

# ÅRSREDOVISNING

2023-01-01 - 2023-12-31

för

**Fastighets AB Getingsvärmen 15**  
**556657-8216**

Årsredovisningen omfattar:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Noter	6

## FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed , dels att denna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämman den 12 april 2024. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Solna den 12 april 2024



Stefan Dahlbo

# ÅRSREDOVISNING

2023-01-01 - 2023-12-31

för

Fastighets AB Getingsvärmén 15  
556657-8216

Årsredovisningen omfattar:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Noter	6

Fastighets AB Getingsvärmén 15  
556657-8216

## ÅRSREDOVISNING FÖR FASTIGHETS AB GETINGSVÄRMÉN 15

Styrelsen för Fastighets AB Getingsvärmén 15 upprättar härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

#### Verksamheten

##### Allmänt om verksamheten

Bolaget äger fastigheten Getingen 15 i Stockholm.

Bolaget har sitt säte i Solna.

##### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under året.

Under det kommande året förväntas verksamheten bedrivas med oförändrad inriktning.

#### Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Hysesintäkter (tkr)	61 372	55 449	55 008	55 060
Resultat efter finansiella poster (tkr)	21 639	21 274	23 550	28 576
Soliditet	11%	11%	11%	10%

#### Förändringar i eget kapital

Belopp i tusentals kronor	Balanserat				Totalt
	Aktiekapital	Reservfond	resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	1 000	14	56 095	3 595	60 704
Resultatdisposition enligt bolagsstämman:					
- Utdelning			-5 000		-5 000
- Balanseras i ny räkning			3 595	-3 595	0
Årets resultat				3 400	3 400
<b>Utgående balans</b>	<b>1 000</b>	<b>14</b>	<b>54 690</b>	<b>3 400</b>	<b>59 104</b>

Fastighets AB Getingsvärmen 15  
556657-8216

### Resultatdisposition

Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel, i kronor:

Balanserad vinst	54 689 547
Årets vinst	3 400 695
	<u>58 090 242</u>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

till aktieägarna utdelas	10 000 000
i ny räkning balanseras	48 090 242
	<u>58 090 242</u>

### Styrelsens yttrande enligt 18 kap 4 § Aktiebolagslagen

Den föreslagna utdelningen är betryggande mot bakgrund av att verksamheten sedan utgången av räkenskapsåret bedrivits med lönsamhet. Styrelsen bedömer att bolagets likviditet kan upprätthållas på en betryggande nivå, då bolagets likvida medel ingår i koncernens gemensamma bankkonto där moderbolaget Fabege AB (publ) står som garant. Fabege AB (publ) finansierar sina dotterbolag med lån. I syfte att frigöra kapital, flyttas därför fritt eget kapital uppåt i koncernen genom utdelning. Enligt K2 värderas fastigheter till anskaffningsvärde och tar inte hänsyn till de övervärden som skapats i bolaget. Soliditeten blir därför missvisande och ger ingen verklig bild av företagets soliditet. Med beaktande av relationen mellan bolagets tillgångar, skulder och eget kapital samt med hänsyn till resultatprognoser och investeringsbehov per denna dag anser vi således att den föreslagna utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av det egna kapitalet. Den föreslagna utdelningen är även försvarlig med hänsyn till bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt. Utdelningen påverkar inte bolagets förmåga att fullgöra sina kort- och långfristiga förpliktelser eller genomföra nödvändiga investeringar. Styrelsens uppfattning är vidare att bolagets ekonomiska ställning med beaktande av den föreslagna utdelningen är betryggande för fordringsägarna. Styrelsen kan inte heller finna andra omständigheter som föranleder att utdelning inte bör ske enligt styrelsens förslag.

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till nedanstående resultat- och balansräkningar samt noter. Alla belopp uttrycks i tkr där ej annat anges.

Fastighets AB Getingsvärmen 15  
556657-8216

<b>RESULTATRÄKNING</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01 2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 2022-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Hysesintäkter		61 372	55 449
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>61 372</b>	<b>55 449</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader		-18 179	-17 952
Övriga externa kostnader		-6 466	-5 374
Avskrivningar		-4 607	-4 521
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-29 252</b>	<b>-27 847</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>32 120</b>	<b>27 602</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3	3 355	2 450
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-13 836	-8 778
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-10 481</b>	<b>-6 328</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>21 639</b>	<b>21 274</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Lämnade koncernbidrag		-18 239	-17 679
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>-18 239</b>	<b>-17 679</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>3 400</b>	<b>3 595</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>3 400</b>	<b>3 595</b>

Fastighets AB Getingsvärmen 15  
556657-8216

2024042304194

<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	5	396 687	392 092
Inventarier, verktyg och installationer	6	466	621
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	7	51 719	23 649
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>448 872</b>	<b>416 362</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Fordringar hos koncernföretag	8	99 625	122 939
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>99 625</b>	<b>122 939</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>548 497</b>	<b>539 301</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		313	155
Övriga fordringar		788	1 727
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		-	2 512
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 101</b>	<b>4 394</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 101</b>	<b>4 394</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>549 598</b>	<b>543 695</b>

Fastighets AB Getingsvärmen 15  
556657-8216

<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital		1 000	1 000
Reservfond		14	14
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>1 014</b>	<b>1 014</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserad vinst		54 690	56 095
Årets resultat		3 400	3 595
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>58 090</b>	<b>59 690</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>59 104</b>	<b>60 704</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
	9		
Skulder till koncernföretag		477 920	468 799
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>477 920</b>	<b>468 799</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		436	3 475
Skatteskulder		362	1 090
Övriga skulder		2 057	2 189
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		9 719	7 438
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>12 574</b>	<b>14 192</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>549 598</b>	<b>543 695</b>

Fastighets AB Getingsvärmen 15  
556657-8216

## NOTER

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

#### Avskrivningar

Följande avskrivningstider har tillämpats:

Byggnader	
- Byggnader	100 år
- Markanläggningar	20 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

### Not 2 Allmän information

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Fabege Holding Solna AB, org nr 556721-5289, som har sitt säte i Solna. Moderföretag i den minsta koncern som bolaget ingår i där koncernredovisning upprättas är Fabege AB (publ), org nr 556049-1523, med säte i Stockholm.

Bolaget har inte haft någon anställd personal under innevarande eller föregående år. Bolagets administration och förvaltning har skötts av personal anställd i Fabege AB (publ).

### Not 3 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

I beloppen ingår koncerninterna poster med 3 340 tkr (fg år 2 450).

### Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

I beloppen ingår koncerninterna poster med -13 796 tkr (fg år -8 770).

### Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	438 264	405 214
Aktivering	9 047	33 050
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>447 311</b>	<b>438 264</b>
Ingående avskrivningar	-46 172	-41 806
Årets avskrivningar	-4 452	-4 366
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-50 624</b>	<b>-46 172</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>396 687</b>	<b>392 092</b>

**Fastighets AB Getingsvärmen 15**  
556657-8216

**Not 6 Inventarier, verktyg och installationer**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	776	-
Inköp	-	776
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>776</b>	<b>776</b>
Ingående avskrivningar	-155	-
Årets avskrivningar	-155	-155
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-310</b>	<b>-155</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>466</b>	<b>621</b>

**Not 7 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	23 649	39 718
Inköp	37 117	16 981
Aktivering	-9 047	-33 050
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>51 719</b>	<b>23 649</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>51 719</b>	<b>23 649</b>

**Not 8 Fordringar hos koncernföretag**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	122 939	123 154
Avgående poster	-23 314	-215
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>99 625</b>	<b>122 939</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>99 625</b>	<b>122 939</b>

**Not 9 Långfristiga skulder**

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Skulder som förfaller till betalning mellan ett och fem år efter balansdagen</i>		
Skulder till koncernföretag	477 920	468 799
<i>Skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen</i>		
Skulder till koncernföretag	-	-
<b>Redovisat värde</b>	<b>477 920</b>	<b>468 799</b>

Fastighets AB Getingsvärmen 15  
556657-8216

Not 10 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ställda säkerheter till förmån för koncernbolag:</i>		
Fastighetsinteckning	152 945	152 945
<b><i>Summa ställda säkerheter till förmån för koncernbolag</i></b>	<b>152 945</b>	<b>152 945</b>
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>152 945</b>	<b>152 945</b>

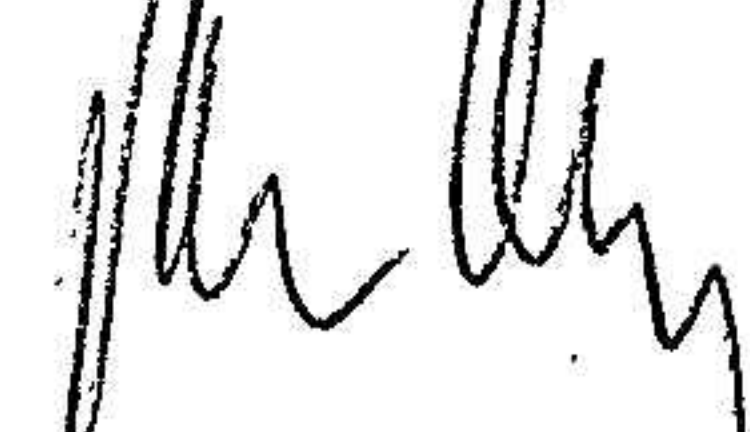
Solna den 12 april 2024



Stefan Dahlbo

Vår revisionsberättelse har lämnats den 12 april 2024

Deloitte AB



Peter Ekberg

Auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

### Till bolagsstämman i Fastighets AB Getingsvärmen 15 organisationsnummer 556657-8216

#### Rapport om årsredovisningen

##### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighets AB Getingsvärmen 15 för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighets AB Getingsvärmen 15s finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

##### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Fastighets AB Getingsvärmen 15 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 uppger, 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

##### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i

årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida 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.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Fastighets AB Getingsvärmens 15 för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Fastighets AB Getingsvärmens 15 enligt god revisionsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den 12 april 2024

Deloitte AB

Peter Ekberg  
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."

**PETER EKBERG**

Undertecknare

På uppdrag av: Deloitte AB

Serienummer: d2170a6bdc29061141912ffab482ad6fd2da

IP: 104.28.xxx.xxx

2024-04-12 13:27:09 UTC



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>

2024042304198

Penneo dokumentnyckel: ICMSJ-27F8V-WWGP7-16VB5-8QJ32-8LBMLU