

**Årsredovisning**  
för  
**Fastigheten Skvalberget 21 AB**  
556826-0383

Räkenskapsåret  
2022

**Fastställelseintyg**

Undertecknad styrelseledamot i Fastigheten Skvalberget 21 AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 23 mars 2023. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm den 24 mars 2023



Christina Hansson

**Årsredovisning**  
för  
**Fastigheten Skvalberget 21 AB**

556826-0383

Räkenskapsåret

2022

V

Styrelsen för Fastigheten Skvalberget 21 AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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

### Information om verksamheten

Bolaget bedriver fastighetsförvaltning och äger fastigheten Skvalberget 21 i Stockholm med adress Grev Turegatan 19 och Humlegårdsgatan 12. Fastigheten omfattar 3 564 m<sup>2</sup> uthyrbar yta, huvudsakligen kontor och butikslokaler samt därutöver 17 garageplatser. Bolaget har inte haft några anställda under året.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Skvalberget 21 har varit fullt uthyrd under året.

Årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Fastigheten Skvalberget 21 är ett mindre företag och har utnyttjat mindre företags möjlighet att inte räkna om jämförelsetalen för 2021 som istället överensstämmer med de uppgifter som presenterades i föregående års redovisning. Övergången till komponentuppdelning av byggnad och byggnadsinventarier har påverkat avskrivningar härförliga till tidigare år vilka bokats mot eget kapital samt beaktande av uppskjuten skatt.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	25 309	23 549	22 357	21 339
Resultat efter finansiella poster	13 532	10 464	10 611	6 141
Soliditet (%)	27,4	24,3	22,8	21,4

### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 000	100 743 231	6 212 101	107 005 332
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		6 212 101	-6 212 101	0
Effekt vid övergång till K3		-1 029 828		-1 029 828
Årets resultat			-280 266	-280 266
Belopp vid årets utgång	50 000	105 925 504	-280 266	105 695 238

**Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	105 925 504
årets förlust	-280 266
	<b>105 645 238</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	105 645 238
	<b>105 645 238</b>

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

2023032808708

VR

## Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning		25 309 488	23 549 260
Övriga rörelseintäkter		97 500	0
		<b>25 406 988</b>	<b>23 549 260</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-5 286 151	-6 135 307
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-4 346 762	-3 036 895
		<b>-9 632 913</b>	<b>-9 172 202</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>15 774 075</b>	<b>14 377 058</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2	2 388 657	1 562 560
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-4 631 174	-5 475 294
		<b>-2 242 517</b>	<b>-3 912 734</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>13 531 558</b>	<b>10 464 324</b>
Bokslutsdispositioner	4	-13 813 903	-2 685 000
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-282 345</b>	<b>7 779 324</b>
Skatt på årets resultat		2 079	-1 567 223
<b>Årets resultat</b>		<b>-280 266</b>	<b>6 212 101</b>

## Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

5

222 338 753

259 770 343

Byggnadsinventarier

6

31 989 896

0

**254 328 649**

**259 770 343**

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Fordringar hos koncernföretag

7

160 000 000

160 000 000

Uppskjuten skattefordran

271 882

0

**160 271 882**

**160 000 000**

**Summa anläggningstillgångar**

**414 600 531**

**419 770 343**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

3 480 452

1 218 671

Fordringar hos koncernföretag

18 494 396

0

Övriga fordringar

148 096

2 333 107

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

57 349

4 007 637

**22 180 293**

**7 559 415**

*Kassa och bank*

13 731 073

12 449 498

**Summa omsättningstillgångar**

**35 911 366**

**20 008 913**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**450 511 897**

**439 779 256**

## Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

9

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

50 000

50 000

**50 000**

**50 000**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserad vinst eller förlust

105 925 504

100 743 231

Årets resultat

-280 266

6 212 101

**105 645 238**

**106 955 332**

**Summa eget kapital**

**105 695 238**

**107 005 332**

**Obeskattade reserver**

22 308 299

0

#### Långfristiga skulder

8

Övriga skulder

3 150 000

3 150 000

**Summa långfristiga skulder**

**3 150 000**

**3 150 000**

#### Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

11

310 000 000

310 000 000

Leverantörsskulder

216 171

168 956

Skulder till koncernföretag

0

7 819 000

Aktuella skatteskulder

535 792

3 731 570

Övriga skulder

1 361 665

1 272 795

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

7 244 732

6 631 603

**Summa kortfristiga skulder**

**319 358 360**

**329 623 924**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**450 511 897**

**439 779 256**

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Förstagångstillämpare (K3)

Årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Tidigare tillämpades årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10). Övergången har gjorts enligt föreskrifterna i K3 kapitel 35. Bolaget är ett mindre företag och har utnyttjat mindre företags möjlighet att inte räkna om jämförelsetalen för 2021 som istället överensstämmer med de uppgifter som presenterades i föregående års redovisning.

#### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Hyresintäkter redovisas i den period hyran avser.

#### Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningstider tillämpas:

<u>Hyresfastighet:</u>	<u>Antal år:</u>
Installationer	40
Stomkomplettering och inre ytskick	35
Fasad	60
Yttertak	60
Stomme grund	100
Byggnadsinventarier	20

#### Säkringsredovisning

Ränteswapavtal skyddar bolaget mot ränteförändringar. Genom säkringen erhålls en fast ränta vilket redovisas i resultaträkningen i posten Räntekostnader och liknade resultatposter. För dessa poster upprättas säkringsdokumentation.

W

**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.

**Nyckeltalsdefinitioner****Nettoomsättning**

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

**Resultat efter finansiella poster**

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

**Soliditet (%)**

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

**Not 2 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2022	2021
Ränteintäkter från koncernföretag	2 373 333	1 562 560
Övriga ränteintäkter	15 324	0
	<b>2 388 657</b>	<b>1 562 560</b>

**Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2022	2021
Räntekostnader kreditinstitut	-4 625 096	-5 471 704
Övriga räntekostnader	-6 078	-3 590
	<b>-4 631 174</b>	<b>-5 475 294</b>

**Not 4 Bokslutsdispositioner**

	2022	2021
Lämnade koncernbidrag	0	-2 685 000
Erhållna koncernbidrag	8 494 396	0
Förändring av överavskrivningar	-22 308 299	0
	<b>-13 813 903</b>	<b>-2 685 000</b>

2023032808714

### Not 5 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	287 210 695	287 210 695
Omklassificeringar	-43 010 656	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>244 200 039</b>	<b>287 210 695</b>
Ingående avskrivningar	-27 440 352	-24 403 457
Omklassificeringar	7 765 060	0
Årets avskrivningar	-2 185 994	-3 036 895
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-21 861 286</b>	<b>-27 440 352</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>222 338 753</b>	<b>259 770 343</b>
Bokfört värde byggnader	86 933 753	124 365 343
Bokfört värde mark	135 405 000	135 405 000
	<b>222 338 753</b>	<b>259 770 343</b>

### Not 6 Byggnadsinventarier

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	204 700	
Omklassificeringar	43 010 656	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>43 215 356</b>	<b>0</b>
Ingående avskrivningar	0	0
Omklassificeringar	-9 064 692	
Årets avskrivningar	-2 160 768	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-11 225 460</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>31 989 896</b>	<b>0</b>

### Not 7 Fordringar hos koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	160 000 000	160 000 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>160 000 000</b>	<b>160 000 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>160 000 000</b>	<b>160 000 000</b>

VK

### Not 8 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Depositioner	3 150 000	3 150 000
	<b>3 150 000</b>	<b>3 150 000</b>

### Not 9 Disposition av vinst eller förlust

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Förslag till vinstdisposition</b>		
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:		
balanserad vinst	105 925 504	
årets förlust	-280 266	3 150 000
	<b>105 645 238</b>	
disponeras så att		
i ny räkning överföres	105 645 238	
	<b>105 645 238</b>	

### Not 10 Uppgifter om moderföretag

Moderföretag i den minsta koncern där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning är Tilia Fastigheter AB med organisationsnummer 556748-8522 med säte i Stockholm.

Moderföretag i den största koncern där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning är Skirner AB med organisationsnummer 556563-6940 med säte i Stockholm.

### Not 11 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	310 000 000	310 000 000
	<b>310 000 000</b>	<b>310 000 000</b>

R

Fastigheten Skvalberget 21 AB  
Org.nr 556826-0383

Stockholm den 23 mars 2023

*Christina Hansson*

Christina Hansson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 23 mars 2023

PricewaterhouseCoopers AB

*Peter Kangas*

Peter Kangas  
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:

*Jane Lindblom*  
0739 88 0504

2023032808716

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastigheten Skvalberget 21 AB, org.nr 556826-0383

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Fastigheten Skvalberget 21 AB för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastigheten Skvalberget 21 ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 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 Fastigheten Skvalberget 21 AB.

### 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 Fastigheten Skvalberget 21 AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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 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.

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 Fastigheten Skvalberget 21 AB för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

## Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Fastigheten Skvalberget 21 AB 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 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
- 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.

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.

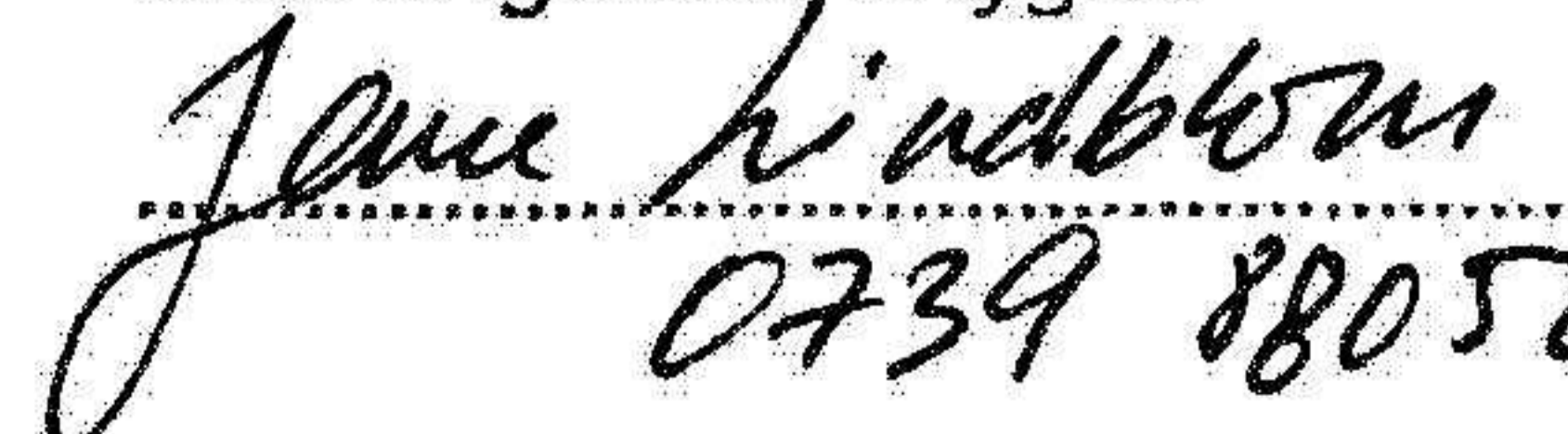
Stockholm den 23 mars 2023

PricewaterhouseCoopers AB



Peter Kangas  
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:

  
0739 880504