

Årsredovisning för  
**Fastighetsaktiebolaget Förtjusningen 1**  
556763-8498

Räkenskapsåret  
**2022-01-01 - 2022-12-31**

| Innehållsförteckning:                  | Sida |
|--|------|
| Förvaltningsberättelse                 | 1-2  |
| Resultaträkning                        | 3    |
| Balansräkning                          | 4-5  |
| Rapport över förändring i eget kapital | 6    |
| Kassaflödesanalys                      | 7    |
| Noter                                  | 8-17 |
| Underskrifter                          | 18   |

Styrelsens säte: Stockholm

Företagets redovisningsvaluta: Svenska kronor (SEK).

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusental kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Fastighetsaktiebolaget Förtjusningen 1 intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2023-04-13. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm 2023-04-14



Fredrik Kumlin

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Fastighetsaktiebolaget Förtjusningen 1, 556763-8498, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

### Allmänt om verksamheten

Bolaget är ett helägt dotterbolag till URSUSREM Hornsbergstornen II AB, org nr 559299-1359. URSUSREM Hornsbergstornen II AB, ägs i sin tur till 100% av URSUSREM Hornsbergstornen I AB, org nr 559299-1342. Alla bolagen har säte i Stockholm.

Fastighetsaktiebolaget Förtjusningen 1 äger och förvaltar tomträtten till fastigheten Förtjusningen 1 i Stockholms stad.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har slutlig reglering skett för köpet av fastigheten gentemot säljare. Fusionen verkställdes under 2021 men detta har genererat en fusionsresultateffekt som påverkar eget kapital även detta år.

### Finansiering

Finansieringen sker genom externbelåning.

### Investeringar

Under året genomförda investeringar avser investering på befintlig fastighet och uppgår till 4 165 tkr (6 396 tkr).

### Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Hantering av bolagets väsentliga risker beskrivs i not 17.

### Förväntad framtida utveckling

Bolagets verksamhet och resultat under det följande räkenskapsåret bedöms vara i nivå med detta räkenskapsår.

### Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

|                                   | 2022-12-31 | 2021-12-31 | 2020-12-31 | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|-----------------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| Nettoomsättning                   | 23 331     | 23 443     | 23 858     | 23 294     | 23 037     |
| Resultat efter finansiella poster | -12 914    | -7 691     | 1 107      | 1 365      | 2 482      |
| Balansomslutning                  | 651 299    | 662 584    | 274 042    | 273 305    | 277 297    |
| Soliditet %                       | 31,3       | 31,9       | 2,7        | 2,8        | 2,9        |

### 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

Eget kapital och obeskattade reserver (med avdrag för uppskjuten skatt) i förhållande till balansomslutningen.

## Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 203 551 731, disponeras enligt följande:

|                         | <i>Belopp i kr</i> |
|-------------------------|--------------------|
| Balanserat resultat     | 214 802 417        |
| Årets resultat          | -11 250 686        |
|                         | <u>203 551 731</u> |
| <br>                    |                    |
| Balanseras i ny räkning | <u>203 551 731</u> |
| <b>Summa</b>            | <b>203 551 731</b> |

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

2023050303462



## Resultaträkning

| Belopp i kr                                       | Not | 2022-01-01-<br>2022-12-31 | 2021-01-01-<br>2021-12-31 |
|---|-----|---------------------------|---------------------------|
| Nettoomsättning                                   |     | 23 318 046                | 23 443 313                |
| Övriga rörelseintäkter                            |     | 12 860                    | -                         |
|   |     | <u>23 330 906</u>         | <u>23 443 313</u>         |
| <b>Rörelsens kostnader</b>                        |     |                           |                           |
| Direkta fastighetskostnader                       | 3   | -9 875 366                | -11 661 274               |
| Administrationskostnader                          | 4   | -4 175 426                | -3 068 921                |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | 7,8 | -14 612 312               | -9 046 828                |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |     | <u>-5 332 198</u>         | <u>-333 710</u>           |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>           |     |                           |                           |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |     | 728                       | 8 384                     |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 5   | -7 582 598                | -7 365 290                |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>          |     | <u>-12 914 068</u>        | <u>-7 690 616</u>         |
| Bokslutsdispositioner                             |     | -                         | 37 187                    |
| <b>Resultat före skatt</b>                        |     | <u>-12 914 068</u>        | <u>-7 653 429</u>         |
| Skatt på årets resultat                           | 6   | 1 663 382                 | -125 737                  |
| <b>Årets resultat</b>                             |     | <u>-11 250 686</u>        | <u>-7 779 166</u>         |

Årets resultat överensstämmer med totalresultat för bolaget.

2023050303463

## Balansräkning

| Belopp i kr                                  | Not | 2022-12-31         | 2021-12-31         |
|--|-----|--------------------|--------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                            |     |                    |                    |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |     |                    |                    |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>      |     |                    |                    |
| Förvaltningsfastigheter                      | 7   | 642 404 660        | 653 877 887        |
| Byggnads- o markinventarier                  | 8   | 3 272 228          | 533 164            |
| Pågående arbeten                             |     |                    |                    |
| avseende materiella anläggningstillgångar    | 9   | 521 972            | 2 235 144          |
|  |     | <u>646 198 860</u> | <u>656 646 195</u> |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>     |     |                    |                    |
| Uppskjuten skattefordran                     |     | 382 197            | -                  |
|  |     | <u>382 197</u>     | <u>-</u>           |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           |     | <u>646 581 057</u> | <u>656 646 195</u> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |     |                    |                    |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>               |     |                    |                    |
| Kundfordringar                               | 10  | 169 513            | 211 468            |
| Fordringar hos koncernföretag                |     | 10 000             | 1 010 000          |
| Aktuell skattefordran                        |     | 327 417            | -                  |
| Övriga fordringar                            |     | 586 626            | 552 191            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 11  | 2 688 722          | 3 400 474          |
|  |     | <u>3 782 278</u>   | <u>5 174 133</u>   |
| <b>Kassa och bank</b>                        |     | <u>935 608</u>     | <u>763 525</u>     |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           |     | <u>4 717 886</u>   | <u>5 937 658</u>   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      |     | <u>651 298 943</u> | <u>662 583 853</u> |

2023050303464



## Balansräkning

| Belopp i kr                                  | Not | 2022-12-31         | 2021-12-31         |
|--|-----|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |     |                    |                    |
| <b>Eget kapital</b>                          |     |                    |                    |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |     |                    |                    |
| Aktiekapital                                 | 12  | 100 000            | 100 000            |
|  |     | <u>100 000</u>     | <u>100 000</u>     |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |     |                    |                    |
| Balanserat resultat                          |     | 214 802 417        | 219 083 935        |
| Årets resultat                               |     | -11 250 686        | -7 779 166         |
|  |     | <u>203 551 731</u> | <u>211 304 769</u> |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |     | <u>203 651 731</u> | <u>211 404 769</u> |
| <b>Avsättningar</b>                          |     |                    |                    |
| Avsättningar för övriga skatter              |     | -                  | 1 281 185          |
|  |     | -                  | <u>1 281 185</u>   |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |     |                    |                    |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 13  | 441 840 000        | 444 080 000        |
|  |     | <u>441 840 000</u> | <u>444 080 000</u> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |     |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  |     | 2 240 000          | 2 240 000          |
| Leverantörsskulder                           |     | 591 388            | 1 254 482          |
| Skulder till koncernföretag                  |     | 1 060 000          | 60 000             |
| Skatteskulder                                |     | -                  | 90 736             |
| Övriga kortfristiga skulder                  |     | 136 598            | 214 838            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 14  | 1 779 226          | 1 957 843          |
|  |     | <u>5 807 212</u>   | <u>5 817 899</u>   |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | <u>651 298 943</u> | <u>662 583 853</u> |

2023050303463



## Rapport över förändring i eget kapital

|  | <i>Aktiekapital</i> | <i>Balanserat<br/>Resultat</i> | <i>Årets<br/>Resultat</i> | <i>Summa<br/>eget kapital</i> |
|--|---------------------|--------------------------------|---------------------------|-------------------------------|
| <b>Ingående<br/>eget kapital<br/>2021-01-01</b>  | <b>100 000</b>      | <b>6 742 101</b>               | <b>489 991</b>            | <b>7 332 092</b>              |
| Vinstdisposition enligt beslut på<br>årsstämman: |                     | 489 991                        | -489 991                  |                               |
| Årets resultat                                   |                     |                                | -7 779 166                | -7 779 166                    |
| Fusionsresultat                                  |                     | -7 796 287                     |                           | -7 796 287                    |
| Aktieägartillskott                               |                     | 219 648 130                    |                           | 219 648 130                   |
| <b>Utgående<br/>eget kapital<br/>2021-12-31</b>  | <b>100 000</b>      | <b>219 083 935</b>             | <b>-7 779 166</b>         | <b>211 404 769</b>            |
| <b>Ingående<br/>eget kapital<br/>2022-01-01</b>  | <b>100 000</b>      | <b>219 083 935</b>             | <b>-7 779 166</b>         | <b>211 404 769</b>            |
| Vinstdisposition enligt beslut på<br>årsstämman: |                     | -7 779 166                     | 7 779 166                 |                               |
| Årets resultat                                   |                     |                                | -11 250 686               | -11 250 686                   |
| Aktieägartillskott,<br>erhållna/lämnade          |                     | 3 720 000                      |                           | 3 720 000                     |
| Fusionsresultat                                  |                     | -222 352                       |                           | -222 352                      |
| <b>Utgående<br/>eget kapital<br/>2022-12-31</b>  | <b>100 000</b>      | <b>214 802 417</b>             | <b>-11 250 686</b>        | <b>203 651 731</b>            |

2023050303466



## Kassaflödesanalys

| <i>Belopp i kr</i>  | <i>Not</i> | 2022-01-01-<br>2022-12-31 | 2021-01-01-<br>2021-12-31 |
|---|------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>   |            |                           |                           |
| Rörelseresultat   |            | -5 332 198                | -333 710                  |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m                            |            | -1 663 382                | 125 737                   |
| Avskrivningar och nedskrivningar  |            | 14 612 312                | 9 046 828                 |
| Erlagd ränta  |            | -7 582 598                | -7 365 290                |
| Erhållen ränta  |            | 728                       | 8 384                     |
| Betald inkomstskatt   |            | 800 351                   | -755 427                  |
|   |            | <u>835 213</u>            | <u>726 522</u>            |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> |            | <b>835 213</b>            | <b>726 522</b>            |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                                |            |                           |                           |
| Ökning(-)/Minskning (+) av kund/hyresfordringar                                     |            | 264 307                   | -173 942                  |
| Ökning(-)/Minskning (+) av kortfristiga fordringar                                  |            | 1 677 318                 | -6 670 716                |
| Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder                                       |            | -663 094                  | 559 335                   |
| Ökning(+)/Minskning (-) av kortfristiga skulder                                     |            | 743 143                   | 371 748                   |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     |            | <b>2 856 887</b>          | <b>-5 187 053</b>         |
| <b>Investeringsverksamheten</b>   |            |                           |                           |
| Investeringar i materiella anläggningstillgångar                                    |            | -4 164 804                | -6 395 914                |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                     |            | <b>-4 164 804</b>         | <b>-6 395 914</b>         |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>  |            |                           |                           |
| Amortering av lån   |            | -2 240 000                | -1 680 000                |
| Erhållna/Lämnade aktieägartillskott   |            | 3 720 000                 | 5 000 000                 |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    |            | <b>1 480 000</b>          | <b>3 320 000</b>          |
| Likvida medel övertagna vid fusion  |            | -                         | 6 862                     |
| <b>Årets kassaflöde</b>   |            | <b>172 083</b>            | <b>-8 256 105</b>         |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>   |            | <b>763 525</b>            | <b>9 019 630</b>          |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>   |            | <b>935 608</b>            | <b>763 525</b>            |

2023050303467



## Noter

### Not 1 Grunder för upprättandet av årsredovisningen

Årsredovisningen har upprättats utifrån antagandet om fortlevnad (going concern). Tillgångar och skulder är värderade till sina historiska anskaffningsvärden.

De finansiella rapporterna har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och RFR 2 - Redovisning för juridiska personer. Bolaget tillämpar frivilligt RFR 2 i enlighet med reglerna BFNR 2012:3 då bolaget är ett dotterföretag till URSUSREM Hornbergstornen I AB, org nr 559299-1342, som tillämpar IFRS i dess koncernredovisning.

Redovisningsprinciperna har tillämpats konsekvent på samtliga år i de finansiella rapporterna om inget annat anges.

Bolagets funktionella valuta och rapporteringsvaluta är svenska kronor.

#### *IFRS 16 Leasingavtal*

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

### Not 2 Redovisnings- och värderingsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

#### **Intäktsredovisning**

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

#### *Hysesintäkter*

Företagets hyresintäkter består i huvudsak av leasingintäkter från operationella leasingavtal. Dessa intäktsredovisas i resultaträkningen linjärt över hyresperioden. Förskottsbetalda hyror redovisas som förutbetalda intäkter.

#### *Finansiella intäkter*

Finansiella intäkter redovisas i den period de avser med tillämpning av effektivräntemetoden.

Effektivräntan är den ränta som diskonterar de uppskattade framtida in- och utbetalningarna under ett finansiellt instruments förväntade löptid till den finansiella tillgångens eller skuldens redovisade nettovärde.

#### **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.

#### **Inkomstskatter**

Periodens skattekostnad omfattar aktuell och uppskjuten skatt.

#### *Aktuell skatt*

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

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

#### *Uppskjuten 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 skattefordringar och skulder**

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 och skatteskulder kvittas när det finns en legal kvittningsrätt för aktuella skattefordringar och skatteskulder och när de uppskjutna skattefordringarna och skatteskulderna hänför sig till skatt debiterade av samma skattemyndighet där det finns en avsikt att reglera saldona genom nettobetalingar. Uppskjutna skatteskulder uppkommer framförallt på grund av skillnader mellan bokföringsmässiga avskrivningar och skattemässiga avskrivningar på förvaltningsfastigheter.

#### **Lånekostnader**

Låneutgifter utgörs av ränta och andra kostnader som uppstår när ett företag lånar pengar. Låneutgifter som är hänförliga till finansiering av en tillgång kostnadsförs. Övriga låneutgifter redovisas som en kostnad i den period de uppkommer.

#### **Förvaltningsfastigheter**

Förvaltningsfastigheter består av fastigheter (mark eller en byggnad) som innehas i syfte att erhålla hyresinkomster eller värdestegring eller en kombination av dessa.

Förvaltningsfastigheter redovisas vid förvärvet till anskaffningsvärde, inkluderat direkt hänförbara 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.

*Avskrivning beräknas enligt följande:*

Förvaltningsfastigheter 50 år

#### **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 de 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 i den redovisningsperiod då tillgången avyttras, såsom övrig kostnad eller övrig intäkt.

*Avskrivning beräknas enligt följande:*

Byggnadsinventarier 5 eller 20år  
Markanläggningar 20 år

#### **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.

### Finansiella instrument - redovisning och värdering

Med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning har företaget i enlighet med RFR2 valt att inte tillämpa IAS 39 utan tillämpar en metod med utgångspunkt i anskaffningsvärde i enlighet med ÅRL.

#### Värdering av finansiella tillgångar

Vid första redovisningstillfället värderas finansiella tillgångar till anskaffningsvärde. Efter första redovisningstillfället värderas finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdets principen till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet. Finansiella anläggningstillgångar värderas efter det första redovisningstillfället till upplupet anskaffningsvärde. Bedömning görs vid varje balansdag om det finns någon indikation på att de finansiella anläggningstillgångarna har minskat i värde. Bedömningar sker individuellt för varje finansiellt instrument.

#### Värdering av finansiella skulder

Vid första redovisningstillfället värderas finansiella skulder till anskaffningsvärde. Andra låneutgifter än ränta redovisas som en korrigerande av lånets anskaffningsvärde och periodiseras som en del i lånets räntekostnader enligt effektivräntemetoden. Efter första redovisningstillfället värderas kortfristiga skulder till anskaffningsvärdet och långfristiga skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde.

#### Fordringar

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

#### Likvida medel

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

#### Skulder

Skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde, med tillämpning av effektivräntemetoden.

### Not 3 Tomträttsavgäld

|                                   | 2022-01-01-<br>2022-12-31 | 2021-01-01-<br>2021-12-31 |
|-----------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| <i>Framtida tomträttsavgälder</i> |                           |                           |
| Inom ett år                       | 3 180 000                 | 3 180 000                 |
| Mellan ett och fem år             | 12 720 000                | 12 720 000                |
| Senare än fem år                  | 6 360 000                 | 9 540 000                 |
|                                   | <u>22 260 000</u>         | <u>25 440 000</u>         |

### Not 4 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

Med revisionsuppdrag avses lagstadgad revision av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning samt revision och annan granskning utförd i enlighet med överenskommelse eller avtal.

Detta inkluderar övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

|                                 | 2022-01-01-<br>2022-12-31 | 2021-01-01-<br>2021-12-31 |
|---------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Revisionsuppdrag, Ernst & Young | -180 778                  | -124 885                  |
| <b>Summa</b>                    | <u>-180 778</u>           | <u>-124 885</u>           |

**Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter**

|                               | 2022-01-01-<br>2022-12-31 | 2021-01-01-<br>2021-12-31 |
|-------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Räntekostnader, bank          | -7 403 720                | -5 929 003                |
| Räntekostnader koncernföretag | -                         | -1 300 060                |
| Övriga räntekostnader         | -178 878                  | -136 227                  |
| <b>Summa</b>                  | <b>-7 582 598</b>         | <b>-7 365 290</b>         |

**Not 6 Skatt på årets resultat**

|  | 2022-01-01-<br>2022-12-31 | 2021-01-01-<br>2021-12-31 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Förändring av uppskjuten skatt på temporära skillnader | 1 663 382                 | -125 737                  |
|  | <b>1 663 382</b>          | <b>-125 737</b>           |

**Avstämning årets skattekostnad**

|  | 2022-01-01-<br>2022-12-31 | 2021-01-01-<br>2021-12-31 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| <b>Avstämning av effektiv skattesats</b>                       |                           |                           |
| Redovisat resultat före skatt                                  | -12 914 068               | -7 653 429                |
| Skatt beräknad med skattesats 20,6%                            | 2 660 298                 | 1 576 606                 |
| Skatteeffekt av:   |                           |                           |
| Ej avdragsgilla kostnader                                      | 275                       | -596                      |
| Ej skattepliktiga intäkter                                     | 92                        | -                         |
| Skillnader i skattemässiga och bokföringsmässiga avskrivningar | -1 663 126                | -555 513                  |
| Skatteeffekt förändring uppskjuten skatteskuld                 | 1 663 382                 | -125 737                  |
| Förändring ej värderat underskottsavdrag                       | 5 853                     | -45 496                   |
| Skatt på ej avdragsgillt räntenetto                            | -1 003 392                | -975 001                  |
| <b>Redovisad skatt</b>   | <b>1 663 382</b>          | <b>-125 737</b>           |

2023050303471



## Not 7 Förvaltningsfastigheter

|   | 2022-12-31         | 2021-12-31         |
|---|--------------------|--------------------|
| <b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>                              |                    |                    |
| -Vid årets början   | 711 247 866        | 306 103 962        |
| -Investeringar  | -                  | 4 022 215          |
| -Fusionsövertvärde  | -                  | 401 790 484        |
| -Omklassificering till byggnads- o markinventarier                  | -                  | -807 350           |
| -Omföring från pågående projekt                                     | 2 822 649          | 138 555            |
| <b>Vid årets slut</b>   | <b>714 070 515</b> | <b>711 247 866</b> |
| <b>Ackumulerade avskrivningar</b>                                   |                    |                    |
| -Vid årets början   | -57 369 979        | -48 726 399        |
| -Omklassificering till ack. avskrivning byggnads- o markinventarier | -                  | 215 528            |
| -Årets avskrivning  | -14 295 876        | -8 859 108         |
| <b>Vid årets slut</b>   | <b>-71 665 855</b> | <b>-57 369 979</b> |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>                               | <b>642 404 660</b> | <b>653 877 887</b> |

### Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

Det verkliga värdet på förvaltningsfastigheterna uppgår till 735 Mkr (806 Mkr). 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 8 Byggnads- och markinventarier

|  | 2022-12-31       | 2021-12-31     |
|--|------------------|----------------|
| <b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>                   |                  |                |
| -Vid årets början  | 938 600          | 131 250        |
| -Omklassificering från förvaltningsfastighet             | 3 055 500        | 807 350        |
|  | 3 994 100        | 938 600        |
| <b>Ackumulerade avskrivningar</b>                        |                  |                |
| -Vid årets början  | -405 436         | -2 188         |
| -Omklassificering ack. avskrivning förvaltningsfastighet | -                | -215 528       |
| -Årets avskrivning                                       | -316 436         | -187 720       |
|  | -721 872         | -405 436       |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>                    | <b>3 272 228</b> | <b>533 164</b> |

## Not 9 Pågående arbeten avseende materiella anläggningstillgångar

|                                       | 2022-12-31     | 2021-12-31       |
|---------------------------------------|----------------|------------------|
| Vid årets början                      | 2 235 144      | -                |
| Omföring till anl. tillgångar         | -5 878 149     | -138 555         |
| Investeringar                         | 4 164 977      | 2 373 699        |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b> | <b>521 972</b> | <b>2 235 144</b> |

## Not 10 Kundfordringar

|                | 2022-12-31     | 2021-12-31     |
|----------------|----------------|----------------|
| Kundfordringar | 169 513        | 211 468        |
| <b>Summa</b>   | <b>169 513</b> | <b>211 468</b> |

|   | Förfallna<br>fordringar | Förfallna<br>fordringar-<br>avsättningar<br>gjorda | Förfallna<br>fordringar-<br>Inga<br>avsättningar<br>gjorda |
|---|-------------------------|--|--|
| <i>Åldersanalys av hyresfordringar och andra fordringar</i> |                         |  |  |

### 2022-12-31

|                                    |                |          |                |
|------------------------------------|----------------|----------|----------------|
| Förfallna sedan mindre än 30 dagar | -37 363        | -        | -37 363        |
| Förfallna sedan 31 - 60 dagar      | 15 926         | -        | 15 926         |
| Förfallna sedan 61 - 90 dagar      | -              | -        | -              |
| Förfallna sedan 91-180 dagar       | -              | -        | -              |
| Förfallna sedan mer än 181 dagar   | 220 870        | -        | 220 870        |
| <b>Summa förfallna fordringar</b>  | <b>199 433</b> | <b>-</b> | <b>199 433</b> |

Ej förfallna fordringar

|              |                |          |                |
|--------------|----------------|----------|----------------|
| <b>Summa</b> | <b>199 433</b> | <b>-</b> | <b>199 433</b> |
|--------------|----------------|----------|----------------|

### 2021-12-31

|                                    |                |          |                |
|------------------------------------|----------------|----------|----------------|
| Förfallna sedan mindre än 30 dagar | -              | -        | -              |
| Förfallna sedan 31 - 60 dagar      | 31 194         | -        | 31 194         |
| Förfallna sedan 61 - 90 dagar      | -              | -        | -              |
| Förfallna sedan 91-180 dagar       | -              | -        | -              |
| Förfallna sedan mer än 181 dagar   | 113 301        | -        | 113 301        |
| <b>Summa förfallna fordringar</b>  | <b>144 495</b> | <b>-</b> | <b>144 495</b> |

Ej förfallna fordringar

|              |                |          |                |
|--------------|----------------|----------|----------------|
| <b>Summa</b> | <b>66 973</b>  | <b>-</b> | <b>66 973</b>  |
| <b>Summa</b> | <b>211 468</b> | <b>-</b> | <b>211 468</b> |

## Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

|                               | 2022-12-31       | 2021-12-31       |
|-------------------------------|------------------|------------------|
| Upplupna intäkter             | 557 709          | 1 222 501        |
| Övriga förutbetalda kostnader | 2 131 013        | 2 177 973        |
|                               | <b>2 688 722</b> | <b>3 400 474</b> |

## Not 12 Aktiekapital

|                                      | 2022-12-31     | 2021-12-31     |
|--------------------------------------|----------------|----------------|
| Antal aktier                         | 1 000 st       | 1 000 st       |
| <b>Emitterade och betalda:</b>       |                |                |
| Vid årets början (kvotvärde 100 SEK) | 100 000        | 100 000        |
| <b>Vid årets slut</b>                | <b>100 000</b> | <b>100 000</b> |

## Not 13 Räntebärande lån

Tabellen nedan visar företagets räntebärande lån. Skulden löper enligt fast ränta och förfaller på anfordran.

|                                   | 2022-12-31         | 2021-12-31         |
|-----------------------------------|--------------------|--------------------|
| Banklån (fast ränta)              | 441 840 000        | 444 080 000        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b> | <b>441 840 000</b> | <b>444 080 000</b> |

## Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

|                            | 2022-12-31       | 2021-12-31       |
|----------------------------|------------------|------------------|
| Förutbetalda hyresintäkter | 1 277 862        | 1 296 929        |
| Upplupna driftskostnader   | 501 364          | 660 914          |
| <b>Summa</b>               | <b>1 779 226</b> | <b>1 957 843</b> |

## Not 15 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

### Ställda säkerheter

|  | 2022-12-31         | 2021-12-31         |
|--|--------------------|--------------------|
| <i>För egna skulder och avsättningar</i> |                    |                    |
| Fastighetsinteckningar                   | 448 000 000        | 448 000 000        |
|  | 448 000 000        | 448 000 000        |
| <b>Summa ställda säkerheter</b>          | <b>448 000 000</b> | <b>448 000 000</b> |

## Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

## Not 17 Finansiell riskhantering

### Finansiell riskhantering

Fastighetsaktiebolaget Förtjusningen 1 är exponerat för ett antal finansiella risker som företaget hanterar inom ramen för den finanspolicy som godkänts av styrelsen. Det övergripande målet är att ha en kostnadseffektiv finansiering inom företaget och hantera de finansiella riskerna genom att utnyttja finansiella instrument. Företagets främsta finansiella skulder förutom derivat utgörs av lån. Därutöver har bolaget hyres- o kundfordringar och leverantörsskulder samt likvida medel som utgör finansiella instrument. De främsta riskerna som företaget är utsatt för är finansieringsrisk, kreditrisk och ränterisk.

Tabellen nedan visar företagets finansiella tillgångar och skulder som är föremål för finansiell riskhantering.

2023050303474

|                                     | Bokfört värde       | Verkligt värde      |
|-------------------------------------|---------------------|---------------------|
| <b>2022-12-31</b>                   |                     |                     |
| <b>Tillgångar i balansräkningen</b> |                     |                     |
| Hyses- och kundfordringar           | 169 513             | 169 513             |
| Övriga kortfristiga fordringar      | 914 043             | 914 043             |
| Kassa och bank                      | 935 608             | 935 608             |
| Fordringar hos koncernföretag       | 10 000              | 10 000              |
| <b>Summa</b>                        | <b>2 029 164</b>    | <b>2 029 164</b>    |
| <b>Skulder i balansräkningen</b>    |                     |                     |
| Upplåning                           | -444 080 000        | -444 080 000        |
| Skulder till koncernföretag         | -1 060 000          | -1 060 000          |
| Leverantörsskulder                  | -591 388            | -591 388            |
| <b>Summa</b>                        | <b>-445 731 388</b> | <b>-445 731 388</b> |
| <b>2021-12-31</b>                   |                     |                     |
| <b>Tillgångar i balansräkningen</b> |                     |                     |
| Hyses- och kundfordringar           | 211 468             | 211 468             |
| Övriga kortfristiga fordringar      | 552 191             | 552 191             |
| Kassa och bank                      | 763 525             | 763 525             |
| Fordringar hos koncernföretag       | 1 010 000           | 1 010 000           |
| <b>Summa</b>                        | <b>2 537 184</b>    | <b>2 537 184</b>    |
| <b>Skulder i balansräkningen</b>    |                     |                     |
| Upplåning                           | -446 320 000        | -446 320 000        |
| Skulder till koncernföretag         | -60 000             | -60 000             |
| Leverantörsskulder                  | -1 254 482          | -1 254 482          |
| <b>Summa</b>                        | <b>-447 634 482</b> | <b>-447 634 482</b> |

#### Värdering till verkligt värde

De olika nivåerna av verkligt värde definieras enligt följande:

Nivå 1 - Noterade priser (ojusterade) på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder

Nivå 2 - Andra observerbara indata för tillgången eller skulder än noterade priser inkluderade i nivå 1, antingen direkt (dvs. som prisnoteringar) eller indirekt (dvs. härledda från prisnoteringar)

Nivå 3 - Indata för tillgången eller skulden som inte baseras på observerbara marknadsdata (dvs. icke observerbara indata)

#### Kortfristiga fordringar och skulder

För kortfristiga fordringar och skulder, så som kundfordringar och leverantörsskulder, med en livslängd på mindre än sex månader anses det redovisade värdet reflektera verkligt värde.

#### Skulder till kreditinstitut

I upplysningssyfte beräknas ett verkligt värde för räntebärande skulder genom en diskontering av framtida kassaflöden av kapitalbelopp och ränta diskonterade till aktuell marknadsränta. Räntebärande skulder återfinns i nivå 3 i värderinghierarkin.

#### Ränterisk

Fluktuationer i marknadsräntorna påverkar företagets räntekostnader. Företagets policy för ränterisker är utformad för att minska inverkan från ränteförändringar på redovisat resultat.

Den räntebärande nettoskuldpositionen som löper med rörlig ränta, inbegriper kassa och banktillgodohavanden uppgick till 443 144 392 kr (445 556 481 kr).

#### Kundkreditrisk

Kreditrisk är risken att en motpart inte kan uppfylla ett åtagande under ett finansiellt instrument eller kundavtal, och leder till en finansiell förlust. Kreditrisk kan hanteras med förskottsbetalningar och bankgarantier. Ledningen anser att det inte existerar någon betydande koncentration av kreditrisk med någon enskild kund, motpart eller geografisk region för Fastighetsaktiebolaget Förtjusningen 1.

Åldersanalyser av hyresfordringar framgår av not 9.

2023050303475



Finansieringsrisker avser risk för svårigheter att erhålla finansiering för verksamhet vid en given tidpunkt. I Fastighetsaktiebolaget Förtjusningen 1s finansieringspolicy anges att koncernens externa låneportfölj ska ha en löptidsstruktur som garanterar att bolaget inte exponeras för refinansieringsrisker.

Tabellen nedan visar avtalade återstående kontraktensliga löptider (odiskonterade värden) på de finansiella skulderna. Skulderna inkluderas i den period när återbetalning tidigast kan krävas.

| 2022-12-31                 | Redovisat värde | År 1      | År 2-5      | Efter år 5 |
|----------------------------|-----------------|-----------|-------------|------------|
| <b>Finansiella skulder</b> |                 |           |             |            |
| Räntebärande skulder       | 441 840 000     | 2 240 000 | 439 600 000 | -          |
| Leverantörsskulder         | 591 388         | 591 388   | -           | -          |

Räntebärande skuld inkluderar både kortfristiga skulder och långfristiga skulder. Förväntat kassaflöde inkluderar ränta.

#### Riskhantering av eget kapital

Företagets kapitalstruktur ska hållas på en nivå som säkerställer möjligheten att driva verksamheten vidare för att skapa avkastning till aktieägarna och fördelar för andra intressenter, samtidigt som en optimal struktur upprätthålls för att minska kapitalkostnaderna.

För att upprätthålla eller anpassa kapitalstrukturen kan företaget, efter aktieägarnas godkännande när så är lämpligt, variera den utdelningen som aktieägarna, sätta ned aktiekapitalet för betalning till aktieägarna, emittera nya aktier och sälja tillgångar för att minska skuldsättningsgraden. Företaget analyserar löpande förhållande mellan skuldsättning och eget kapital och förhållandet mellan skuldsättning och eget kapital inklusive lån från aktieägarna utifrån uppsatta mål. Utfallen i nedanstående tabell ligger inom de mål som satts upp.

| Tkr                | 2022-12-31  | 2021-12-31  |
|--------------------|-------------|-------------|
| Summa eget kapital | 203 651 731 | 211 404 769 |

#### Not 18 Transaktioner med närstående

|  | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|------------|------------|
| <b>Inköp och försäljning mellan koncernföretag</b> |            |            |
| Inköp  | 2 507 698  | 241 764    |

Inköp från koncernföretag avser managementkostnader fakturerade av moderbolaget.

#### Not 19 Övriga upplysningar till kassaflödesanalysen

| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm | 2022-12-31        | 2021-12-31     |
|--|-------------------|----------------|
| Förändring övriga avsättningar                         | -1 663 382        | 125 737        |
| <b>Summa</b>   | <b>-1 663 382</b> | <b>125 737</b> |

## **Not 20 Väsentliga redovisningsbedömningar, uppskattningar och antaganden**

När styrelsen upprättar finansiella rapporter i enlighet med tillämpade redovisningsprinciper måste vissa uppskattningar och antaganden göras som påverkar det redovisade värdet av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. De områden där uppskattningar och antaganden är av stor betydelse för företaget och som kan komma att påverka resultat- och balansräkning om de ändras beskrivs nedan:

### **Värdering av förvaltningsfastigheter**

Vid värdering av förvaltningsfastigheter kan bedömningar och antaganden påverka bolagets resultat och finansiella ställning. Värderingen kräver bedömning av och antaganden om det framtida kassaflödet samt fastställelse av diskonteringsfaktor (avkastningskrav).

### **Uppskjutna skattefordringar**

Med beaktande av redovisningsreglerna redovisas uppskjuten skatt nominellt utan diskontering. Såväl aktuell som uppskjuten skatt har beräknats utifrån en nominell skattesats om 20,6 procent (21,4%). Den skatteberäkning som görs i samband med prissättning av fastighetstransaktioner resulterar normalt i betydligt lägre skatt.

### **Hantering av osäkra fordringar**

Hyresfordringar redovisas inledningsvis till verkligt värde och därefter till det förväntade realiserbara värdet. En uppskattning för osäkra hyresfordringar som grundas på en objektiv utvärdering av alla utestående belopp görs vid årsslutet. Förluster hänförliga till osäkra hyresfordringar redovisas i resultaträkningen under omsättning.

### **Bedömning vid tillämpning av redovisningsprinciper**

När företagsledningen tillämpar bolagets redovisningsprinciper görs olika bedömningar förutom sådana som innefattar uppskattningar, som kan ge betydande inverkan på det belopp som bolaget redovisar i de finansiella rapporterna.

2023050303477

## Underskrifter

Stockholm den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Fredrik Kumlin  
Styrelseordförande

Joakim Karlsson  
Styrelseledamot

Fredrik Steinum  
Styrelseledamot

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

Ernst & Young AB

Anders Linusson  
Auktoriserad revisor

2023050303478



# Verifikat

Transaktion 09222115557490338467

## Dokument

Fastighetsbolaget Förtjusningen I AB ÅR 2022  
Huvuddokument  
19 sidor  
Startades 2023-04-04 16:39:16 CEST (+0200) av Erik Bätz  
(EB)  
Färdigställt 2023-04-05 13:07:04 CEST (+0200)

## Initierare

Erik Bätz (EB)  
erik.batz@hestia.se  
+46704595025

## Signerande parter

Fredrik Kumlin (FK)  
Identifierad med svenskt BankID som "David Fredrik Axel  
Kumlin"  
Personnummer 840223-7450  
fredrik.kumlin@ursusrem.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"David Fredrik Axel Kumlin"  
Signerade 2023-04-04 17:55:56 CEST (+0200)

Joåkim Karlsson (JK)  
Identifierad med svenskt BankID som "Joakim Ralph  
Karlsson"  
Personnummer 800210-4977  
joakim.karlsson@cavendo.se



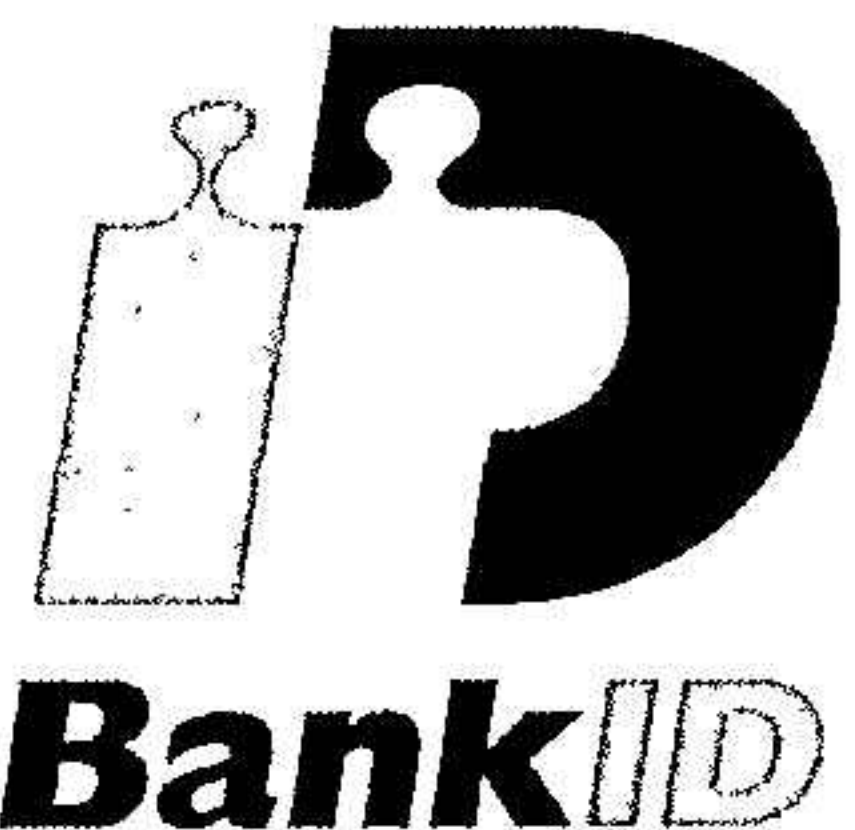
Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Joakim Ralph Karlsson"  
Signerade 2023-04-05 09:13:51 CEST (+0200)

Fredrik Steinum (FS)  
Identifierad med norskt BankID som "Fredrik Hansen  
Steinum"  
Personnummer 170581-41119  
fredrik.steinum@ursusrem.com



Namnet som returnerades från norskt BankID var  
"Fredrik Hansen Steinum"  
BankID utställt av "DNB Bank ASA"  
2023-03-31 11:43:39 CEST (+0200)  
Signerade 2023-04-05 10:46:35 CEST (+0200)

Anders Linusson (AL)  
Identifierad med svenskt BankID som "ANDERS  
LINUSSON"  
Personnummer 740605-4994  
anders.linusson@se.ey.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"ANDERS LINUSSON"



# Verifikat

Transaktion 09222115557490338467

Signerade 2023-04-05 13:07:04 CEST (+0200)

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>





Building a better  
working world

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighetsaktiebolaget Förtjusningen 1, org.nr 556763 - 8498

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighetsaktiebolaget Förtjusningen 1 för räkenskapsåret 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighetsaktiebolaget Förtjusningen 1s finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Fastighetsaktiebolaget Förtjusningen 1 enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Styrelsens ansvar

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

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

#### Revisorns ansvar

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

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



Building a better  
working world

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Fastighetsaktiebolaget Förtjusningen 1 för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Fastighetsaktiebolaget Förtjusningen 1 enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### 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 någon styrelseledamot 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 revisionssed 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 revisionssed 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.

Göteborg den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Anders Linusson  
Auktoriserad revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering.  
Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

**ANDERS LINUSSON**

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19740605xxxx

IP: 145.62.xxx.xxx

2023-04-05 11:10:04 UTC



2023050303483

11:10:04

11:10:04

Penneo dokumentnr: kef-04F5A-B0W8T-I1R507-F7M/XL-YE110-I-PH371

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

#### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>