

Årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31

Styrelsen för Fastighets AB Vartoftagatan 13
(556768-8964) avger härmed följande årsredovisning

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Ägarförhållanden

Bolaget är helägt dotterbolag till Einar Mattsson Fastighets AB, 556626-1912, som i sin tur är helägt dotterbolag till koncernens moderbolag Einar Mattsson AB, 556626-1920. Bolaget har sitt säte i Stockholm. Koncernredovisning upprättas i såväl Einar Mattsson Fastighets AB som Einar Mattsson AB.

Allmänt om verksamheten

Bolaget är ägare till fastigheten Gamen 16 i Stockholms kommun. Fastigheten innehåller i huvudsak bostäder men också lokalobjekt för uthyrning. Den tekniska och ekonomiska förvaltningen sköts av koncernbolaget Einar Mattsson Fastighetsförvaltning AB.

Bolaget har inga anställda. Inga löner eller ersättningar har betalats ut.

Till styrelsen har inga ersättningar eller förmåner utgått.

Företagets redovisningsvaluta är svenska kronor (SEK) och belopp redovisas i kkr om inget annat anges. Delposterna är korrekt avrundade var för sig, varför summan av delposterna inte alltid överensstämmer med den avrundade summan.

Framtida utveckling

Inga genomgripande renoveringar med åtföljande stora kostnadsbelastningar utöver normal underhållsplan väntas för de närmaste åren. Vakansgraden är låg och bedöms fortsätta att vara så under det närmaste året.

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i ovanstående bolag intygar, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fast-

ställdes på årsstämman den 1 / 6 2023

Årsstämman beslöt att disponera vinsten/behandla förlusten i enlighet med styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

[Signature] 2 / 6 2023

Förslag till vinstdisposition

Belopp i kr

Till årsstämman förfogande står enligt balansräkningen:	
Balanserat resultat	3 514 725
Årets resultat	<u>-3 514 725</u>
	0

Styrelsen föreslår att vinstmedlen ska disponeras enligt följande:	
Balanseras i ny räkning	<u>0</u>
	0

Vad beträffar företagens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

<i>belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Hysesintäkter		12 580	12 425
Fastighetskostnader		-3 513	-3 596
Driftöverskott		9 067	8 829
Avskrivningar		-4 085	-6 125
Bruttoresultat	2	4 982	2 704
Central administration och marknadsföring		-6	-6
Rörelseresultat	3	4 975	2 698
<u>Finansiella poster</u>	4		
Ränteintäkter och liknande resultatposter		209	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-5 307	-2 037
Resultat efter finansiella poster		-123	661
Koncernbidrag		-3 374	-2 225
Skatt på årets resultat	5	-18	215
Årets resultat		-3 515	-1 349

2023061316542

Balansräkning

<i>belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Förvaltningsfastigheter	6	205 147	208 590
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Uppskjuten skattefordran		1 903	1 921
Summa anläggningstillgångar		207 050	210 512
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Övriga fordringar		17	17
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		305	391
Kassa och bank		0	70
Summa omsättningstillgångar		323	477
SUMMA TILLGÅNGAR		207 373	210 989

Balansräkning

<i>belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	7		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital		100	100
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		3 515	1 349
Årets resultat		-3 515	-1 349
Summa eget kapital		100	100
Skulder			
<u>Långfristiga skulder</u>			
Depositioner		0	0
Övriga långfristiga skulder		3 463	3 463
<u>Kortfristiga skulder</u>			
Leverantörsskulder		441	551
Skulder till koncernföretag		202 106	205 442
Aktuella skatteskulder		158	192
Övriga kortfristiga skulder		1 078	1 072
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		27	168
Summa skulder		207 273	210 889
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		207 373	210 989

2023061316544

Rapport över förändring i eget kapital

	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital		Summa
	Aktiekapital	Bundna reserver	Balanserat resultat	Årets resultat	
2021-01-01	100	0	885	-885	100
Balanseras i ny räkning			-885	885	0
Aktieägartillskott			1 349		1 349
Årets resultat				-1 349	-1 349
2021-12-31	100	0	1 349	-1 349	100
Balanseras i ny räkning			-1 349	1 349	0
Aktieägartillskott			3 515		3 515
Årets resultat				-3 515	-3 515
2022-12-31	100	0	3 515	-3 515	100
			2022-12 31	2021-12 31	
Ovillkorat aktieägartillskott			13 020	9 505	

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

Bolagets hyresavtal klassificeras som operationella leasingavtal. Hyresintäkter redovisas i den period de avser. Hyresintäkter utgörs av hyresvärdet med avdrag för rabatter och vakanta ytor. Eventuella hyresrabatter som lämnas redovisas över hyreskontraktets löptid. Kostnader som vidarefaktureras till hyresgäst redovisas som intäkter.

För hyresrabatter som lämnats med anledning av effekter av Covid-19 tillämpas Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2020:1 Vissa redovisningsfrågor med anledning av coronaviruset. Dessa hyresrabatter redovisas därmed i den period till vilken rabatten är hänförlig.

Statligt hyresstöd

Statligt hyresstöd som erhållits i form av ersättning för lämnade hyresrabatter med anledning av effekter av Covid-19 redovisas som intäkt inom raden Hyresintäkter i resultaträkningen, och redovisas i samma period som den minskade hyresintäkten/lämnade hyresrabatten.

Koncernbidrag

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition

Skatt

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

Aktuell skatt

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

Uppskjuten skatt

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

Anläggningstillgångar

Materiella och immateriella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar enligt komponentansats.

Följande avskrivningsplaner tillämpas:

Mark	-
Stomme och grund	100 år
Stomkompletteringar/Innerväggar	50 år
Yttertak	40 år
Fasad	50 år
Badrum	15 år
Kök	30 år
Fönster	50 år
Stammar/Rör	50 år
Ventilation	25 år
El	40 år

Not 1

Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser, utöver den ordinarie verksamheten, har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

Not 2

Specifikation av bruttoreultat	2022	2021
Hysesintäkter	12 580	12 425
Övriga rörelseintäkter	0	0
Driftkostnader	-2 590	-2 547
Reparation, underhåll och hyresgästanpassning	-760	-945
Fastighetsskatt	-163	-98
Tomträttsavgäld	0	0
Kundförluster	0	-5
Driftöverskott	9 067	8 829
Avskrivning	-4 085	-6 125
Bruttoresultat enligt resultaträkningen	4 982	2 704
<i>Koncerninterna inköp uppgår till</i>	<i>1 469</i>	<i>1 313</i>

Not 3

Leasingavtal - leasgivare

Operationell leasing

Leasingavtal där företaget är leasgivare avseende hyra av lokaler och bostäder.

Framtida minimileaseavgifter avseende ej uppsägningsbara operationella leasingavtal.

Lokaler

Inom 1 år	0	0
Senare än 1 år men inom 5 år	418	377
Senare än 5 år	0	0
	<u>418</u>	<u>377</u>

Bostäder

Garage och parkeringsplatser	12 221	11 980
	0	0

Not 4

Finansiella intäkter och kostnader

Koncerninterna ränteintäkter	209	0
Koncerninterna räntekostnader	-4 587	-1 370
Övriga finansiella intäkter	0	0
Övriga finansiella kostnader	-720	-667
	<u>-5 098</u>	<u>-2 037</u>

Not 5

Skatt på årets resultat

Uppskjuten skatt underskottsavdrag	0	0
Uppskjuten skatt temporära skillnader	-18	215
Aktuell skatt	0	0
	<u>-18</u>	<u>215</u>

Not 6

Förvaltningsfastigheter	2022	2021
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden mark	76 290	76 290
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden byggnad	175 261	178 559
Aktiveringar	642	1 558
Avyttringar	0	-4 856
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	252 193	251 551
Ingående ackumulerade avskrivningar byggnad	-42 961	-41 691
Avyttring och utrangering	0	3 574
Årets avskrivning	-4 085	-4 843
Utgående ackumulerade avskrivningar	-47 046	-42 961
Summa byggnader och mark	205 147	208 590
Taxeringsvärden		
Byggnader	162 217	140 448
Mark	198 300	129 044
Mark upplåten med tomträtt	0	0
Summa taxeringsvärden	360 517	269 492

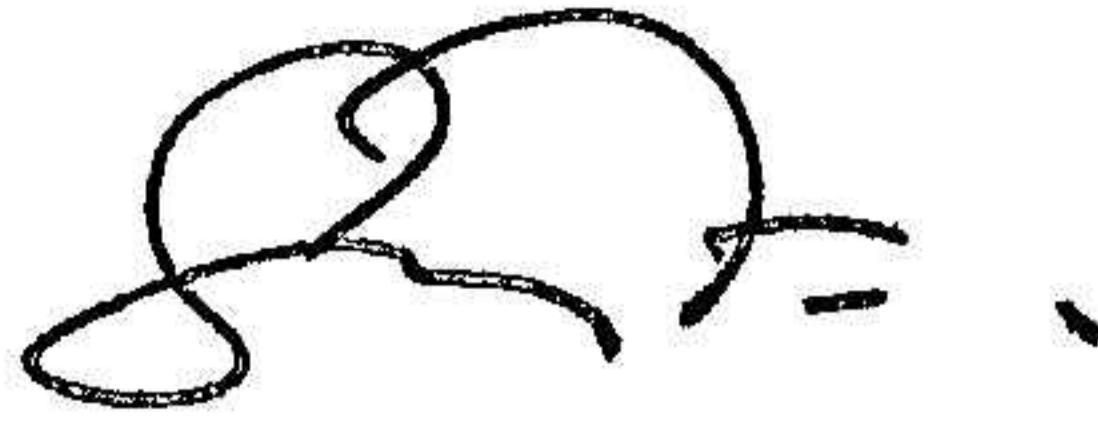
Not 7

Antal aktier och kvotvärde	2022	2021
Antal aktier	1 000	1 000
Kvotvärde i kronor	100	100

Not 8

Ställda säkerheter och eventualförpliktelser	2022	2021
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar för lån	222 000	222 000
Eventualförpliktelser		
Ingångna eventualförpliktelser	0	0

Stockholm 2023 - 05 - 19



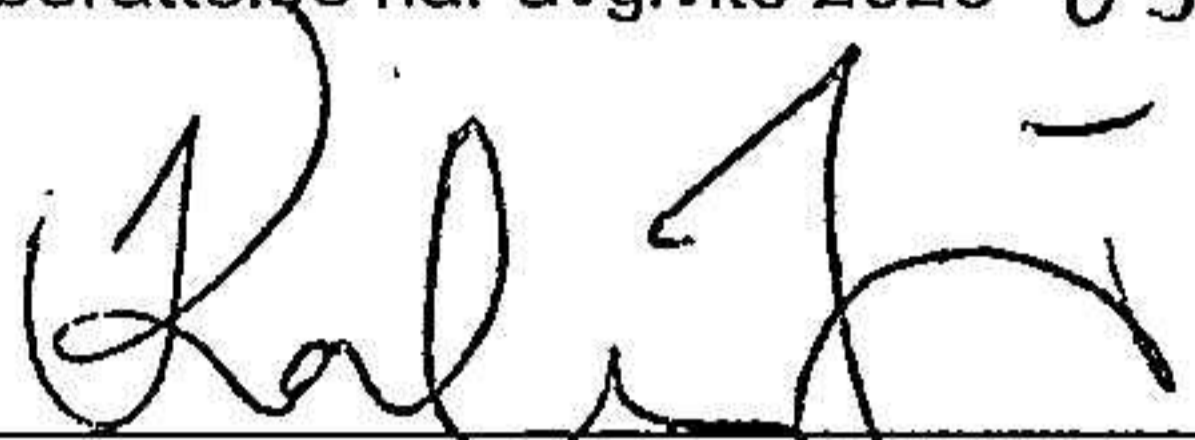
Stefan Ränk
Ordförande

Stockholm 2023 - 05 - 19



Anders Ränk
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har avgivits 2023 - 05 - 22



Katrine Söderberg
Auktoriserad revisör

2023061316548

2023061316549

✓	1950 Fgh AB Fagnaden	556708-6565
✓	1951 AB Hjulstahem	556748-4166
✓	1952 Fgh AB Vartoftagatan 13	556768-8964
✓	1953 Fgh AB Finn Malmgrens väg	556768-8881
✓	1954 Campusbacken Fastighets AB	556943-0019
✓	1955 Barkarbyhem AB	556943-0134
✓	1956 Fastighets AB Stadshagsvägen	556946-8647
✓	1966 Travbanan I Fastighets AB	559339-5667
✓	1957 Fgh AB NDS I	556972-7489
✓	1958 Fgh AB NDS II	556972-7497
✓	1959 Fgh AB Årstaporten	556991-1943
✓	1960 Fgh AB Kavalleritorget	556991-1976
✓	1961 Fgh AB Nordstation kvarter 5	556991-1968
✓	1962 Persikokvarteret Fastighets AB	559108-5856
✓	1963 Fastighets AB Ulricehamnsvägen	559150-9301
✓	1964 Fastighets AB Östbergabackarna	559221-1477



Building a better
working world

2023061316550

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighets AB Vartoftagatan 13, org.nr 556768-8964

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighets AB Vartoftagatan 13 för år 2022-01-01 - 2022-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighets AB Vartoftagatan 13s finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Fastighets AB Vartoftagatan 13 enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

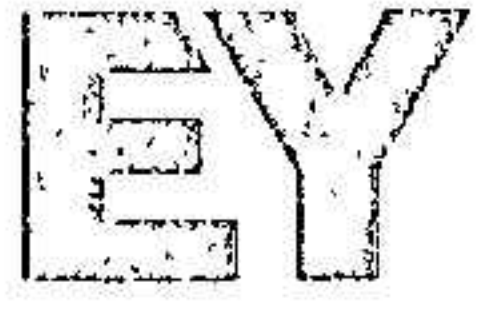
Revisorns ansvar

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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



Building a better
working world

2023061316551

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Fastighets AB Vartoftagatan 13 för år 2022-01-01 - 2022-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Som framgår av förvaltningsberättelsen finns inget resultat att disponera. Jag tillstyrker att årsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Fastighets AB Vartoftagatan 13 enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda 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 revisions sed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den 22 maj 2023

Katrine Söderberg
Auktoriserad revisor