

Styrelsen för

## Fastighets AB Bodarne 11

Org.nr 556685-8097

avger härmed

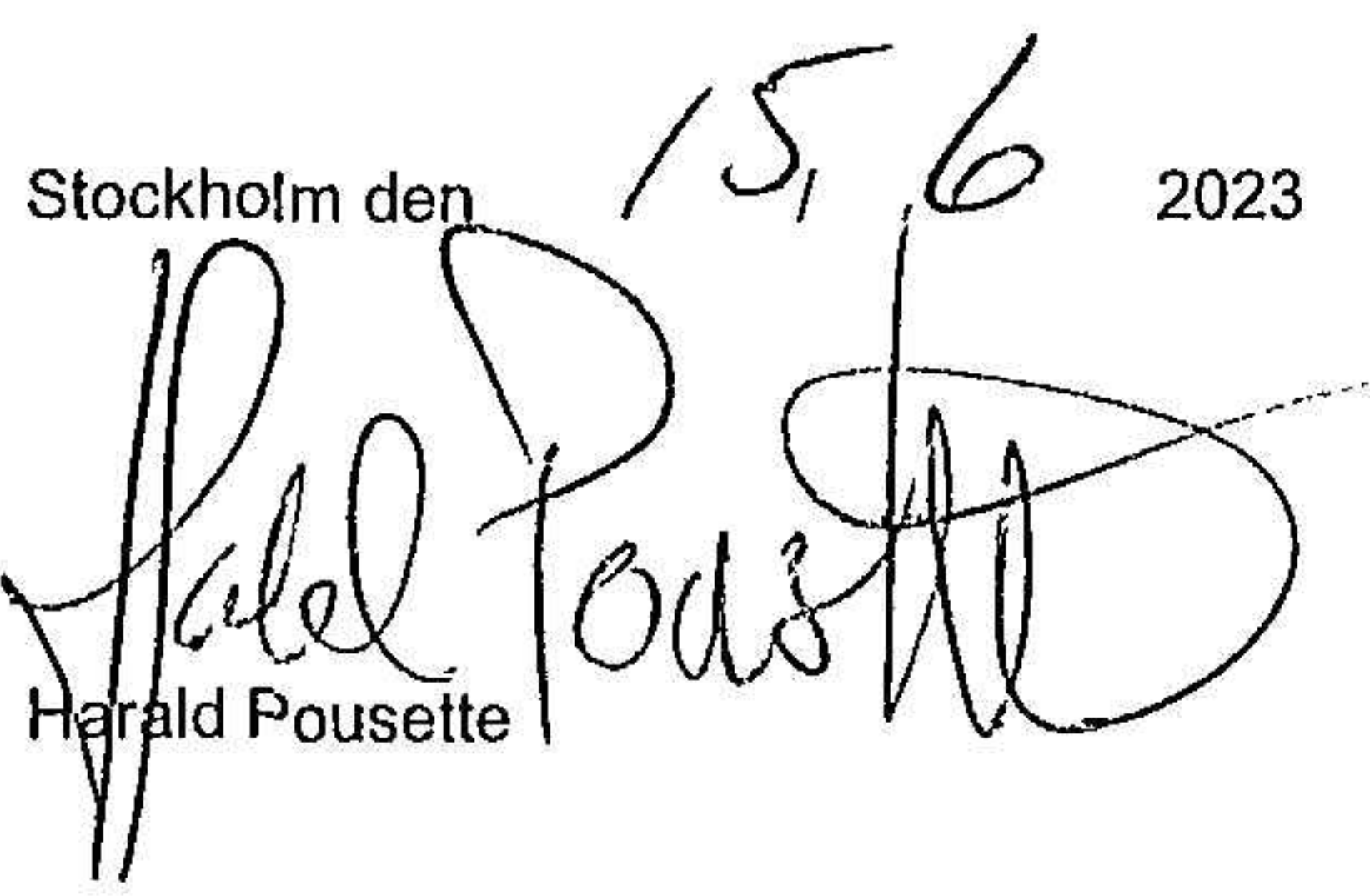
### Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari 2022–31 december 2022

#### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed att en med denna undertecknade kopia likalydande resultat- och balansräkning blivit fastställd på årsstämman 2023- *04-18*. Årsstämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Stockholm den *15/6* 2023

  
Harald Pousette

## Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari 2022 – 31 december 2022

Styrelsen för Fastighets AB Bodarne 11 avger härmed följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Rapport över förändring i eget kapital	7
Kassaflödesanalys	8
Tilläggsupplysningar	9

## Förvaltningsberättelse

### Verksamhet

Bolagets verksamhet skall vara att äga och förvalta fastigheter och värdehandlingar ävensom idka därmed förenlig verksamhet.

Bolaget äger och förvaltar fastigheten Stockholm Bodarne 11, fastigheten består av lokaler och bostäder. Fastighetens marknadsvärde bedömdes vid en extern värdering i december 2022 uppgå till 1050 mkr. Bolaget har sitt säte i Stockholm.

### Koncernförhållande

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Hedvig Eleonora Förvaltnings AB, 559089-3235, med säte i Stockholm.

### Investeringar

Under året har investeringar om 5 750 tkr i bolagets fastighet skett.

### 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.

### Övriga upplysningar

Anställda och personalkostnader

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

### Förväntningar avseende den framtida utvecklingen

Under det kommande året förväntas verksamheten bedrivas med oförändrad inriktning.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret.

### Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

**Miljöpåverkan**

Bolagets övergripande miljömål är att minska fastighetens miljöbelastning genom att minska energiförbrukningen och i mesta möjliga mån nyttja miljöanpassad och förnybar energi. I de fall då hyresgästerna står för sin egen energiförbrukning arbetar bolaget aktivt i samverkan med dessa för att hitta lämpliga energibesparingsåtgärder.

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning (tkr)	20 975	17 804	18 098	18 110
Resultat efter finansnetto (tkr)	3 577	-2 244	-1 865	-2 840
Balansomslutning (tkr)	490 503	485 311	473 679	478 769
Soliditet (%)	4,8	4,1	4,7	5,0

**Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel

Balanserad vinst	13 694 837
Årets resultat	3 622 102
	<b>17 316 939</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	17 316 939
	<b>17 316 939</b>

**Resultaträkning**

	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Hysesintäkter	3,4	20 975 351	17 803 964
		<b>20 975 351</b>	<b>17 803 964</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetskostnader	5, 7	-4 743 190	-7 708 206
Övriga externa kostnader	6	-209 483	-103 390
Avskrivningar av materiala anläggningstillgångar		-3 534 364	-3 505 458
		<b>-8 487 037</b>	<b>-11 317 054</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>12 488 314</b>	<b>6 486 910</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	2 698	274
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-8 913 781	-8 731 001
<b>Summa resultat från finansiella poster</b>		<b>-8 911 083</b>	<b>-8 730 727</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>3 577 231</b>	<b>-2 243 817</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>3 577 231</b>	<b>-2 243 817</b>
Skatt på årets resultat	10	44 871	44 871
<b>Årets resultat</b>		<b>3 622 102</b>	<b>-2 198 946</b>

Årets resultat överensstämmer med totalresultatet för bolaget.

**Balansräkning**

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>	11		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Förvaltningsfastigheter	12	485 489 483	472 542 211
Maskiner och inventarier	13	56 250	110 516
Pågående arbeten avseende materiella anläggningstillgångar	14	-	10 676 969
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>485 545 733</b>	<b>483 329 696</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>485 545 733</b>	<b>483 329 696</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Hysesfordringar	15	36 354	16 354
Övriga kortfristiga fordringar		1 458	229 193
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	67 340	66 818
		<b>105 152</b>	<b>312 365</b>
Kassa och bank		4 852 444	1 669 398
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 957 596</b>	<b>1 981 763</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>490 503 329</b>	<b>485 311 459</b>

**Balansräkning**

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	11		
<b>Eget kapital</b>			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital, 1 000 st aktier		100 000	100 000
Uppskrivningsfond		6 326 760	6 326 760
		<b>6 426 760</b>	<b>6 426 760</b>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserad vinst		13 694 837	15 893 783
Årets resultat		3 622 102	-2 198 946
		<b>17 316 939</b>	<b>13 694 837</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>23 743 700</b>	<b>20 121 598</b>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjutna skatteskulder		9 116 367	9 161 238
<b>Summa avsättningar</b>		<b>9 116 367</b>	<b>9 161 238</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till koncernföretag	17	449 065 981	445 160 104
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>449 065 981</b>	<b>445 160 104</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		810 332	4 085 841
Aktuella Skatteskulder		444 227	285 644
Övriga kortfristiga skulder		209 535	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	7 113 187	6 497 034
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>8 577 281</b>	<b>10 868 519</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>490 503 329</b>	<b>485 311 459</b>

**Rapport över förändring eget kapital**

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Uppskrivnings fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Summa eget kapital</b>
<b>Ingående eget kapital, 2021-01-01</b>	<b>100 000</b>	<b>6 326 760</b>	<b>17 714 243</b>	<b>-1 820 459</b>	<b>22 320 544</b>
Behandling enligt beslut på årsstämma			-1 820 459	1 820 459	
Årets resultat				-2 198 946	-2 198 946
<b>Utgående eget kapital, 2021-12-31</b>	<b>100 000</b>	<b>6 326 760</b>	<b>15 893 784</b>	<b>-2 198 946</b>	<b>20 121 597</b>
<b>Ingående eget kapital, 2022-01-01</b>	<b>100 000</b>	<b>6 326 760</b>	<b>15 893 784</b>	<b>-2 198 946</b>	<b>20 121 598</b>
Fört i ny räkning enligt beslut på årsstämma			-2 198 946	2 198 946	
Årets resultat				3 622 102	3 622 102
<b>Utgående eget kapital, 2022-12-31</b>	<b>100 000</b>	<b>6 326 760</b>	<b>13 694 839</b>	<b>3 622 102</b>	<b>23 743 699</b>

**Klassificering av eget kapital***Aktiekapital*

I posten aktiekapital ingår det registrerade aktiekapitalet. Antalet aktier uppgår till 1000 st.

*Balanserat resultat*

Balanserat resultat motsvarar ackumulerade vinster och förluster som genererats i bolaget med tillägg för avsättning för reservfond, utdelningar samt övriga tillskott från aktieägaren.

**Kassaflödesanalys**

	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Löpande verksamhet</b>			
Rörelseresultat		12 488 314	6 486 910
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		3 534 364	3 505 458
Erhållen ränta		2 698	274
Erlagd ränta		-8 079	-17 439
Betald inkomstskatt		-	-
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>		<b>16 017 297</b>	<b>9 975 203</b>
Justeringar av rörelsekapital			
Ökning/Minskning av övriga kortfristiga fordringar		258 087	-182 755
Ökning/Minskning av övriga kortfristiga rörelseskulder		-2 342 112	3 625 836
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>13 933 272</b>	<b>13 418 284</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamhet</b>			
Investering i befintlig fastighet		-5 750 401	-13 614 980
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-5 750 401</b>	<b>-13 614 980</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>			
Lån från koncernföretag		-	1 536 932
Amortering lån från koncernföretag		-4 999 825	-
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-4 999 825</b>	<b>1 536 932</b>
<b>Årets kassaflöde</b>			
Likvida medel i början av året		1 669 398	329 161
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>4 852 444</b>	<b>1 669 398</b>

## Tilläggsupplysningar

---

### Allmän information

Årsredovisningen har godkänts av styrelsen den 25 mars 2023 och kommer att framläggas för beslut om fastställelse på årsstämman.

### 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 balansomslutning.

## Not 1

### Redovisningsprinciper

---

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 Kvalitena AB (publ), 556527-3314 som tillämpar IFRS i dess koncernredovisning.

### Funktionell valuta samt redovisningsvaluta

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

### Intäktsredovisning

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 intäktsredovisas 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 saldon 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.

*Avskrivning beräknas enligt följande:*

*Antal år*

Förvaltningsfastighet, byggnad

100 år

Inventarier, verktyg, installationer

5 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 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.

### 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.

### **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 realiseras, 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 annat tillgångarna likvida medel, hyresfordringar och övriga fordringar samt bland skulderna erhållna lån, leverantörsskulder och övriga skulder.

Finansiella instrument redovisas till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden.

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

### **Fordringar**

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.

### **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, med tillämpning av effektivräntemetoden.

### **Kassaflödesanalys**

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

## Not 2 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 3 Intäkter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Hysesintäkter	20 975 351	17 803 964
<b>Summa intäkter</b>	<b>20 975 351</b>	<b>17 803 964</b>

## Not 4 Operationella leasingavtal - Företaget som hyresvärd

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 följande:

	2022-12-31	2021-12-31
Mindre än 1 år	15 289 082	15 566 270
1 - 5 år	46 108 375	41 121 700
Mer än 5 år	21 078 750	27 000 000
<b>Framtida hyresinbetalningar</b>	<b>82 476 207</b>	<b>83 687 970</b>

Föregående års hyresintäkter 1-5 år är justerad med en årshyra.

## Not 5 Fastighetskostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
El och värmekostnader	872 407	874 513
Driftskostnader	653 907	3 261 147
Underhåll	482 883	1 294 077
Fastighetsskatt	2 407 595	1 947 295
Övriga fastighetskostnader	326 397	331 175
<b>Summa fastighetskostnader</b>	<b>4 743 190</b>	<b>7 708 206</b>

**Not 6** **Ersättning till revisorer**

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Rådek AB</b>		
Revisionsuppdrag	46 410	45 581
<b>Summa revisionskostnader</b>	<b>46 410</b>	<b>45 581</b>

Med revisionsuppdraget avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning och övriga granskningsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra.

**Not 7** **Inköp och försäljning mellan koncernföretag**

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Inköp av tjänster från koncernföretag	5,6%	3,4%

**Not 8** **Ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Ränteintäkter, övrigt	2 698	274
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>2 698</b>	<b>274</b>

**Not 9** **Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Räntekostnader koncernföretag	8 905 702	8 713 562
Övrigt	8 079	17 439
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>8 913 781</b>	<b>8 731 001</b>

**Not 10 Inkomstskatt**

De huvudsakliga komponenterna när det gäller skattekostnader för räkenskapsåret med avslut den 31 december 2022 är följande:

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Redovisad skatt i resultaträkning</b>		
Förändring av uppskjuten skatt på temporära skillnader	44 871	44 871
<b>Summa redovisad skatt</b>	<b>44 871</b>	<b>44 871</b>

<b>Avstämning av effektiv skattesats</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Resultat före skatt	3 577 231	-2 243 817
Skatt enligt gällande skattesats, 20,6%	-736 910	462 226
Skatteeffekt ej skattepliktiga intäkter	33	-
Skatteeffekt ej avdragsgilla kostnader	-1 158 690	-1 240 362
Under året utnyttjade underskottsavdrag som tidigare inte redovisats som en tillgång	1 940 437	823 006
<b>Summa redovisad skatt</b>	<b>44 871</b>	<b>44 871</b>

Den genomsnittliga effektiva skattesatsen är 1,9% (1,9%).

Uppskjuten inkomstskatt är hänförlig till:

	Uppskjuten skattefordran/ skatteskuld Dec. 31, 2022	Uppskjuten skattefordran/ skatteskuld Dec. 31, 2021
<b>Differenser avseende:</b>		
Avskrivning av anläggningstillgångar	44 254 209	44 472 029
<b>Summa</b>	<b>44 254 209</b>	<b>44 472 029</b>
	<b>Dec. 31, 2022</b>	<b>Dec. 31, 2021</b>

<b>Redovisas enligt följande i balansräkningen:</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Uppskjutna skatteskulder	-9 116 367	-9 161 238
<b>Uppskjutna skatter netto</b>	<b>-9 116 367</b>	<b>-9 161 238</b>
<b>Avstämning av uppskjutna skatter</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Ingående balans	-9 161 238	-9 206 109
Skattekostnad/intäkt redovisade i resultaträkningen	44 871	44 871
<b>Utgående balans</b>	<b>-9 116 367</b>	<b>-9 161 238</b>

Uppskjutna skattefordringar redovisas för skattemässiga underskottsavdrag i den utsträckning som det är sannolikt att de kan tillgodogöras genom framtida beskattningsbara vinster.

**Not 11 Finansiella instrument och finansiella risker**

Samtliga poster förutom materiella anläggningstillgångar, uppskjuten skatt, eget kapital 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 Kvalitena AB (publ) och en beskrivning av riskhanteringen finns i det bolagets årsredovisning.

**Not 12 Förvaltningsfastigheter**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	468 092 472	465 103 638
Inköp	5 750 401	2 988 834
Omklassificeringar	10 676 969	-
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>484 519 842</b>	<b>468 092 472</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-40 022 290	-36 808 803
Årets avskrivning	-3 262 278	-3 213 487
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-43 284 568</b>	<b>-40 022 290</b>
Ingående ackumulerade uppskrivningar	44 472 029	44 689 849
Årets uppskrivningar	-217 820	-217 820
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>44 254 209</b>	<b>44 472 029</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>485 489 483</b>	<b>472 542 211</b>

**Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter**

Det verkliga värdet på förvaltningsfastigheterna uppgår till 1 050 mkr. Samtliga värderingar kategoriseras som nivå 3 i den så kallade verkligt värde hierarkin vilket innebär att värderingen bygger på icke observerbar indata.

Fastigheten har värderats av oberoende extern part enligt nedan

**Värderingsantaganden**

Värderingsinstitut	Novier Property Advisors
Värdetidpunkt	Dec 2022
Inflationsantagande, % (långsiktigt)	2,0%
Kalkylperiod, år	11
Direktavkastning, %	2,5%
Kalkylränta, %	7,6%
Långsiktig vakans, %	5%
Hyesantagande	Befintlig hyra och marknadshyra
Drifts- och underhållskostnader	Individuellt anpassat utifrån utfall för respektive fastighet och värderingsinstitutets erfarenhet av likartade objekt

Det är bolagets bedömning att fastigheten för närvarande används på dess maximala och bästa sätt.

**Not 13 Maskiner och inventarier**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	753 906	753 906
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>753 906</b>	<b>753 906</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-643 390	-569 239
Årets avskrivning	-54 266	-74 151
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-697 656</b>	<b>-643 390</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>56 250</b>	<b>110 516</b>

**Not 14 Pågående arbeten avseende materiella anläggningstillgångar**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	10 676 969	50 823
Inköp	-	10 626 146
Omklassificeringar	-10 676 969	-
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>10 676 969</b>

**Not 15 Hyresfordringar**

	2022-12-31	2021-12-31
Hyresfordringar	36 354	16 354
<b>Summa</b>	<b>36 354</b>	<b>16 354</b>

Aldersanalys av hyresfordringar och andra fordringar 31 dec. 2022	Förfallna fordringar	Förfallna fordringar – avsättningar gjorda	Förfallna fordringar – inga avsättningar gjorda
Förfallna sedan mindre än 30 dagar	36 354	-	36 354
Förfallna sedan 31–60 dagar	-	-	-
<b>Summa förfallna fordringar</b>	<b>36 354</b>	<b>-</b>	<b>36 354</b>
Ej förfallna fordringar	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>36 354</b>	<b>-</b>	<b>36 354</b>

**Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	51 887	47 293
Övriga förutbetalda kostnader	15 452	19 525
<b>Summa</b>	<b>67 340</b>	<b>66 818</b>

**Not 17** **Skulder till koncernföretag**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående balans	445 160 104	434 909 610
Avgående skulder	3 905 877	10 250 494
<b>Utgående balans</b>	<b>449 065 981</b>	<b>445 160 104</b>

Inga skulder förfaller senare än fem år efter balansdagen.

**Not 18** **Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	6 861 233	6 163 898
Övriga poster	251 954	333 136
<b>Summa</b>	<b>7 113 187</b>	<b>6 497 034</b>

**Not 19** **Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser**

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Ställda säkerheter för koncernföretags skulder till kreditinstitut:</b>		
Fastighetsinteckningar	573 000 000	573 000 000
<b>Summa</b>	<b>573 000 000</b>	<b>573 000 000</b>
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>573 000 000</b>	<b>573 000 000</b>

**Not 20** **Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång.

**Not 21** **Uppgifter om moderföretag**

Fastighets AB Bodarne 11 är dotterföretag till Hedvig Eleonora Förvaltnings AB, orgnr: 559089-3235, med säte i Stockholm. Moderbolaget i den minsta koncern där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning är Hedvig Eleonora Förvaltnings AB. Moderbolaget i den största koncern där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning är Kvalitena AB (Publ), 556527-3314, med säte i Stockholm.

**Not 22** **Resultatdisposition**

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till bolagsstämmans förfogande står:		
Balanserad vinst	13 694 837	
Årets vinst	3 622 102	
	17 316 939	
Styrelsen föreslår att:		
Överföres i ny räkning	17 316 939	
	17 316 939	

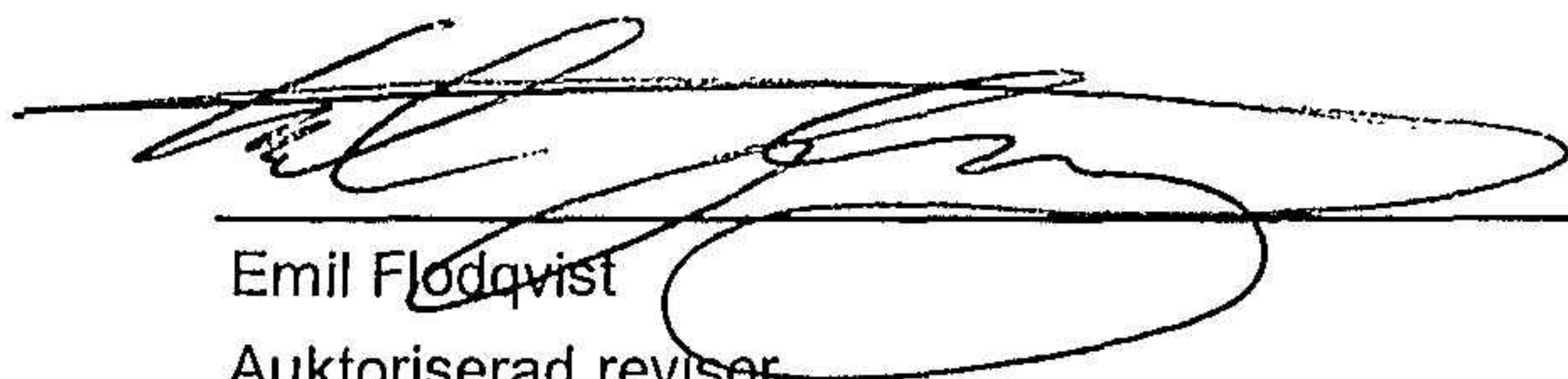
Stockholm den 29 / 3 2023



Harald Pousette  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 31 / 3 2023

Rådek AB



Emil Flodqvist  
Auktoriserad revisör

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:



Kristina Englund

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighets AB Bodarne 11  
Org.nr 556685-8097

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighets AB Bodarne 11 för räkenskapsåret 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighets AB Bodarne 11s finansiella ställning per den 2022-12-31 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 Fastighets AB Bodarne 11 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 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 Bodarne 11 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 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 Bodarne 11 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 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.

Eskilstuna den 31 mars 2023  
Rådek AB



Emil Flodqvist  
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:



Kristina Englund