

# Årsredovisning

---

## Fastighets AB Hovmästaren 2

559061-8947

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

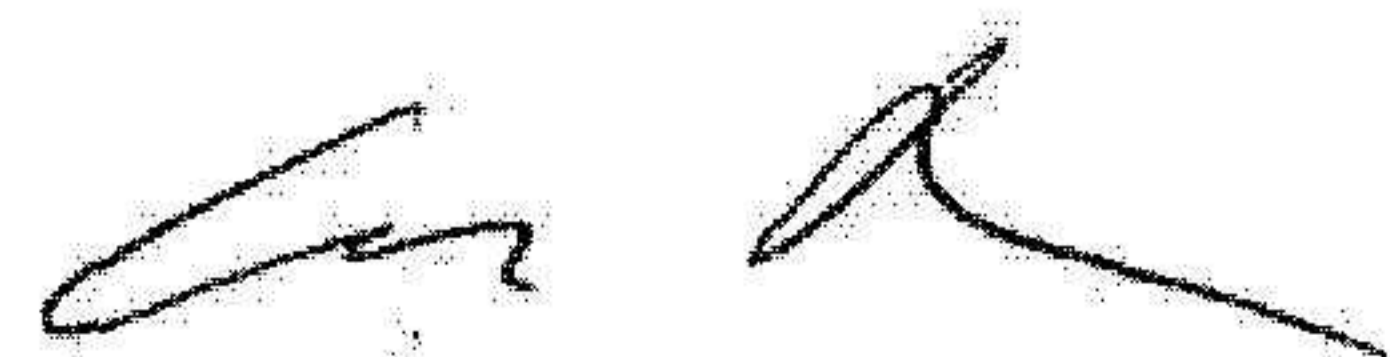
Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

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

### FASTSTÄLLELSEINTYG

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

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



**Erik Ranje**

# Årsredovisning

---

## *Fastighets AB Hovmästaren 2*

559061-8947

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

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

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

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### VERKSAMHETEN

#### Verksamhet

Styrelsen för Fastighets AB Hovmästaren får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

#### Förvaltningsberättelse

##### Information om verksamheten

Bolaget har sitt säte i Stockholm. Bolaget äger och förvaltar fastigheten Hovmästaren 2 i Västerås. Fastigheten utgörs av industrilokaler och den totala uthyrningsbara ytan vid periodens slut uppgick till 8 629 kvm.

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

##### Koncernförhållanden

Bolaget förvärvades år 2021 av Stendörren Fastigheter AB (publ), 556825-4741, med säte i Stockholm och är numera ett helägt dotterbolag till Stendörren Fastigheter AB (publ). Tidigare ägare var Hygienteknik Sverige Holding AB, 559101-8477 och bolagets namn var då Hygienteknik Fastigheter Sverige AB.

##### Investeringar

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

##### Väsentliga risker och osäkerheter i verksamheten

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

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

##### Väsentliga händelser

###### Avseende covid-19

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

## FLERÅRSÖVERSIKT

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

	2101-2112	2001-2012	1901-1912	1801-1812
Nettoomsättning	6 403	6 000	6 000	6 000
Resultat efter finansiella poster	852	1 765	1 841	1 906
Balansomslutning	80 505	79 695	81 089	81 596
Soliditet %	7	7	5	3

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 000	3 385 733	1 384 910	4 820 643
<i>Resultatdisposition enligt bolagsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning		1 384 910	-1 384 910	0
Årets resultat			-2 816 968	-2 816 968
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>4 770 643</b>	<b>-2 816 968</b>	<b>2 003 675</b>

## RESULTATDISPOSITION

### *Medel att disponera:*

Balanserat resultat	4 770 643
Årets resultat	-2 816 968
<b>Summa</b>	<b>1 953 675</b>

### *Förslag till disposition:*

Balanseras i ny räkning	1 953 675
<b>Summa</b>	<b>1 953 675</b>

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

## RESULTATRÄKNING

1, 2, 3

		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>			
Nettoomsättning	4	6 403 332	6 000 000
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>	<b>5</b>	<b>6 403 332</b>	<b>6 000 000</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Direkta fastighetskostnader	6	-332 283	-214 000
Övriga externa kostnader	7	-789 840	-19 905
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 653 166	-1 985 823
Övriga rörelsekostnader		-16 214	-
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 791 503</b>	<b>-2 219 728</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>8</b>	<b>2 611 829</b>	<b>3 780 272</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	150 693	-
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 910 472	-2 015 651
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 759 779</b>	<b>-2 015 651</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>852 050</b>	<b>1 764 621</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Förändring av överavskrivning		-3 577 011	-
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>-3 577 011</b>	<b>-</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-2 724 961</b>	<b>1 764 621</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat	11	-92 007	-379 711
<b>Årets resultat</b>		<b>-2 816 968</b>	<b>1 384 910</b>

## BALANSRÄKNING

1

		2021-12-31	2020-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	12	59 508 608	74 051 072
Inventarier, verktyg och installationer	13	11 923 372	2 150 288
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<b>71 431 980</b>	<b>76 201 360</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		8 235 646	–
Uppskjuten skattefordran		149 723	–
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<b>8 385 369</b>	<b>–</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>79 817 349</b>	<b>76 201 360</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		642 591	67
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	43 299	–
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<b>685 890</b>	<b>67</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 152	3 493 099
<i>Summa kassa och bank</i>		<b>2 152</b>	<b>3 493 099</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>688 042</b>	<b>3 493 166</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>80 505 391</b>	<b>79 694 526</b>

		2021-12-31	2020-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>15</b>		
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50 000	50 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>		50 000	50 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		4 770 643	3 385 732
Årets resultat		-2 816 968	1 384 910
<i>Summa fritt eget kapital</i>		1 953 675	4 770 642
<b>Summa eget kapital</b>		<b>2 003 675</b>	<b>4 820 642</b>
<b>Obeskattade reserver</b>			
Periodiseringsfonder		937 000	937 000
Akkumulerade överavskrivningar		3 577 011	-
<b>Summa obeskattade reserver</b>		<b>4 514 011</b>	<b>937 000</b>
<b>Avsättningar</b>	<b>16</b>		
Övriga avsättningar		241 730	-
<b>Summa avsättningar</b>		<b>241 730</b>	<b>-</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	<b>17</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut		-	34 713 000
Skulder till koncernföretag		69 700 000	35 286 965
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>69 700 000</b>	<b>69 999 965</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		-	756 000
Skulder till koncernföretag		3 308 939	1 728 000
Aktuella skatteskulder		428 000	692 918
Övriga skulder		-	250 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<b>18</b>	309 036	510 001
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>4 045 975</b>	<b>3 936 919</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>80 505 391</b>	<b>79 694 526</b>

## KASSAFLÖDESANALYS

1

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	2 611 829	3 780 272
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
- Avskrivningar	22	2 445 247
1 985 823		
Erlagd ränta	-1 334 681	-
Betald inkomstskatt	-115 195	-
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>3 607 200</i>	<i>5 766 095</i>
Förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-535 130	108 787
- Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	-201 817	-2 311 268
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>2 870 253</b>	<b>3 563 614</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av finansiella tillgångar	-8 385 369	-
Omklassificering materiella anläggningstillgångar	2 324 133	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-6 061 236</b>	<b>-</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	34 413 036	-
Amortering av lån	-34 713 000	-2 484 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-299 964</b>	<b>-2 484 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-3 490 947</b>	<b>1 079 614</b>
Likvida medel vid årets början	3 493 099	2 413 486
Likvida medel vid årets slut	2 152	3 493 100

## NOTER

### Not 1 ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

#### Redovisnings- och värderingsprinciper

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

#### Nyckeltalsdefinitioner

Rörelsemarginal(%)

Rörelseresultat i procent av omsättningen

Avkastning på eget kapital(%)

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

Soliditet(%)

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

### Not 2 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 Redovisnings- och värderingsprinciper

De finansiella rapporterna har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Bolaget tillämpar frivilligt RFR 2 i enlighet med reglerna i BFNAR 2012:3 då bolaget är ett dotterföretag till Stendörren Fastigheter AB (publ), 556825-4741 som tillämpar IFRS i dess koncernredovisning. Detta är en förändring från föregående räkenskapsår där Årsredovisningen upprättades enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning ("K3").

Redovisningsprinciperna för hyresfordringarna, som tidigare redovisats vid aviseringstillfället, har ändrats och redovisningen av dessa sammanfaller nu med den period där intäkten redovisas. Även avskrivningstakten avseende de materiella anläggningstillgångarna har förändrats jämfört med tidigare år.

#### IFRS 16 Leasing

IFRS 16 är en ny leasingstandard som ersätter IAS 17 Leasingavtal och ska tillämpas för räkenskapsår som börjar 1 januari 2019 eller senare. Företaget tillämpar fullständigt undantag från IFRS 16 i enlighet med RFR2 varför denna

standard inte har någon väsentlig påverkan på företagets resultat eller finansiella ställning

#### Funktionell valuta samt redovisningsvaluta

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

#### 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 saldona genom nettobetalningar.

Lånekostnader

Låneutgifter utgörs av ränta och andra kostnader som uppstår när ett företag lånar pengar. Låneutgifter som är hänförliga till finansiering av en tillgång, som tar en betydande tid i anspråk att färdigställa aktiveras som en del av tillgångens anskaffningsvärde. Övriga låneutgifter redovisas som en kostnad i den period de uppkommer.

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter består av fastigheter, mark och/eller byggnader, som innehas i syfte att erhålla hyresinkomster eller värdestegring eller en kombination av dessa.

Förvaltningsfastigheter redovisas vid förvärvet till anskaffningsvärde, inkluderat direkt hänförbara transaktionskostnader. Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet för fastigheten om det är sannolikt att den ekonomiska nyttan som är förknippad med fastigheten förbättras i förhållande till den nivå som gällde då den ursprungligen anskaffades. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Efter anskaffningstillfället redovisas förvaltningsfastigheten till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuell nedskrivning samt med tillägg för eventuell uppskrivning. Utgifter för reparationer och löpande underhåll kostnadsförs i den period de uppkommer.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar är fysiska tillgångar som används i företagets verksamhet och har en förväntad nyttjandeperiod överstigande ett år. Materiella anläggningstillgångar värderas till sina respektive anskaffningsvärden och skrivs av linjärt under sin uppskattade nyttjandeperiod. När materiella anläggningstillgångar redovisas tas hänsyn till tillgångens eventuella restvärden när det avskrivningsbara beloppet fastställs. Avskrivningen inleds när tillgången är färdig att tas i bruk.

Materiella anläggningstillgångar tas bort från balansräkningen när den avyttras eller om den inte kan förväntas tillföra några ekonomiska fördelar i framtiden antingen genom att den nyttjas eller att den säljs. Vinst och förlust beräknas som skillnaden mellan försäljningspriset och tillgångens redovisade värde. Vinst eller förlust redovisas i resultaträkningen den redovisningsperiod då tillgången avyttrats, såsom övrig kostnad eller övrig intäkt.

Avskrivning beräknas enligt följande:

	Antal år
Inventarier	5 år
Markanläggningar	10 år
Byggnader	50 år

Hyresgästanspassningar skrivs av enligt plan under hyresavtalets löptid.

Nedskrivning

Tillgångar som löpande skrivs av skall nedskrivningstestas närhelst händelser eller förändringar i förhållanden indikerar att det redovisade värdet kanske inte är återvinningsbart.

En nedskrivning görs med det belopp varmed tillgångens redovisade värde överstiger dess återvinningsvärde. Återvinningsvärdet är det högre av tillgångens verkliga värde minskat med försäljningskostnader och dess nyttjandevärde.

#### Leasing

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

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

#### Finansiella instrument

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet 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 tillgångarna likvida medel, aktier och andelar, kundfordringar och övriga fordringar samt bland skulderna leverantörsskulder och övriga skulder.

Finansiella instrument redovisas till upplupet anskaffningsvärdet.

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

#### Fordringar

Fordringar med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen redovisas som anläggningstillgångar, övriga som omsättningstillgångar. Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt. Hyresfordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra hyresfordringar.

#### Likvida medel

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

#### Obeskattade reserver

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

#### Avsättningar

Avsättningar redovisas när det finns åtagande och det är troligt att ett utflöde av resurser krävs och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

#### Skulder

Skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärdet.

#### Redovisning av koncernbidrag

Koncernbidrag redovisas enligt alternativregeln som bokslutsdisposition.

Not 4	Intäkter	2021	2020
	Nettoomsättning	6 403 332	6 000 000
	<b>Summa</b>	<b>6 403 332</b>	<b>6 000 000</b>

Not 5	Operationella leasingavtal	2021	2020
	<i>Förfallotid för framtida leasingavgifter</i>		
	Inom ett år	6 731 000	-
	Senare än ett år men innan fem år	20 960 000	-
	Senare än fem år	15 928 000	-

Not 6	Direkta fastighetskostnader	2021	2020
	Underhåll	81 472	-
	Fastighetsförsäkring	36 811	-
	Fastighetsskatt	214 000	214 000
		<b>332 283</b>	<b>214 000</b>

Not 7	Ersättning till revisorer	2021	2020
-------	---------------------------	------	------

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

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

Not 8	Inköp och försäljning mellan koncernföretag	2021	2020
	Inköp från andra koncernföretag i %	68	0

Not 9	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2021	2020
	Ränteintäkter koncernföretag	150 693	-
	<b>Summa</b>	<b>150 693</b>	<b>-</b>

Not 10	Räntekostnader och liknande resultatposter	2021	2020
	Räntekostnader till koncernföretag	575 791	-

Externa räntekostnader	889 106	2 015 651
Övriga finansiella kostnader	445 575	-
<b>Summa</b>	<b>1 910 472</b>	<b>2 015 651</b>

**Not 11 Inkomstskatt** 2021 2020

Skattekostnaden består i huvudsak av följande delar:

*Redovisad skatt i resultaträkningen*

Aktuell skatt	-	-379 711
Förändring av uppskjuten skatt för temporära skillnader	-92 007	-
<b>Summa redovisad skatt</b>	<b>-92 007</b>	<b>-379 711</b>

Effektiv skattesats (%)	3	-22
-------------------------	---	-----

*Avstämning av effektiv skattesats*

Resultat före skatt	-2 724 961	1 764 621
---------------------	------------	-----------

Skatt enligt gällande skattesats 20,6 (21,4) %	-561 342	-377 629
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	-	-1 002
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	14 284	-1 080
Förändring av uppskjuten skatt för temporära skillnader	92 007	-
Aterläggning bokföringsmässiga avskrivningar	-241 730	-
Avgår skattemässig avskrivning	604 774	-
<b>Summa redovisad skatt</b>	<b>-92 007</b>	<b>-379 711</b>

Effektiv skattesats (%)	3	-22
-------------------------	---	-----

**Not 12 Förvaltningsfastigheter** 2021-12-31 2020-12-31

Ingående anskaffningsvärden	80 546 405	80 546 405
<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
Omklassificeringar m.m.	-14 668 084	-
Utgående anskaffningsvärden	65 878 321	80 546 405

Ingående avskrivningar	-6 495 334	-4 639 524
<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
Omklassificeringar m.m.	1 299 067	-
Årets avskrivningar	-1 173 446	-1 855 810
Utgående avskrivningar	-6 369 713	-6 495 334

<b>Redovisat värde</b>	<b>59 508 608</b>	<b>74 051 071</b>
------------------------	-------------------	-------------------

Verkligt värde	114 900 000	-
----------------	-------------	---

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

mellan 5-15 år enligt följande princip:

Förväntat framtida kassaflöde under vald kalkylperiod beräknas enligt:

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

Antaganden avseende de förväntade framtida kassaflödena görs utifrån analys av:

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

De värdepåverkande parametrar som används i värderingen motsvarar den externa värderarens tolkning av hur en presumtiv köpare på marknaden skulle resonera och summan av nuvärdet av driftnetton och restvärde kan därmed tas som ett uttryck för marknadsvärdet. Samtliga fastigheter besiktigas fysiskt av värderingsman vid första värderingstillfälle och ombesiktigas vid behov (exempelvis efter om- eller tillbyggnad eller efter större hyresgästanpassningar). Det ska dock aldrig gå mer än 3 år mellan besiktningstillfällena. Byggrätter och potentiella byggrätter har värderats utifrån ortprisstudier, läge i planprocessen och fastställda avyttringsvärden.

Stendörrens samtliga fastigheter har värderats enligt värderingshierarki 3 inom IFRS 13. Det har inte förekommit någon förflyttning av fastigheter mellan olika värderingshierarkier.

Förändringar under perioden i de icke observerbara indata som tillämpas vid värderingarna analyseras vid varje bokslutstillfälle av företagsledningen mot internt tillgänglig information, information från genomförda/planerade transaktioner samt information från de externa värderingsföretagen. Värderingarna har beaktat bästa och maximala användningen av fastigheterna. Känslighetsanalyser av värderingarna görs på koncernnivå, för mer information se årsredovisningen för Stendörren Fastigheter AB.

Not 13 Inventarier, verktyg och installationer	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 600 274	2 600 274
<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
Försäljningar/utrangeringar	-2 575 374	-
Omklassificeringar m.m.	14 668 084	-
Utgående anskaffningsvärden	14 692 984	2 600 274
Ingående avskrivningar	-449 986	-319 971
<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
Återförda avskrivningar på försäljningar resp. utrangeringar	459 056	-
Omklassificeringar m.m.	-1 299 067	-
Årets avskrivningar	-1 479 615	-130 015
Utgående avskrivningar	-2 769 612	-449 986
<b>Redovisat värde</b>	<b>11 923 372</b>	<b>2 150 288</b>

Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2021-12-31	2020-12-31
	Förutbetalda försäkringspremier	43 299	-
	<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>43 299</b>	<b>-</b>

Not 15	Resultatdisposition		
	<i>Medel att disponera</i>		
	Balanserat resultat		4 770 643
	Årets resultat		-2 816 968
	<b>Summa</b>		<b>1 953 675</b>
	<i>Förslag till disposition</i>		
	Balanseras i ny räkning		1 953 675
	<b>Summa</b>		<b>1 953 675</b>

Not 16	Avsättningar	2021-12-31	2020-12-31
	<i>Avsättning för uppskjuten skatt temporära skillnader</i>		
	Belopp som har tagits i anspråk under räkenskapsåret	241 730	-
	<i>Redovisat värde vid årets utgång</i>	<i>241 730</i>	<i>-</i>

Not 17	Förfallotid skulder	2021-12-31	2020-12-31
	<i>Övriga skulder till kreditinstitut</i>		
	Förfaller senare än 2 år men före 5 år	-	9 936 000
	Förfaller senare än 5 år	-	24 777 000
	<i>Skulder till koncernföretag</i>		
	Förfaller senare än 5 år	69 700 000	35 286 965

Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2021-12-31	2020-12-31
	Upplupen management fee	309 036	-
	Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-	510 001
	<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>309 036</b>	<b>510 001</b>

Not 19	Ställda säkerheter	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	59 700 000	37 800 000
	<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>59 700 000</b>	<b>37 800 000</b>

Not 20 Eventualförpliktelser 2021-12-31 2020-12-31

Eventualförpliktelser Inga Inga

Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

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

Not 22 Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet 2021 2020

Avskrivningar 2 445 247 -

Summa 2 445 247 -

UNDERSKRIFTER

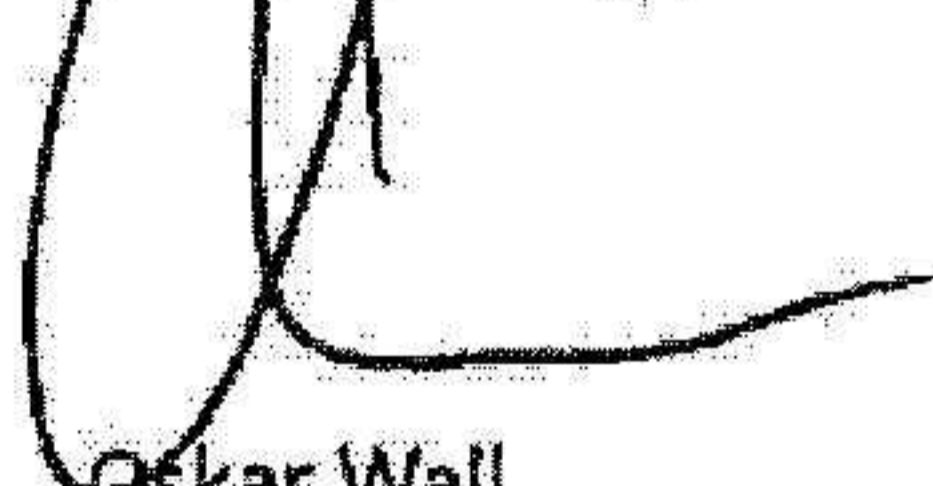
Stockholm 27/6-2022



Erik Ranje

Vår revisionsberättelse har lämnats 28/6-22

Ernst & Young Aktiebolag



Oskar Wall

Huvudansvarig revisor



Building a better  
working world

ank=20220712:2022071316957

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighets AB Hovmästaren 2, org.nr 559061-8947

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

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

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighets AB Hovmästaren 2s finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Fastighets AB Hovmästaren 2 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.

#### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2020 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 11 februari 2021 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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 ogerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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



Building a better  
working world

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Fastighets AB Hovmästaren 2 för år 2021-01-01 - 2021-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Fastighets AB Hovmästaren 2 enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om styrelseledamoten i något väsentligt avseende:

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den 28 juni 2022

Ernst & Young AB

Oskar Wall  
Auktoriserad revisor