

Årsredovisning

Fastighets AB Romfast 23:52

559010-3528

Styrelsen för Fastighets AB Romfast 23:52 får härmed lämna sin redogörelse för bolagets utveckling under räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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 Romfast 23:52 intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 19/6 2024. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur vinsten ska fördelas.

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

Stockholm 2024-06-19



Erik Ranje

Styrelsen för Fastighets AB Romfast 23:52 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Information om verksamheten

Bolaget har sitt säte i Stockholm. Bolaget äger och förvaltar fastigheten Romberga 23:52 i Enköping. Fastigheten utgörs av industrilokaler och den totala uthyrningsbara ytan vid periodens slut uppgick till 3 048 kvm.

Investeringar

Bolaget har under 2023 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

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.

FLERÅRSÖVERSIKT

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

	2301-2312	2201-2212	2101-2112	2001-2012
Nettoomsättning	3 066	2 734	2 575	2 673
Resultat efter finansiella poster	858	1 042	1 030	952
Rörelsemarginal %	60	56	55	56
Avkastning på eget kapital %	30	49	63	81
Balansomslutning	30 326	30 940	29 642	27 179
Soliditet %	10	7	5	4

J

ank=20240712;2024071501675

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 000	1 528 060	487 450	2 065 510
<i>Resultatdisposition enligt bolagsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning		487 450	-487 450	0
Årets resultat			617 488	617 488
Belopp vid årets utgång	50 000	2 015 510	617 488	2 682 998

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	2 015 510
Årets resultat	617 488
<i>Summa</i>	2 632 998

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning	2 632 998
<i>Summa</i>	2 632 998

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

7

RESULTATRÄKNING

1, 2, 3

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.	4, 5		
Nettoomsättning		3 066 415	2 733 759
Övriga rörelseintäkter		36 089	26 859
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		3 102 504	2 760 618
Rörelsekostnader			
Direkta fastighetskostnader	6, 7	-786 358	-757 090
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-478 040	-478 040
Summa rörelsekostnader		-1 264 398	-1 235 130
Rörelseresultat	8	1 838 106	1 525 488
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	789 625	339 629
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 769 606	-822 859
Summa finansiella poster		-979 981	-483 230
Resultat efter finansiella poster		858 125	1 042 258
Bokslutsdispositioner			
Bokslutsdispositioner	11	-20 056	-414 731
Summa bokslutsdispositioner		-20 056	-414 731
Resultat före skatt		838 069	627 527
Skatter			
Skatt på årets resultat	12	-220 581	-140 077
Årets resultat		617 488	487 450

ank=20240712:2024071501676

2

BALANSRÄKNING

1, 2, 3

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	13	22 092 066	22 570 106
Pågående nyanläggningar		172 164	168 084
Summa materiella anläggningstillgångar		22 264 230	22 738 190

Finansiella anläggningstillgångar

Fordringar hos koncernföretag		7 503 914	7 163 340
Summa finansiella anläggningstillgångar		7 503 914	7 163 340

Summa anläggningstillgångar 29 768 144 29 901 530

Omsättningstillgångar

14

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		-	16
Övriga fordringar		14 192	161 060
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	20 339	56 900
Summa kortfristiga fordringar		34 531	217 976

Kassa och bank

Kassa och bank		523 296	820 925
Summa kassa och bank		523 296	820 925

Summa omsättningstillgångar 557 827 1 038 901

SUMMA TILLGÅNGAR

30 325 971

30 940 431

7

		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	16		
Eget kapital			
<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>	17		
Balanserat resultat		2 015 510	1 528 060
Årets resultat		617 488	487 450
<i>Summa fritt eget kapital</i>		2 632 998	2 015 510
Summa eget kapital		2 682 998	2 065 510
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfonder		259 426	61 845
Summa obeskattade reserver		259 426	61 845
Avsättningar	18		
Avsättningar för skatter		393 906	295 430
Summa avsättningar		393 906	295 430
Långfristiga skulder	19		
Skulder till kreditinstitut		25 064 459	21 120 000
Skulder till koncernföretag		763 116	6 393 002
Summa långfristiga skulder		25 827 575	27 513 002
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		518 400	220 000
Leverantörsskulder		20 266	8 301
Skulder till koncernföretag		65 403	271 422
Aktuella skatteskulder		123 733	1 628
Övriga skulder	20	87 494	59 348
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	346 770	443 945
Summa kortfristiga skulder		1 162 066	1 004 644
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		30 325 971	30 940 431

7

KASSAFLÖDESANALYS

1, 2

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 838 106	1 525 488
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
- Avskrivningar	25 478 040	478 040
Erhållen ränta	785	486
Erlagd ränta	-1 250 938	-477 548
Betald skatt	-57 720	-79 862
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>1 008 273</i>	<i>1 446 604</i>
Förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	972 284	-449 121
- Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	-666 620	211 018
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 313 937	1 208 501
Investeringsverksamheten		
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar	-4 080	-168 084
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-4 080	-168 084
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	-1 089 086	-
Amortering av lån	-518 400	-220 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 607 486	-220 000
Årets kassaflöde	-297 629	820 417
Likvida medel vid årets början	820 925	508
Likvida medel vid årets slut	523 296	820 925

ank=20240712;2024071501679

J

NOTER

Not 1 Allmänna upplysningar

Fastighets AB Romfast AB 23:52, org nr 559010-3528, med säte i Stockholm är ett helägt dotterbolag till Stendörren Stockholm 5 AB, org nr 556993-3012. Stendörren Stockholm 5 AB är ett helägt dotterbolag till Stendörren Fastigheter AB (publ), org nr 556825-4741, med säte i Stockholm. Stendörren Fastigheter AB (publ) upprättar koncernredovisning för den koncern som bolaget ingår i.

Årsredovisningen har godkänts av styrelsen den 18/6 2024 och kommer att föreläggas årsstämma för fastställande den 19/6 2024.

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 Redovisnings- och värderingsprincip

Grunder för upprättande av årsredovisningen

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.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Leasing - bolaget som leasetagare

Bolaget tillämpar fullständigt undantag från IFRS 16 i enlighet med RFR 2 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 resultaträkningen.

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.

7

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 saldongen 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 hänförliga 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

Byggnader

50 år

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 realiserar, 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.

J

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.

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 anskaffningsvärde.

Redovisning av koncernbidrag

Koncernbidrag redovisas enligt alternativregeln som bokslutsdisposition.

Kassaflödesanalys

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

Not 3 Väsentliga redovisningsbedömningar, uppskattningar och antagande

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 och hyresfordringar.

Not. 4	Operationella leasingavtal	2023	2022
	Inom ett år	3 262 000	3 153 000
	Senare än ett år men inom fem år	13 215 000	13 648 000
	Senare än fem år	–	3 009 000
		16 477 000	19 810 000

子

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 tabell ovan:

Not 5	Intäkter	2023	2022
	Hysesintäkter	3 066 415	2 733 759
	Övriga intäkter	36 089	26 859
	Summa	3 102 504	2 760 618

Not 6	Ersättning till revisorer	2023	2022

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 förädlas 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 Fastigheter AB (publ), org nr 556825-4741.

Not 7	Direkta fastighetskostnader	2023	2022
	Underhåll	-42 080	-18 410
	Fastighetsskatt	-172 700	-171 640
	Övriga driftkostnader	-209 193	-215 836
	Övriga fastighetskostnader	-362 385	-351 204
	Summa	-786 358	-757 090

Not 8	Inköp och försäljning mellan koncernföretag	2023	2022
	Andel av årets totala inköp från andra koncernföretag	48,15	52,24

Under året har inga koncerninterna försäljningar ägt rum

Not 9	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023	2022
	Ränteintäkter från koncernföretag	788 839	339 143
	Övriga ränteintäkter	786	486
	Summa	789 625	339 629

Not 10	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023	2022
	Räntekostnader till koncernföretag	-518 667	-345 311
	Externa räntekostnader	-1 250 939	-477 548
	Summa	-1 769 606	-822 859

Not 11	Bokslutsdispositioner	2023	2022
	Erhållna koncernbidrag	177 525	-
	Lämnade koncernbidrag	-	-414 731
	Periodiseringsfond	-197 581	-
	Summa	-20 056	-414 731

Not 12	Inkomstskatt	2023	2022
--------	--------------	------	------

Skattekostnaden består i huvudsak av följande delar:

Redovisad skatt i resultaträkningen

Aktuell skatt	-122 105	-
Justering för tidigare år	-	-65
Förändring av uppskjuten skatt för temporära skillnader	-98 476	-140 012
<i>Summa redovisad skatt</i>	<i>-220 581</i>	<i>-140 077</i>

Effektiv skattesats (%)	-26	-22
-------------------------	-----	-----

Avstämning av effektiv skattesats

Resultat före skatt	838 069	627 527
Skatt enligt gällande skattesats 20,6 (20,6) %	-172 642	-129 271
Ej avdragsgilla kostnader	-	-310
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	162	36
Ej avdragsgilla räntekostnader	-47 855	-10 404
Utnyttjat ej bokfört underskott	-	41 536
Återläggning bokföringsmässiga avskrivningar	-98 476	-98 476
Förändring av temporära skillnader hänförliga till byggnader	-98 476	-140 012
Avgår skattemässiga avskrivningar	196 953	196 953
Beräknad schablonintäkt på kvarvarande p-fonder	-247	-64
Justering för tidigare år	-	-65
<i>Summa redovisad skatt</i>	<i>-220 581</i>	<i>-140 077</i>

Effektiv skattesats (%)	-26	-22
-------------------------	-----	-----

Not 13	Förvaltningsfastigheter	2023-12-31	2022-12-31
--------	-------------------------	------------	------------

	Ingående anskaffningsvärden	25 120 095	25 120 095
	Utgående anskaffningsvärden	25 120 095	25 120 095

7

Ingående avskrivningar	-2 549 989	-2 071 949
<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
Årets avskrivningar	-478 040	-478 040
Utgående avskrivningar	-3 028 029	-2 549 989
Redovisat värde	22 092 066	22 570 106

Not 14 Finansiella instrument

Samtliga poster i balansräkningen förutom materiella anläggningstillgångar, uppskjuten skatt, eget kapital, obeskattade reserver 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 Stendörren Fastigheter AB och en beskrivning av riskhanteringen finns i det bolagets årsredovisning.

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	20 339	16 900
Förutbetalda hyresrabatter/Övriga poster	–	40 000
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20 339	56 900

Not 16 Antal aktier och kvotvärde

I posten aktiekapital ingår det registrerade aktiekapitalet. Antal aktier uppgår till 500 st och kvotvärdet uppgår till 100 kronor.

Not 17 Förslag till resultatdisposition

<i>Medel att disponera</i>		
Balanserat resultat		2 015 510
Årets resultat		617 488
Summa		2 632 998
<i>Förslag till disposition</i>		
Balanseras i ny räkning		2 632 998
Summa		2 632 998

Not 18 Uppskjuten skatteskuld	2023-12-31	2022-12-31
Uppskjuten skatt avseende:		
Temporära skillnader på byggnader	393 906	295 430
Utgående uppskjuten skatteskuld	393 906	295 430

Not		2023-12-31	2022-12-31
19	Förfallotid skulder		
	<i>Övriga skulder till kreditinstitut</i>		
	Förfaller senare än ett år men inom 5 år	25 064 459	21 120 000
	<i>Skulder till koncernföretag</i>		
	Förfaller senare än 5 år	763 116	6 393 002
20	Övriga skulder		
	Övriga skulder	87 494	59 348
	Summa övriga skulder	87 494	59 348
21	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Förutbetalda hyresintäkter	339 770	364 721
	Övriga poster	7 000	79 224
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	346 770	443 945
22	Eventualförpliktelser		

I bolaget finns inte några eventualförpliktelser.

Not		2023-12-31	2022-12-31
23	Ställda säkerheter		
	Fastighetsinteckningar	25 920 000	22 000 000
	<i>Varav till koncernföretag, intresseföretag eller gemensamt styrt företag</i>	25 920 000	22 000 000
	Summa ställda säkerheter	25 920 000	22 000 000
24	Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut		

Rysslands invasion av Ukraina pågår fortfarande. I övrigt har inga väsentliga händelser inträffat.

Not 25	Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	2023	2022
	Avskrivningar	478 040	478 040
		478 040	478 040

UNDERSKRIFTER

Stockholm 2024-06-18



Erik Ranje

Vår revisionsberättelse har lämnats 20240619

BDO Mälardalen AB



Johan Pharmanson
Huvudansvarig auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Fastighets AB Romfast 23:52
Org.nr. 559010-3528

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighets AB Romfast 23:52 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 Romfast 23:52s finansiella ställning per den 31 december 2023 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till Fastighets AB Romfast 23:52 enligt god revisorsred 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 revisionsred 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 Romfast 23:52 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 ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorers ansvar". Vi är oberoende i förhållande till Fastighets AB Romfast 23:52 enligt god revisionsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorers ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsred i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets

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

Stockholm den 19/6 2024.

BDO Mälardalen AB

Johan Pharmanson

Auktoriserad revisor