

# Årsredovisning

för

## Fastighets AB Pandora 5

559289-0494

Räkenskapsåret

2023

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Fastighets AB Pandora 5 intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 20 mars 2024. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm den 20 mars 2024



Viktor Sundvall

Styrelsen för Fastighets AB Pandora 5 avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Viktiga förhållanden och väsentliga händelser

Bolaget äger och förvaltar fastigheten Rensnålen 2 i Stockholm.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

#### Ägarförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Fastighets AB Sedellunden org.nr 556703-5935.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2020/21</b> (13 mån)
Nettoomsättning	4 972	4 623	3 723
Resultat efter finansiella poster	782	49	236
Balansomslutning	110 094	109 130	108 621
Soliditet (%)	0,0	0,0	0,0

#### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Inbetalat aktiekapital	25 000	1 883	1 743	<b>28 626</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:		1 743	-1 743	<b>0</b>
Årets resultat			592	<b>592</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>25 000</b>	<b>3 626</b>	<b>592</b>	<b>29 218</b>

#### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	3 625
årets vinst	592
	<b>4 217</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	4 217

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.



## Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	3	4 971 970	4 623 061
Övriga rörelseintäkter		19 824	4
		<b>4 991 794</b>	<b>4 623 065</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetskostnader		-1 361 730	-2 062 379
Övriga externa kostnader		-354 087	-41 903
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 294 803	-1 272 936
		<b>-3 010 620</b>	<b>-3 377 218</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 981 174</b>	<b>1 245 848</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		520	11
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-1 198 710	-1 196 800
		<b>-1 198 190</b>	<b>-1 196 789</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>782 984</b>	<b>49 059</b>
Bokslutsdispositioner	5	-767 558	100 000
<b>Resultat före skatt</b>		<b>15 426</b>	<b>149 059</b>
Skatt på årets resultat	6	-14 834	-147 316
<b>Årets resultat</b>		<b>592</b>	<b>1 743</b>

VK

## Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

7

105 176 835

104 831 628

**105 176 835**

**104 831 628**

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Uppskjuten skattefordran

8

163 566

109 044

**163 566**

**109 044**

**Summa anläggningstillgångar**

**105 340 401**

**104 940 672**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Fordringar hos koncernföretag

9

4 713 865

0

Övriga fordringar

10

13 940

140 424

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

11

25 900

40 830

**4 753 705**

**181 254**

*Kassa och bank*

9

0

4 007 940

**Summa omsättningstillgångar**

**4 753 705**

**4 189 194**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**110 094 106**

**109 129 866**

UR

## Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

12

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

25 000

25 000

**25 000**

**25 000**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserad vinst eller förlust

3 625

1 883

Årets resultat

592

1 743

**4 217**

**3 626**

**Summa eget kapital**

**29 217**

**28 626**

#### Långfristiga skulder

13

Skulder till kreditinstitut

64 000 000

64 000 000

**Summa långfristiga skulder**

**64 000 000**

**64 000 000**

#### Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

222 140

136 491

Skulder till koncernföretag

39 731 593

38 889 190

Aktuella skatteskulder

719 449

603 803

Övriga skulder

4 474 181

4 460 700

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

14

917 526

1 011 056

**Summa kortfristiga skulder**

**46 064 889**

**45 101 240**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**110 094 106**

**109 129 866**

W

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet om de beräknas ge företaget framtida ekonomiska fördelar, till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten. Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

I samband med fastighetsförvärv bedöms om fastigheten väntas ge upphov till framtida kostnader för rivning och återställande av platsen. I sådana fall görs en avsättning och anskaffningsvärdet ökas med samma belopp.

Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av en anläggningstillgång redovisas som Övrig rörelseintäkt respektive Övrig rörelsekostnad.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde. Bolagets mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar.

Stomme	50-100 år
Fasad	50 år
Yttertak	40 år
Fönster	50 år
El	40 år
Värme	50 år
Ventilation	25 år
Övrigt	10 år

#### Finansiella instrument

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet. Instrumentet redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförts och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

#### Kundfordringar/kortfristiga fordringar

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

### ***Låneskulder och leverantörsskulder***

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

### ***Kvittning av finansiell fordran och finansiell skuld***

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast då legal kvittningsrätt föreligger samt då en reglering med ett nettobelopp avses ske eller då en samtida avyttring av tillgången och reglering av skulden avses ske.

### **Inkomstskatter**

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

Uppskjutna skattefordringar netto redovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstadsats. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

### **Koncernbidrag**

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

VK

### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

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

### Not 2 Uppgifter om moderföretag

Moderföretag i den minsta koncern där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning är Åke Sundvall AB med organisationsnummer 556682-2777 med säte i Stockholm.

### Not 3 Nettoomsättningens fördelning

	2023	2022
<b>Nettoomsättningen per rörelsegren</b>		
Hysesintäkter	4 971 970	4 623 065
	<b>4 971 970</b>	<b>4 623 065</b>
<b>Övriga intäkter</b>		
Bidrag	19 824	0
	<b>19 824</b>	<b>0</b>

### Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	-1 196 800	-1 196 800
Övriga räntekostnader	-1 910	0
	<b>-1 198 710</b>	<b>-1 196 800</b>

### Not 5 Bokslutsdispositioner

	2023	2022
Erhållna koncernbidrag	1 070 000	100 000
Lämnade koncernbidrag	-1 837 558	0
	<b>-767 558</b>	<b>100 000</b>

VK

### Not 6 Skatt på årets resultat

	2023	2022
Aktuell skatt	-62 893	-165 490
Justering avseende tidigare år	-6 463	0
Uppskjuten skatt	54 522	18 174
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>-14 834</b>	<b>-147 316</b>

### Avstämning av effektiv skatt

	2023		2022	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		15 426		149 059
Skatt enligt gällande skattesats 20,6%	20,60	-3 178	20,60	-30 706
Ej avdragsgilla kostnader		-797		-364
Ej skattepliktiga intäkter		107		3
Justering avseende skatter för föregående år		-6 463		
Förändring uppskjuten skatt		54 523		-54 522
Skatt avseende temporära skillnad fastighet		-59 026		18 174
Justering avseende kvarstående räntenetto				-79 901
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>96,16</b>	<b>-14 834</b>	<b>98,83</b>	<b>-147 316</b>

### Not 7 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	107 377 500	107 377 500
Inköp	1 640 010	0
Omklassificeringar		0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>109 017 510</b>	<b>107 377 500</b>
Ingående avskrivningar	-2 545 872	-1 272 936
Årets avskrivningar	-1 294 803	-1 272 936
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 840 675</b>	<b>-2 545 872</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>105 176 835</b>	<b>104 831 628</b>

Skattemässiga ackumulerade avskrivningar uppgår per 2023-12-31 till 3 046 665

## Not 8 Uppskjuten skattefordran

2023-12-31

Temporära skillnader	Uppskjuten skattefordran	Netto
Avdragsgilla temporära skillnader	163 566	163 566
	<b>163 566</b>	<b>163 566</b>

2022-12-31

Temporära skillnader	Uppskjuten skattefordran	Netto
Avdragsgilla temporära skillnader	109 044	109 044
	<b>109 044</b>	<b>109 044</b>

### Förändring av uppskjuten skatt

	Belopp vid årets ingång	Redovisas i resultaträk.	Belopp vid årets utgång
Avdragsgilla temporära skillnader	109 044	54 522	163 566
	<b>109 044</b>	<b>54 522</b>	<b>163 566</b>

## Not 9 Likvida medel

Bolagets likvida medel ingår från 2023 i Åke Sundvalls AB's centralkontostruktur, därmed är bolagets likvida tillgångar en koncernfordran mot Åke Sundvall AB.

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående värden	4 007 940	4 007 940
Omklassificering till Cashpool	-4 007 940	0
<b>Kassa bank</b>	<b>0</b>	<b>4 007 940</b>
Ingående värde	0	0
Omklassificeringar	4 007 940	0
Årets förändring	705 925	0
<b>Utgående Cashpool, del av koncernfordran</b>	<b>4 713 865</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>4 713 865</b>	<b>4 007 940</b>

## Not 10 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	13 940	134 079
Momsfordran		6 344
	<b>13 940</b>	<b>140 423</b>

## Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Försäkringar	25 900	29 370
Övriga kostnader	0	11 460
	<b>25 900</b>	<b>40 830</b>

*W*

### Not 12 Antal aktier och kvotvärde

	<b>Antal aktier</b>	<b>Kvotvärde</b>
Antal Aktier	500	50
	<b>500</b>	

### Not 13 Långfristiga skulder

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Skulder till kreditinstitut</b>		
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	64 000 000	64 000 000
	<b>64 000 000</b>	<b>64 000 000</b>

### Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Förutbetalade hyresintäkter	845 230	971 480
Upplupna driftskostnader	72 296	39 576
	<b>917 526</b>	<b>1 011 056</b>

### Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

### Not 16 Ställda säkerheter

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckning	64 000 000	64 000 000
	<b>64 000 000</b>	<b>64 000 000</b>

Stockholm den 20 mars 2024



Viktor Sundvall

Vår revisionsberättelse har lämnats den 20 mars 2024

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



David Wijkander  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighets AB Pandora 5, org.nr 559289-0494

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighets AB Pandora 5 för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighets AB Pandora 5s 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 för Fastighets AB Pandora 5.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Fastighets AB Pandora 5 enligt god revisors sed 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. De 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 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

## 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 Pandora 5 för år 2023 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Fastighets AB Pandora 5 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 revisionsssed 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Stockholm den 20 mars 2024

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



David Wijkander  
Auktoriserad revisor