottsinsbetalda hyror redovisas som förutbetalda intäkter. Eventuella hyresrabatter periodiseras linjärt över hyresperioden även om betalning inte sker på samma sätt. Bolagets hyresintäkter betraktas som operationella leasingavtal.

Bolagets intäkter består i huvudsak av hyresintäkter från operationella leasingavtal (hyra för tillhandahållande av lokaler). Se vidare nedan avseende leasingavtal. Hyresintäkter periodiseras linjärt. I de fall hyresavtal medför reducerad hyra under del av hyrestiden som motsvaras av en vid annan tidpunkt högre hyra, periodiseras denna under-, respektive över hyra över kontraktets löptid. Förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter i balansräkningen. Ränteintäkter resultatförs i den period de avser. Erhållen utdelning redovisas som en finansiell intäkt.

Intäkter från fastighetsförsäljning

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

Leasing

Leasetagare redovisar åtagandet att betala leasingavgifter som en leasingkulda i balansräkningen. Rätten att nyttja den underliggande tillgången under leasingperioden redovisas som en tillgång. Avskrivning på tillgången redovisas i resultatet liksom en ränta på leasingkulden. Erlagda leasingavgifter redovisas dels som betalning av ränta, dels som amortering av leasingkulden. Standarden undantar leasingavtal med en leaseperiod understigande 12 månader, korttidsleasingavtal, och leasingavtal avseende tillgångar som har ett lågt värde.

Bolaget redovisar samtliga kostnader för leasingavtal linjärt över leasingperioden i enlighet med undantaget i RFR 2. Sålunda redovisas inte nyttjanderätten och leasingkulden i balansräkningen.

Rörelsekostnader samt finansiella intäkter och kostnader

Fastighetskostnader

Utgörs av kostnader avseende drift, skötsel, uthyrning, administration och underhåll av fastighetsinnehavet.

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter och kostnader består av ränteintäkter på bankmedel och fordringar samt räntekostnader på lån. Ränteintäkter och räntekostnader redovisas enligt effektivräntemetoden.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar är fysiska tillgångar som används i företagets verksamhet och har en förväntad nyttjandeperiod överstigande ett år. Materiella anläggningstillgångar värderas till sina respektive anskaffningsvärden och skrivs av linjärt under sin uppskattade nyttjandeperiod. När materiella anläggningstillgångar redovisas tas hänsyn till tillgångens eventuella restvärden när det avskrivningsbara beloppet fastställs. Avskrivningen inleds när tillgången är färdig att tas i bruk.

Materiella anläggningstillgångar tas bort från balansräkningen när den avyttras eller om den inte kan förväntas tillföra några ekonomiska fördelar i framtiden antingen genom att den nyttjas eller att den säljs. Vinst och förlust beräknas som skillnaden mellan försäljningspriset och tillgångens redovisade värde. Vinst eller förlust redovisas i resultaträkningen den redovisningsperiod då tillgången avyttrats, såsom övrig kostnad eller övrig intäkt.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	2-10%
Hysesgästanpassningar	10-33%
Byggnadsinventarier	5-20%

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter består av fastigheter, mark och/eller byggnader, som innehas i syfte att erhålla hyresinkomster eller värdestegring eller en kombination av dessa.

Förvaltningsfastigheter redovisas vid förvärvet till anskaffningsvärde, inkluderat direkt hänförliga transaktionskostnader. Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet för fastigheten om det är sannolikt att den ekonomiska nyttan som är förknippad med fastigheten förbättras i förhållande till den nivå som gällde då den ursprungligen anskaffades. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Efter anskaffningstillfället redovisas förvaltningsfastigheten till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuell nedskrivning samt med tillägg för eventuell uppskrivning. Utgifter för reparationer och löpande underhåll kostnadsförs i den period de uppkommer.

Nedskrivningar

Tillgångar som löpande skrivs av skall nedskrivningstestas närhelst händelser eller förändringar i förhållanden indikerar att det redovisade värdet kanske inte är återvinningsbart. En nedskrivning görs med det belopp varmed tillgångens redovisade värde överstiger dess återvinningsvärde. Återvinningsvärdet är det högre av tillgångens verkliga värde minskat med försäljningskostnader och dess nyttjandevärde.

Låneutgifter

Låneutgifter utgörs av ränta och andra kostnader som uppstår när ett företag lånar pengar. Låneutgifter som är hänförliga till finansiering av en tillgång, som tar en betydande tid i anspråk att färdigställa aktiveras som en del av tillgångens anskaffningsvärde. Övriga låneutgifter redovisas som en kostnad i den period de uppkommer.

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 med tillämpning av effektivräntemetoden.

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

Fordringar med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen redovisas som anläggningstillgångar, övriga som omsättningstillgångar. Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Hyresfordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra hyresfordringar.

Likvida medel omfattar kassa, banktillgodohavanden samt kortfristiga placeringar med en ursprunglig förfallodag på tre månader eller mindre.

Skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde, med tillämpning av effektivräntemetoden.

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 är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år, med tillämpning av de skattesatser och skattesatser som gäller på balansdagen. Till aktuell skatt hör även justering av aktuell skatt hänförlig tidigare perioder. Fordringar och skulder netto redovisas endast när det finns en legal rätt till kvittning. Aktuell skatt redovisas i resultaträkningen.

Uppskjuten skatt

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

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

Uppskjutna skattefordringar

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

Uppskjutna skattefordringar avseende underskott

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

Ersättningar till anställda

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

Koncernbidrag

Koncernbidrag redovisas enligt alternativregeln som bokslutsdisposition.

Avsättningar

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

Kassaflödesanalys

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

Not 2 Väsentliga uppskattningar och bedömningar

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

Not 3 Risker och riskhantering

Företaget utsätts genom sin verksamhet för en mängd olika risker, marknadsrisk (omfattande ränterisk i verkligt värde, ränterisk i kassaflödet och prisrisk), kreditrisk, refinansieringsrisk och likviditetsrisk.

Finansiella risker

Koncernen utsätts genom sin verksamhet för olika slags finansiella risker, kreditrisk, marknadsrisk (ränterisk och annan prisrisk), refinansieringsrisk och likviditetsrisk.

Den övergripande målsättningen för finansiella risker är att tillhandahålla kostnadseffektiv finansiering och likvidhantering samt säkerställa att alla betalningsåtaganden hanteras på ändamålsenligt sätt.

Styrelsen upprättar skriftliga principer såväl för den övergripande finansiella riskhanteringen som för specifika områden såsom ränterisk, refinansieringsrisk, likviditetshantering samt användning av derivatinstrument och placering av överlikviditet. Bolagets upplåning sker med Stibor 3M som basränta. Bolaget använder sig i nuläget av ränteswappar för säkring av 61% av räntefluktuationer i Stibor3M kopplade till bolagets externa lån.

Kreditrisk

Finansiell kreditrisk är risken att koncernens motpart i ett finansiellt instrument inte kan fullgöra sin skyldighet och därigenom förorsaka koncernen en finansiell förlust. Koncernens exponering för kreditrisk är begränsad. Det noteras att det också finns operationella motpartsrisker exempelvis i relation till hyresgästerna.

Kreditrisk i hyresfordringar

Betalningsvillkoren uppgår till 30 dagar och bolaget har inte haft några kreditförluster. Koncernen har inga förfallna hyresfordringar på balansdagen.

Kreditkvaliteten på fordringar som inte är förfallna eller nedskrivna bedöms vara god.

Marknadsrisk

Marknadsrisk är att risken för att verkligt värde på eller framtida kassaflöden varierar på grund av förändringar i marknadspriser. Marknadsrisk indelas av IFRS i tre typer, valutarisk, ränterisk och andra prISRISKER. Den marknadsrisk som påverkar koncernen främst emanerar från förändringar i kontorshyresnivåer och fastighetsinvesterares avkastningskrav där det senare kan påverkas av flera olika faktorer varav ränteförändringar är en betydande sådan.

Refinansieringsrisk

Med refinansieringsrisk avses här risken att befintlig finansiering inte kan, eller bara delvis kan, ersättas vid förfall, eller bara ersättas med väsentligt förhöjd kostnad. Koncernen finansieras idag med eget kapital och lån från ägare samt med lån från kreditinstitut. Förfalldatum på både aktieägarlån och lån från kreditinstitut överstiger vid bokslutstillfället tre år varför refinansieringsrisken på kort och medellång sikt bedöms begränsad.

Likviditetsrisk

Likviditetsrisk är risken för att koncernen får svårigheter att fullgöra sina betalningsförpliktelser. Styrelsen hanterar likviditetsrisk genom att kontinuerligt följa upp kassaflödet för att reducera likviditetsrisken och säkerställa betalningsförmågan.

Skuldförbindelser med rörlig ränta har beräknats med den ränta som förelåg på balansdagen. Skulder har inkluderats i den period när återbetalning tidigast kan krävas.

Not 4 Driftnetto

<i>Belopp i tkr</i>	2023	2022
Hyresintäkter	176 077	163 592
Driftskostnader	-17 401	-21 545
Underhåll	-3 269	-2 484
Kostnadsförda projekt	-540	-
Fastighetsskatt	-10 878	-10 878
Summa driftnetto	143 989	128 685

Not 5 Operationella leasingavtal – Företaget som hyresvärd

Bolagets intäktsgenererade verksamhet utgörs till största delen av uthyrning av lokaler.

Årshyror, minsta framtida hyresintäkter avseende icke uppsägningsbara operationella hyresavtal per 31 december 2023:

<i>Belopp i tkr</i>	2023	2022
Avtalade hyresintäkter år 1	130 875	166 069
Avtalade hyresintäkter mellan år 2 och år 5	318 253	323 665
Avtalade hyresintäkter senare än 5 år	120 203	66 882
Summa operationell leasing	569 331	556 616

Bolagets intäktsgenererande verksamhet består av uthyrning av en fastighet i Sverige. Fastighetens uthyrningsgrad uppgår per den 31 december 2023 till 87,4% (87,5%).

Not 6 Ersättningar till revisorerna

<i>Belopp i tkr</i>	2023	2022
<i>Ernst & Young AB</i>		
Revisionsuppdraget	117	107
Skatterådgivning	49	130
Summa	166	237

Med revisionsarvode avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisorer att utföra samt rådgivning eller annat biträde som förädlas av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet sådana övriga arbetsuppgifter. Allt annat är andra uppdrag.

Not 7 Medelantal anställda, löner, andra ersättningar och sociala avgifter

Bolaget har ej haft några anställda och några löner har ej utbetalats. Styrelsearvodena har ej betalats ut under verksamhetsåret. Styrelsen består av 3 (3) män.

Not 8 Transaktioner med närstående

<i>Belopp i tkr</i>	2023	2022
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen	9%	12%

Inga andra transaktioner har förekommit med närstående parter.

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

<i>Belopp i tkr</i>	2023	2022
Övriga ränteintäkter	292	139
Övriga finansiella intäkter	-	1
Summa	292	140

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

<i>Belopp i tkr</i>	2023	2022
Räntekostnader koncernföretag	-1 700	-2 100
Övriga räntekostnader	-42 551	-19 595
Övriga finansiella kostnader	-5 285	-
Summa	-49 536	-21 695

Not 11 Bokslutsdispositioner

<i>Belopp i tkr</i>	2023	2022
Avsättning till periodiseringsfond	-12 803	-12 943
Skillnad mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan	-2 930	-3 905
Summa	-15 733	-16 848

Not 12 Skatt på årets resultat

<i>Belopp i tkr</i>	2023	2022
Aktuell skatt	-7 912	-7 999
Uppskjuten skatt	6 580	1 731
Justering avseende skatt föregående år	951	-1
Skatt på årets resultat	-381	-6 269
<i>Belopp i tkr</i>	2023	2022
Redovisat resultat före skatt	-6 718	37 283
<i>Skatt beräknad enligt gällande skattesats 20,6% (20,6%)</i>	1 384	-7 680
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-2 602	-31
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	12	2
Övertagna räntenetto	-	-501
Skatteeffekt kvarstående negativt räntenetto	-	1 961
Justering skatt föregående år	951	-1
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	-126	-19
Redovisad skattekostnad	-381	-6 269
Effektiv skatt	5,67%	-16,81%
<i>Belopp i Tkr</i>	2023	2022
Temporär skillnad byggnader	120 506	124 822
Uppskjuten skatteskuld derivat	999	3 263
Uppskjuten skatteskuld	121 505	128 085

Not 13 Förvaltningsfastigheter

<i>Belopp i tkr</i>	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärde</i>	1 079 650	1 079 649
Förvärv	17 276	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 096 926	1 079 650
<i>Ingående avskrivningar</i>	-285 659	-263 017
Årets avskrivningar	-22 641	-22 641
Utgående ackumulerade avskrivningar	-308 300	-285 659
Utgående redovisat värde	788 626	793 990
Bokfört värde mark	412 582	412 582

Verkligt värde

Koncernen redovisar förvaltningsfastigheter till verkligt värde. Nedan lämnas information om verkligt värde. Verkligt värde definieras som det pris som vid balansdagen skulle erhållas vid försäljning till en oberoende part.

Förvaltningsfastighetens verkliga värde uppskattas per den 31 december 2023 till 2 680 mkr. Fastigheten värderas enligt nivå 3 IFRS 13 och är externt värderad baserad på en kassaflödesmodell för tillgångsvärdering. Modellantaganden relaterar till bland annat hyresintäkter, vakansgrader, kostnader, investeringar, samt avkastningskrav och inflation/tillväxt. Modellen omfattar en explicit prognosperiod om 11 år samt en bedömning av horisontvärdet. Det uppskattade verkliga värdet är känsligt för modellantaganden och särskilt avkastningskravet som i gällande värdering har bedömts till 4,70%. En sänkning av avkastningskravet i samtliga perioder om 0,50%-enheter leder till en värdeförändring om ca +330 mkr, ceteris paribus. En ökning av avkastningskravet i samtliga perioder om 0,50%-enheter leder till en värdeförändring om ca -270 mkr, ceteris paribus.

Verkligt värde baseras i första hand på priser på en aktiv marknad och är det belopp till vilken en tillgång skulle kunna överlåtas mellan oberoende parter. Fastigheten har värderats av externt värderingsinstitut. Väsentliga bedömningar har därmed gjorts avseende kalkylränta och direktavkastningskrav, vilka är baserade på värderarnas erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav på jämförbara fastigheter. Bedömningar av kassaflödet för drifts-, underhålls- och administrationskostnader är baserade på faktiska kostnader men även erfarenheter av jämförbara fastigheter. Framtida investeringar har bedömts utifrån det faktiska behov som föreligger. Hyresinbetalningarna beräknas utifrån befintliga lokalhyreskontrakt fram till avtalstidens slut varefter de justeras till en bedömd marknadsmässig nivå. Antaganden görs också relaterat till nuvarande och framtida vakanser.

Not 14 Hyresgästanpassningar

<i>Belopp i tkr</i>	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärde</i>	148 016	140 288
Omklassificeringar	26 074	7 729
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	174 090	148 016
<i>Ingående avskrivningar</i>	-95 972	-74 396
Årets avskrivningar	-23 098	-21 576
Utgående ackumulerade avskrivningar	-119 070	-95 972
Utgående redovisat värde	55 020	52 044

Not 15 Byggnadsinventarier

<i>Belopp i tkr</i>	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärde</i>	116 248	104 006
Inköp	-	61
Omklassificeringar	6 768	12 181
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	123 016	116 248
<i>Ingående avskrivningar</i>	-67 041	-59 424
Årets avskrivningar	-7 634	-7 617
Utgående ackumulerade avskrivningar	-74 675	-67 041
Utgående redovisat värde	48 341	49 207

Not 16 Inventarier, verktyg och installationer

<i>Belopp i tkr</i>	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärde</i>	13 464	13 053
Inköp	4 165	411
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 629	13 464
<i>Ingående avskrivningar</i>	-5 882	-3 207
Årets avskrivningar	-2 876	-2 675
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 758	-5 882
Utgående redovisat värde	8 871	7 582

Not 17 Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningstillgångar

<i>Belopp i tkr</i>	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärde</i>	27 507	14 077
Under året nedlagda kostnader	52 131	33 340
Omklassificeringar	-50 118	-19 910
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	29 520	27 507

Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

<i>Belopp i tkr</i>	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna hyresintäkter	1 401	436
Ränta swap	-	1 707
Övriga förutbetalda drift- och administrationskostnader	7 258	8 438
Upplupna intäkter	534	1 325
Summa	9 193	11 906

Not 19 Disposition av balanserat resultat

<i>Förslag till vinstdisposition</i>	2023-12-31
<i>Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (tkr):</i>	
Balanserat resultat	79 314
Årets resultat	-7 099
	72 215
Styrelsen föreslår att vinstmedel disponeras så att till aktieägare utdelas	0
I ny räkning överföres	72 215
	72 215

Not 20 Obeskattade reserver

<i>Belopp i tkr</i>	2023-12-31	2022-12-31
Periodiseringsfond inkomståret 2019	8 859	8 859
Periodiseringsfond inkomståret 2020	9 751	9 751
Periodiseringsfond inkomståret 2022	12 943	12 943
Periodiseringsfond inkomståret 2023	12 803	-
Akkumulerade överavskrivningar	26 594	23 664
Summa	70 950	55 217

Not 21 Långfristiga skulder

<i>Belopp i tkr</i>	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller mellan 2 och 5 år		
Skulder till koncernföretag	52 500	72 500
Förfaller senare än 5 år		
Externlån kreditinstitut*	1 033 997	1 042 390
Summa	1 086 497	1 114 890

*Redovisat belopp 2023-12-31 inkluderar överkurs om 4,0 mkr (7,4), vilken periodiseras över lånets löptid. Räntebärande skuld uppgår till 1 030 mkr.

Not 22 Derivatinstrument

<i>Belopp i tkr</i>	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	15 840	-6 616
Förändring	-10 992	22 456
Summa	4 848	15 840

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

<i>Belopp i tkr</i>	2023-12-31	2022-12-31
Övriga poster	2 496	5 546
Förutbetalda hyresintäkter	34 489	47 500
Summa	36 985	53 046

Not 24 Koncernförhållanden

Bolaget ägs till 100% av Mengus Holding 2016 AB, org nr 559049-2202, med säte i Stockholm. Mengus Holding AB är i sin tur ett helägt dotterbolag till Mengus Stockholm 2016 AB, org nr 559094-2210, med säte i Stockholm.

Närmast överordnade moderföretag som upprättar koncernredovisning är Mengus Stockholm 2016 AB, org nr 559049-2210, med säte i Stockholm.

Not 25 Ställda säkerheter

<i>Belopp i tkr</i>	2023-12-31	2022-12-31
Ställda säkerheter	1 035 000	1 035 000
Summa	1 035 000	1 035 000

Not 26 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

<i>Belopp i tkr</i>	2023	2022
Avskrivningar	56 249	54 509
Summa justeringar	56 249	54 509

Not 27 Rapport över kassaflöden

<i>Belopp i tkr</i>	2022-12-31	Kassaflödes- påverkande	Ej kassaflödes- påverkande poster	2023-12-31
Skuld till koncernföretag	92 500	-20 000	-	72 500
Skuld till kreditinstitut	1 042 390	-11 234	2 841	1 033 997
Total skuld från finansiella aktiviteter	1 134 890	-31 234	2 841	1 106 497

Not 28 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

Stockholm den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Hansi Danroth
Ordförande

Björn Lindahl

Daniel Eriksson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor



Building a better
working world

2024031811723

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighets AB Solna Haga, org.nr 556605-2311

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighets AB Solna Haga för år 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 Solna Hagas finansiella ställning per den 31 december 2023 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 Solna Haga enligt god revisionssed 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 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

2024031811724

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 Solna Haga för år 2023-01-01 - 2023-12-31 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Fastighets AB Solna Haga enligt god revisions 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 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 ersättningskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god 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 räkenskaper. 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

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557511086098

Dokument

Fastighets AB Solna Haga ÅR för 20230101-231231
Huvuddokument
20 sidor
Startades 2024-02-22 08:45:47 CET (+0100) av Johan
Bogghed (JB)
Färdigställt 2024-02-22 18:34:40 CET (+0100)

Initierare

Johan Bogghed (JB)
Mengus
johan@mengus.se

Signerare

Hansi Danroth (HD)
Personnummer 6509078215
hansi@mengus.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Bo
Hansi Danroth"
Signerade 2024-02-22 08:52:41 CET (+0100)

Björn Lindahl (BL)
Personnummer 19620110-8534
bjorn@mengus.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"BJÖRN LINDAHL"
Signerade 2024-02-22 12:10:59 CET (+0100)

Daniel Eriksson (DE)
Personnummer 198005060333
daniel@mengus.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Nils
Daniel Eriksson"
Signerade 2024-02-22 09:35:55 CET (+0100)

Fredric Hävrén (FH)
Personnummer 197110240251
fredric.havren@se.ey.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Fredric Hävrén"
Signerade 2024-02-22 18:34:40 CET (+0100)

Godkännare



Verifikat

Transaktion 09222115557511086098

Ida Janlöv (IJ)

ida.janlov@se.ey.com

Godkände 2024-02-22 12:40:25 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

