

Årsredovisning

Fastighets AB Gräddö 2 och 4

556760-5059

Styrelsen för Fastighets AB Gräddö 2 och 4 får härmed lämna sin redogörelse för bolagets utveckling under räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

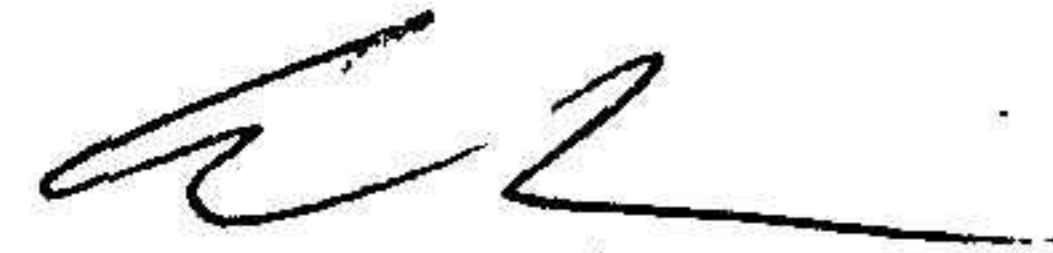
INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 3
- Resultaträkning	4
- Balansräkning	5 - 6
- Kassaflödesanalys	7
- Noter	8 - 16
- Underskrifter	17

FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad styrelseledamot i Fastighets AB Gräddö 2 och 4 intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma *28/6 - 2022*. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur vinsten ska fördelas.

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

Stockholm



Erik Ranje

Årsredovisning

Fastighets AB Gräddö 2 och 4

556760-5059

Styrelsen för Fastighets AB Gräddö 2 och 4 får härmed lämna sin redogörelse för bolagets utveckling under räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 3
- Resultaträkning	4
- Balansräkning	5 - 6
- Kassaflödesanalys	7
- Noter	8 - 16
- Underskrifter	17

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Information om verksamheten

Styrelsen för Fastighets AB Gräddö 2 och 4 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bolaget har sitt säte i Stockholm. Bolaget äger och förvaltar fastigheterna Gräddö 2 och Gräddö 4 i Stockholm. Fastigheterna utgörs av industrilokaler och den totala uthyrningsbara ytan vid periodens slut uppgick till 13 935 kvm.

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

Koncernförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Stendörren Stockholm 1 AB, 556942-1679 med säte i Stockholm.

Närmast överordnade moderföretag som upprättar koncernredovisning i vilken företaget ingår i är Stendörren Fastigheter AB (publ), 556825-4741 med säte i Stockholm. Stendörren Fastigheter AB (publ) är också moderföretag för hela koncernen.

Investeringar

Bolaget har under 2021 inte gjort några större investeringar i fastigheten.

Väsentliga risker och osäkerheter i verksamheten

Fastighetsmarknaden påverkas i stor utsträckning av makroekonomiska faktorer såsom den generella ekonomiska trenden, regional ekonomisk utveckling, inflation och ränteutvecklingen. Ekonomins generella utveckling är en central styrparameter för utbud och efterfrågan, och har således stor inverkan på vakansgrad och hyresnivåer. Förändringar av ränteläget och inflationen styr avkastningskravet och följaktligen marknadsvärdet av fastigheten. Då fastigheten och verksamheten till stor del är finansierad med lån från kreditinstitutioner, med undantag från eget kapital, utgör räntekostnader en betydande del av de totala kostnaderna vilket medför en hög exponering mot ränterisk på grund av förändringar av ränteläget.

Utöver beskrivna makroekonomiska risker bär även bolaget en motpartsrisk gentemot sina hyresgäster då dessa i situationer, exempelvis under särskilda finansiella omständigheter, inte kan fullfölja sina finansiella åtaganden.

Väsentliga händelser

Avseende Covid -19

Bolagets har hittills sett endast begränsade konsekvenser till följd av Covid -19, men följer utvecklingen noggrant.

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	2101-2112	2001-2012	1901-1912	1801-1812
Nettoomsättning	8 060	7 966	8 874	8 921
Resultat efter finansiella poster	-1 006	-3 337	-4 285	-1 965
Rörelsemarginal %	9	-19	-27	-3
Avkastning på eget kapital %	-43	-117	-107	-135
Balansomslutning	90 736	88 191	87 709	91 057
Soliditet %	3	3	5	2

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100 000	2 736 203	-1 259 387	1 576 816
<i>Resultatdisposition enligt bolagsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning		-1 259 387	1 259 387	0
Aktieägartillskott		100 000		100 000
Årets resultat			-638 651	-638 651
Belopp vid årets utgång	100 000	1 576 816	-638 651	1 038 165

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	1 576 816
Årets resultat	-638 651
Summa	938 165

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning	938 165
Summa	938 165

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING

1, 2, 3

		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.	4, 5		
Nettoomsättning		8 059 806	7 965 899
Övriga rörelseintäkter		99 777	33 498
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		8 159 583	7 999 397
Rörelsekostnader			
Direkta fastighetskostnader	6, 7	-4 631 274	-6 614 753
Övriga externa kostnader		5 750	-
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 841 005	-2 882 505
Summa rörelsekostnader		-7 466 529	-9 497 258
Rörelseresultat	8	693 054	-1 497 861
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	1 706 241	1 576 884
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-3 404 808	-3 415 631
Summa finansiella poster		-1 698 567	-1 838 747
Resultat efter finansiella poster		-1 005 513	-3 336 608
Bokslutsdispositioner			
Bokslutsdispositioner	11	310 904	1 966 687
Summa bokslutsdispositioner		310 904	1 966 687
Resultat före skatt		-694 609	-1 369 921
Skatter			
Skatt på årets resultat	12	55 958	110 534
Årets resultat		-638 651	-1 259 387

BALANSRÄKNING

1, 2, 3

		2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	13	43 402 304	46 005 344
Pågående nyanläggningar	14	5 051 136	1 932 016
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>48 453 440</i>	<i>47 937 360</i>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		41 117 814	39 752 272
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<i>41 117 814</i>	<i>39 752 272</i>
Summa anläggningstillgångar		89 571 254	87 689 632
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	16	123 720	217 919
Aktuella skattefordringar		847 000	–
Övriga fordringar		762 332	92 156
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	278 849	191 125
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>2 011 901</i>	<i>501 200</i>
Summa omsättningstillgångar		2 011 901	501 200
SUMMA TILLGÅNGAR		91 583 155	88 190 832

		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	18		
Eget kapital	19		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100 000	100 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>		100 000	100 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 576 816	2 736 203
Årets resultat		-638 651	-1 259 387
<i>Summa fritt eget kapital</i>		938 165	1 476 816
Summa eget kapital		1 038 165	1 576 816
Obeskattade reserver			
Akkumulerade överavskrivningar		1 636 964	1 636 964
Summa obeskattade reserver		1 636 964	1 636 964
Avsättningar			
Avsättningar för skatter	20	45 003	100 961
Summa avsättningar		45 003	100 961
Långfristiga skulder	21		
Skulder till koncernföretag		85 228 613	82 505 818
Övriga skulder		540 941	271 041
Summa långfristiga skulder		85 769 554	82 776 859
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		219 356	114 984
Skulder till koncernföretag		619 175	584 164
Aktuella skatteskulder		442 840	73 337
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	1 812 098	1 326 747
Summa kortfristiga skulder		3 093 469	2 099 232
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		91 583 155	88 190 832

KASSAFLÖDESANALYS

1,2

		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		693 054	-1 497 861
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.	25		
- Avskrivningar		2 841 005	2 882 505
Erhållen ränta		1 992	3 143
Erlagd ränta		-	-3
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>		<i>3 536 051</i>	<i>1 387 784</i>
Förändringar i rörelsekapital			
- Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		-1 171 993	-1 484 922
- Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		993 027	405 273
Kassaflöde från den löpande verksamheten		3 357 085	308 135
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-3 357 085	-308 135
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-3 357 085	-308 135
Arets kassaflöde		-	-

NOTER

Not 1 ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har godkänts av styrelsen den 27/6 2022 och kommer att föreläggas årsstämma för fastställande den 28/6 2022.

Nyckeltalsdefinitioner

Rörelsemarginal(%)

Rörelseresultat i procent av omsättningen

Avkastning på eget kapital(%)

Resultat efter finansiella poster i procent av justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt)

Soliditet(%)

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

Not 2 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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 i BFNAR 2012:3 då bolaget är ett dotterföretag till Stendörren Fastigheter AB (publ), 556825-4741 som tillämpar IFRS i dess koncernredovisning.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

IFRS 16 Leasing

IFRS 16 är en ny leasingstandard som ersätter IAS 17 Leasingavtal och ska tillämpas för räkenskapsår som börjar den 1 januari 2019 eller senare. Företaget tillämpar fullständigt undantag från IFRS 16 i enlighet med RFR2 varför denna standard inte har någon väsentlig påverkan på företagets resultat eller finansiella ställning.

Funktionell valuta samt redovisningsvaluta

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

Intäcksredovisning

Intäkter redovisas då det är troligt att ekonomiska fördelar kommer företaget tillgodo och att intäkterna kan fastställas på ett tillförlitligt sätt. Företagets intäkter utgör i allt väsentligt av hyresintäkter.

Hyresintäkter

Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter intäcksredovisas i resultaträkningen linjärt över hyresperioden. Förskottsbetalda 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.

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.

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.

Inkomstskatter

Periodens skattekostnad omfattar aktuell och uppskjuten skatt.

Aktuell inkomstskatt

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 inkomstskatt

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 avser 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 saldona genom nettobetalningar.

Lånekostnader

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.

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 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.

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.

Avskrivning beräknas enligt följande:

Byggnader

Antal år

50 år

Hyresgästanspassningar skrivs av enligt plan under hyresavtalets löptid.

Nedskrivning

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.

Leasing

Bolaget redovisar samtliga leasingavtal där bolaget är leasetagare som operationella leasingavtal. Detta innebär att leasingavgiften kostnadsförs linjärt i resultaträkningen över leasingperioden.

Tomträttsavtal redovisas som operationella leasingavtal där tomträttsavgälden kostnadsförs i perioden den avser.

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.

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

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, tillgodohavanden på bank- och koncernkonto samt kortfristiga placeringar med en ursprunglig förfallodag på tre månader eller mindre.

Obeskattade reserver

Obeskattade reserver som uppkommer genom bokslutsdispositioner i resultaträkningen redovisas i balansräkningen utan att dela upp posten i eget kapital och uppskjuten skatt och den temporära skillnaden särredovisas därmed ej.

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.

Skulder

Skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde.

Redovisning av koncernbidrag

Koncernbidrag redovisas enligt alternativregeln som bokslutsdisposition.

Kassaflödesanalys

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

Not 3 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. 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 4	Intäkter	2021	2020
	Hysesintäkter	8 059 806	7 965 899
	Övriga rörelseintäkter	99 777	33 498
		8 159 583	7 999 397

Not 5	Operationella Leasingavtal - Företaget som Hyresvärd	2021	2020
	Inom ett år	9 988 000	7 410 907
	Senare än ett år men inom fem år	23 621 000	6 007 365
	Senare än fem år	15 628 000	0
		49 237 000	13 418 272

Företaget har ingått operationella hyresavtal med hyresgäster. De kommersiella leasingkontrakten löper oftast på 3 - 5 år. I periodens resultat ingår avgifter avseende hyra med tillägg för exempelvis värme, fastighetsskatt samt el.

Minsta framtida hyresintäkter avseende icke uppsägningsbara operationella hyresavtal per den 31 december är enligt tabell ovan:

Not 6	Ersättning till revisorer	2021	2020
-------	---------------------------	------	------

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som förädlas av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

Inga revisionskostnader har belastat bolagets räkenskaper under året. De revisionskostnader som är hänförliga till bolaget faktureras till moderbolaget Stendörren Fastigheter AB (publ), org nr 556825-4741.

Not 7	Direkta fastighetskostnader	2021	2020
	Underhåll	491 248	589 609
	Fastighetsskatt	442 840	880 000
	Övriga driftskostnader	1 349 339	1 452 973
	Övriga fastighetskostnader	265 329	1 815 565
	El- och värmekostnader	1 318 018	1 239 106
	Tomträttsavgäld	764 500	637 500
		4 631 274	6 614 753

Not 8	Inköp och försäljning mellan koncernföretag	2021	2020
	Andel av årets totala inköp från andra koncernföretag	37,80	29,97

Under året har inga koncerninterna försäljningar ägt rum.

Not 9	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2021	2020
	Ränteintäkter från koncernföretag	1 704 249	1 573 740
	Övriga ränteintäkter	1 992	3 144
		1 706 241	1 576 884

Not 10	Räntekostnader och liknande resultatposter	2021	2020
	Räntekostnader till koncernföretag	-3 404 808	-3 415 627
	Externa räntekostnader	-	-4
		-3 404 808	-3 415 631

Not 11	Bokslutsdispositioner	2021	2020
	Erhållna koncernbidrag	310 904	1 966 687
		310 904	1 966 687

Not 12	Inkomstskatt	2021	2020
--------	--------------	------	------

Skattekostnaden består i huvudsak av följande delar:

Redovisad skatt i resultaträkningen

Förändring av uppskjuten skatt för temporära skillnader	55 958	110 534
Summa redovisad skatt	55 958	110 534

Effektiv skattesats (%)	-8	-8
-------------------------	----	----

Avstämning av effektiv skattesats

Resultat före skatt	-694 609	-1 369 921
---------------------	----------	------------

Skatt enligt gällande skattesats 20,6 (21,4) %	143 089	293 163
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-87 203	-
Skatteeffekt av ej avdragsgilla räntor	-	-178 336
Skatteeffekt av ej bokförda kostnader	49 021	-
Förändring av temporära skillnader hänförliga till byggnader	55 958	110 534
Skatteeffekt utdelning	73	-
Återläggning bokföringsmässiga avskrivningar	-302 547	-323 177
Avgår skattemässiga avskrivningar	197 567	208 350
Summa redovisad skatt	55 958	110 534

Effektiv skattesats (%)	-8	-8
-------------------------	----	----

Not 13	Förvaltningsfastigheter	2021-12-31	2020-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	61 015 587	61 015 587
	Förändringar av anskaffningsvärden		
	Omklassificeringar m.m.	237 965	–
	Utgående anskaffningsvärden	61 253 552	61 015 587
	Ingående avskrivningar	-15 010 243	-12 127 738
	Förändringar av avskrivningar		
	Årets avskrivningar	-2 841 005	-2 882 505
	Utgående avskrivningar	-17 851 248	-15 010 243
	Redovisat värde	43 402 304	46 005 344
	Verkligt värde	131 200 000	117 502 304

Stendörren Fastigheter koncernens marknadsvärderingar (både de externa värderingarna och interna) är utförda som avkastningsvärderingar enligt kassaflödesmodell i linje med IPD Svenskt Fastighetsindex värderingshandledning. Värderingarna grundar sig på kassaflödesanalyser innebärande att fastighetens värde baseras på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden jämt restvärde under kalkylperioder som varierar för de enskilda värderingsobjekten mellan 5-15 år enligt följande princip:

Förväntat framtida kassaflöde under vald kalkylperiod beräknas enligt:

- + Hyresinbetalningar
- Betalda driftkostnader
- Underhållskostnader
- = Driftnetto
- Investeringar
- = Kassaflöde

Antaganden avseende de förväntade framtida kassaflödena görs utifrån analys av:

- o Marknadens/närområdets framtida utveckling
- o Fastighetens marknadsförutsättningar och marknadsposition
- o Marknadsmässiga hyresvillkor
- o Drift- och underhållskostnader i likartade fastigheter i jämförelse med dem i den aktuella fastigheten.
- o Känt och bedömt investeringsbehov i fastigheten (hyresgästanpassningar och större investeringsbehov som inte omfattas av det löpande underhållet).

De värdepåverkande parametrar som används i värderingen motsvarar den externa värderarens tolkning av hur en presumtiv köpare på marknaden skulle resonera och summan av nuvärdet av driftnetton och restvärde kan därmed tas som ett uttryck för marknadsvärdet. Samtliga fastigheter besiktigas fysiskt av värderingsman vid första värderingstillfälle och ombesiktigas vid behov (exempelvis efter om- eller tillbyggnad eller efter större hyresgästanpassningar). Det ska dock aldrig gå mer än 3 år mellan besiktningstillfällena. Byggrätter och potentiella byggrätter har värderats utifrån ortprisstudier, läge i planprocessen och fastställda avyttringsvärden. Stendörrens samtliga fastigheter har värderats enligt värderingshierarki 3 inom IFRS 13. Det har inte förekommit någon förflyttning av fastigheter mellan olika värderingshierarkier. Förändringar under perioden i de icke observerbara indata som tillämpas vid värderingarna analyseras vid varje bokslutstillfälle av företagsledningen mot internt tillgänglig information, information från genomförda/planerade transaktioner samt information från de externa värderingsföretagen. Värderingarna har beaktat bästa och maximala användningen av fastigheterna. Känslighetsanalyser av värderingarna görs på koncernnivå, för mer information se årsredovisningen för Stendörren Fastigheter AB.

Not 14 Pågående nyanläggningar **2021-12-31** **2020-12-31**

Ingående anskaffningsvärden	1 932 016	1 623 881
<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
Inköp	3 307 909	802 128
Kostnadsfört	–	-493 993
Omklassificeringar m.m.	-188 789	–
Utgående anskaffningsvärden	5 051 136	1 932 016
Redovisat värde	5 051 136	1 932 016

Not 15 Finansiella instrument

Samtliga poster i balansräkningen förutom materiella anläggningstillgångar, uppskjuten skatt, eget kapital, obeskattade reserver och avsättningar klassificeras som finansiella tillgångar och skulder och värderas till upplupet anskaffningsvärde. För samtliga finansiella instrument bedöms inte det redovisade värdet avvika från det verkliga värdet. Koncernens finansiella riskhantering är centraliserad till Stendörren Fastigheter AB och en beskrivning av riskhanteringen finns i det bolagets årsredovisning.

Not 16 Hyresfordringar **2021-12-31** **2020-12-31**

Förfallna 30-60 dagar	1 781	12 475
Förfallna sedan mer än 120 dagar	667 198	1 027 137
Avsättning för osäkra fordringar	-545 259	-821 693
	123 720	217 919

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter **2021-12-31** **2020-12-31**

Förutbetalda försäkringspremier	66 128	–
Övriga poster	212 721	191 125
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	278 849	191 125

Not 18 Förslag till resultatdisposition

<i>Medel att disponera</i>		
Balanserat resultat		1 576 816
Årets resultat		-638 651
Summa		938 165
<i>Förslag till disposition</i>		
Balanseras i ny räkning		938 165
Summa		938 165

Not 19 **Antal aktier och kvotvärde**

I posten aktiekapital ingår det registrerade aktiekapitalet. Antalet aktier uppgår till 1 000 st och kvotvärde uppgår till 100 kronor.

Not 20 **Uppskjuten skatteskuld** **2021-12-31** **2020-12-31**

Uppskjuten skatt avseende:		
Temporära skillnader på byggnader	45 003	100 961
Utgående uppskjuten skatteskuld	45 003	100 961

Not 21 **Förfallotid skulder** **2021-12-31** **2020-12-31**

<i>Övriga skulder</i>		
Förfaller senare än 5 år (depositioner)	540 941	271 041
<i>Skulder till koncernföretag</i>		
Förfaller senare än 5 år	85 228 613	82 505 818

Not 22 **Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter** **2021-12-31** **2020-12-31**

Förutbetalda hyresintäkter	1 580 565	1 136 887
Övriga poster	231 533	189 860
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 812 098	1 326 747

Not 23 **Eventualförpliktelser** **2021-12-31** **2020-12-31**

Inga Inga

Not 24 **Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Rysslands invasion av Ukraina har skapat oro i många ekonomier runt om i världen. För närvarande är det för tidigt att bedöma de långsiktiga konsekvenserna av konflikten men har i nuläget inte påverkat bolagets verksamhet.


Not 25 **Justering för poster som inte ingår i kassaflödet** **2021** **2020**

Avskrivningar	2 841 005	2 882 505
	2 841 005	2 882 505

ank=20220712;2022071307411

UNDERSKRIFTER

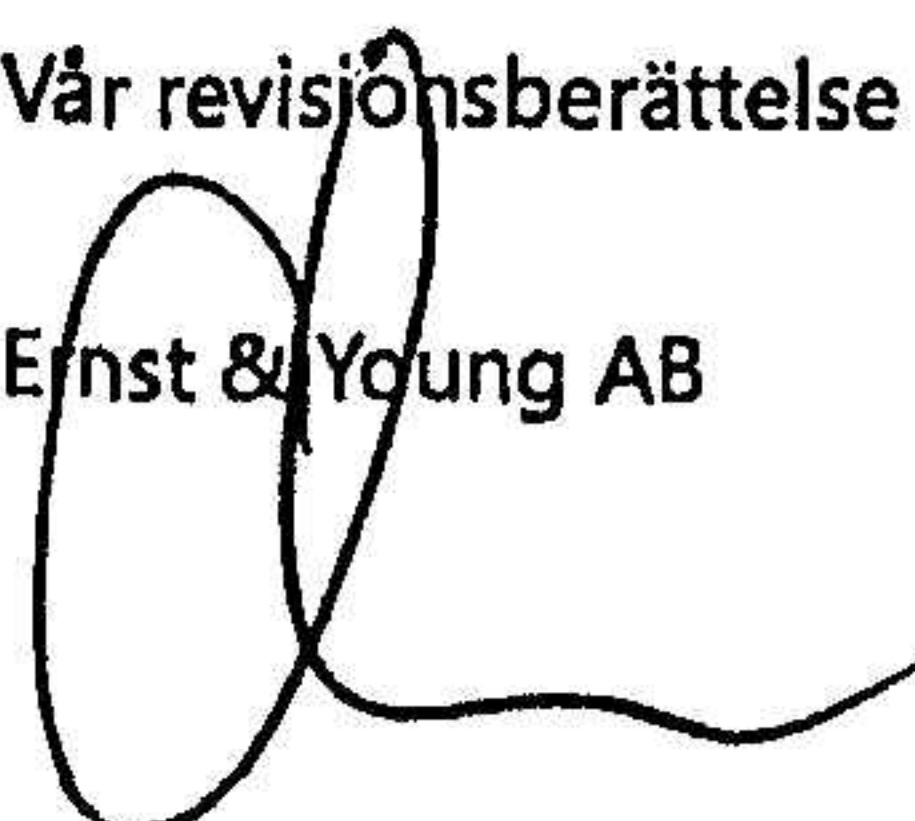
Stockholm 27/6 2022



Erik Ranje

Vår revisionsberättelse har lämnats 28/6-22

Ernst & Young AB



Oskar Wall

Huvudansvarig auktoriserad revisor



Building a better
working world

ark=20220712;2022071307412

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighets AB Gräddö 2 och 4, org.nr 556760-5059

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighets AB Gräddö 2 och 4 för år 2021-01-01 - 2021-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighets AB Gräddö 2 och 4s finansiella ställning per den 31 december 2021 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Fastighets AB Gräddö 2 och 4 enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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 revisionsred 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

ank=20220712;2022071307413

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 Gräddö 2 och 4 för år 2021-01-01 - 2021-12-31 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Fastighets AB Gräddö 2 och 4 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 styrelseledamoten i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den 28 juni 2022

Ernst & Young AB

Oskar Wall
Auktoriserad revisor