

# Årsredovisning

## Fastighets AB Lintavägen 1 m.fl.

556699-5519

Styrelsen för Fastighets AB Lintavägen 1 m.fl. 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 Lintavägen 1 m.fl. intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2024-06-19. 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

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### VERKSAMHETEN

Bolaget har sitt säte i Stockholm. Bolaget äger och förvaltar fastigheten Båglampan 35 i Stockholm. Fastigheten utgörs av industrilokaler och den totala uthyrningsbara ytan vid periodens slut uppgick till 8 088 kvm.

### 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.

### Investeringar

Bolaget har under räkenskapsåret gjort investeringar i fastigheten som uppgår till ca 16 mkr.

### 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.

### FLERÅRSÖVERSIKT

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

	2301-2312	2201-2212	2101-2112	2001-2012
Nettoomsättning	9 195	8 025	7 613	6 857
Resultat efter finansiella poster	-1 582	403	1 090	1 998
Rörelsemarginal %	37	44	47	40
Avkastning på eget kapital %	-16	5	30	44
Balansomslutning	116 541	114 188	106 578	105 589
Soliditet %	8	7	3	4

### FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100 000	3 512 770	4 683 099	8 295 869
<i>Resultatdisposition enl bolagsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning		4 683 099	-4 683 099	0
Årets resultat			-445 362	-445 362
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100 000</b>	<b>8 195 869</b>	<b>-445 362</b>	<b>7 850 507</b>

RESULTATDISPOSITION

*Medel att disponera:*

Balanserat resultat	8 195 869
Årets resultat	-445 362
<i>Summa</i>	<i>7 750 507</i>

*Förslag till disposition:*

Balanseras i ny räkning	7 750 507
<i>Summa</i>	<i>7 750 507</i>

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
<b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>	<b>4</b>		
Nettoomsättning	5	9 195 326	8 025 475
Övriga rörelseintäkter		25 987	—
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>9 221 313</b>	<b>8 025 475</b>
<b>Rörelsekostnader</b>	<b>6, 7</b>		
Direkta fastighetskostnader	8	-2 561 550	-2 142 661
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-3 248 747	-2 336 251
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 810 297</b>	<b>-4 478 912</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>3 411 016</b>	<b>3 546 563</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	2 887 611	1 028 572
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-7 880 520	-4 171 662
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-4 992 909</b>	<b>-3 143 090</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 581 893</b>	<b>403 473</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Bokslutsdispositioner	11	1 215 592	5 981 247
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>1 215 592</b>	<b>5 981 247</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-366 301</b>	<b>6 384 720</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat	12	-79 061	-1 701 621
<b>Årets resultat</b>		<b>-445 362</b>	<b>4 683 099</b>

ank=20240712;2024071501261

8

## BALANSRÄKNING

1, 2, 3

		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	13	58 588 798	50 175 649
Inventarier, verktyg och installationer	14	1 912 609	2 426 738
Pågående nyanläggningar	15	15 424 608	4 586 211
Hyresgästanpassningar	16	–	8 052 977
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>75 926 015</i>	<i>65 241 575</i>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		27 575 708	35 933 176
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<i>27 575 708</i>	<i>35 933 176</i>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>103 501 723</b>	<b>101 174 751</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		1 215 493	622 875
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	8 243 010	9 245 040
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>9 458 503</i>	<i>9 867 915</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 581 060	3 145 622
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>3 581 060</i>	<i>3 145 622</i>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>13 039 563</b>	<b>13 013 537</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>116 541 286</b>	<b>114 188 288</b>

ank=20240712;2024071501262

7

		2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>	19		
Aktiekapital		100 000	100 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>		100 000	100 000
<i>Fritt eget kapital</i>	20		
Balanserat resultat		8 195 868	3 512 770
Årets resultat		-445 362	4 683 099
<i>Summa fritt eget kapital</i>		7 750 506	8 195 869
<b>Summa eget kapital</b>		<b>7 850 506</b>	<b>8 295 869</b>
<b>Obeskattade reserver</b>			
Akkumulerade överavskrivningar		2 212 012	—
<b>Summa obeskattade reserver</b>		<b>2 212 012</b>	<b>—</b>
<b>Avsättningar</b>			
Avsättningar för skatter	21	2 456 143	2 377 082
<b>Summa avsättningar</b>		<b>2 456 143</b>	<b>2 377 082</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till koncernföretag	22	99 721 716	99 700 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>99 721 716</b>	<b>99 700 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		654 947	195 164
Skulder till koncernföretag		173 550	283 625
Aktuella skatteskulder		4 844	4 843
Övriga skulder		15 000	156 031
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	3 452 568	3 175 674
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>4 300 909</b>	<b>3 815 337</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>116 541 286</b>	<b>114 188 288</b>

8

## KASSAFLÖDESANALYS

1, 2

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	3 411 016	3 546 563
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
- Avskrivningar	3 248 747	2 336 251
- Realisationsförlust	-	-6 830 874
Erhållen ränta	953	1 266
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>6 660 716</i>	<i>-946 794</i>
Förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-409 412	2 652 753
- Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	595 647	56 052 474
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>6 846 951</b>	<b>57 758 433</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-16 350 414	-2 059 647
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-16 350 414</b>	<b>-2 059 647</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av koncernmellanhavande	9 938 901	-
Amortering av lån	-	-53 016 838
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>9 938 901</b>	<b>-53 016 838</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>435 438</b>	<b>2 681 948</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>3 145 622</b>	<b>463 674</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>3 581 060</b>	<b>3 145 622</b>

ank=20240712;2024071501264

✓

## NOTER

### Not 1 ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Stendörren Stockholm 3 AB, 559320-6112 med säte i Stockholm. Stendörren Stockholm 3 AB är ett helägt dotterbolag till Stendörren Fastigheter AB, org nr 556825-4741, med säte i Stockholm. Stendörren Fastigheter AB 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

Nedan definieras nyckeltalen i förvaltningsberättelsens flerårsöversikt.

*Rörelsemarginal = Rörelseresultat / Nettoomsättning*

*Avkastning på eget kapital = Resultat efter finansiella poster / Justerat eget kapital*

Kommentar: Justerat eget kapital beräknas som eget kapital plus 79,4 % av obeskattade reserver.

*Soliditet = Justerat eget kapital / Totalt kapital*

Kommentar: Justerat eget kapital beräknas som eget kapital plus 79,4 % av obeskattade reserver.

### Not 2 Redovisnings- och värderingsprinciper

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 BFAR 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. 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.

J

#### Intäkter från fastighetsförsäljning

Intäkter från fastighetsförsäljning redovisas normalt på tillträdesdagen om inte risker och förmåner övergått till köparen vid ett tidigare tillfälle. Kontrollen av tillgången kan ha övergått vid ett tidigare tillfälle än tillträdestidpunkten och om så har skett intäktsredovisas fastighetsförsäljningen vid denna tidigare tidpunkt. Vid bedömning av intäktsredovisningstidpunkt beaktas vad som avtalats mellan parterna beträffande risker och förmåner samt engagemang i den löpande förvaltningen. Därutöver beaktas omständigheter som kan påverka affärens utgång, vilka ligger utanför säljarens och/eller köparens kontroll.

#### Rörelsekostnader samt finansiella intäkter och kostnader

##### Fastighetskostnader

Utgörs av kostnader avseende drift, skötsel, uthyrning, administration och underhåll av fastighetsinnehavet.

##### Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter och kostnader består av ränteintäkter på bankmedel och fordringar samt räntekostnader på lån. Ränteintäkter och räntekostnader redovisas enligt effektivräntemetoden.

##### Inkomstskatter

Periodens skattekostnad omfattar aktuell och uppskjuten skatt.

##### Aktuell inkomstskatt

Kortfristiga skattefordringar och skatteskulder för nuvarande och tidigare perioder fastställs till det belopp som förväntas återfås från eller betalas till Skatteverket. De skattesatser och skattelagar som tillämpas för att beräkna beloppet är de som är antagna eller aviserade på balansdagen.

Aktuell inkomstskatt hänförlig till poster/transaktioner som redovisas i eget kapital redovisas i eget kapital och inte i resultaträkningen.

##### Uppskjuten inkomstskatt

Uppskjuten skatt redovisas på balansdagen i enlighet med balansräkningsmetoden för temporära skillnader mellan tillgångars och skulders skattemässiga och redovisningsmässiga värden. Uppskjuten skatt beräknas med tillämplig skattesats som beslutats eller aviserats per balansdagen och som förväntas gälla när den uppskjutna skatten realiserar eller regleras.

Uppskjutna skatteskulder uppkommer framförallt på grund av skillnader mellan bokföringsmässiga avskrivningar och skattemässiga avskrivningar på förvaltningsfastigheter.

##### Uppskjutna skattefordringar

Uppskjutna skattefordringar redovisas endast i den omfattning att det är sannolikt att framtida överskott kommer att finnas tillgängliga, mot vilka de temporära skillnaderna kommer att kunna utnyttjas.

Uppskjutna skattefordringar avser underskott.

Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder kvittas när det finns en legal kvittningsrätt för aktuella skattefordringar och skatteskulder och när de uppskjutna skattefordringarna och skatteskulderna hänför sig till skatt debiterade av samma skattemyndighet där det finns en avsikt att reglera saldon genom nettobetalningar.

##### Lånekostnader

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

T

**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
Förvaltningsfastigheter	50 år
Inventarier	5 år

Hyresgästpassningar 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 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.

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar bland tillgångarna likvida medel, aktier och andelar,

J

kundfordringar och övriga fordringar samt bland skulderna leverantörsskulder och övriga skulder.

Finansiella instrument redovisas till upplupet anskaffningsvärde.

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 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 och hyresfordringar.

Not 4	Intäkter	2023	2022
	Hyresintäkter	9 195 326	8 025 475
	Övriga rörelseintäkter	25 987	0
		<b>9 221 313</b>	<b>8 025 475</b>

J

ank=20240712;2024071501269

Not 5	Operationella Leasingavtal - Företaget som Hyresvärd	2023	2022
	Inom ett år	10 681 000	10 084 000
	Senare än ett år men inom fem år	42 401 000	40 907 000
	Senare än fem år	34 832 000	44 644 000
		<b>87 914 000</b>	<b>95 635 000</b>

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, fastighetskatt samt el.

Minsta framtida hyresintäkter avseende icke uppsägningsbara operationella hyresavtal per den 31 december är enligt tabell ovan:

Not 6 Ersättning till revisorer

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	Inköp och försäljning mellan koncernföretag	2023	2022
	Andel av årets totala inköp från andra koncernföretag	39	49

Under året har inga koncerninterna försäljningar ägt rum.

Not 8	Direkta fastighetskostnader	2023	2022
	Underhåll	-395 949	-60 202
	Fastighetsskatt	-129 000	-129 000
	Övriga driftskostnader	-429 507	-468 956
	Övriga fastighetskostnader	-871 006	-889 668
	El- och värmekostnader	-736 088	-594 835
		<b>-2 561 550</b>	<b>-2 142 661</b>

Not 9	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023	2022
	Ränteintäkter från koncernföretag	2 886 658	1 027 306
	Övriga ränteintäkter	953	1 266
		<b>2 887 611</b>	<b>1 028 572</b>

Not 10	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023	2022
	Räntekostnader till koncernföretag	-7 880 520	-4 171 662
		<b>-7 880 520</b>	<b>-4 171 662</b>

T

ank=20240712;2024071501270

Not 11	Bokslutsdispositioner	2023	2022
	Erhållna koncernbidrag	3 427 604	5 981 247
	Förändring överavskrivningar	-2 212 012	0
		<b>1 215 592</b>	<b>5 981 247</b>

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

Skattekostnaden består i huvudsak av följande delar:

*Redovisad skatt i resultaträkningen*

Förändring av uppskjuten skatt för temporära skillnader	-79 061	-1 701 621
<i>Summa redovisad skatt</i>	-79 061	-1 701 621

Effektiv skattesats (%)	22	-27
-------------------------	----	-----

*Avstämning av effektiv skattesats*

Resultat före skatt	-366 301	6 384 720
Skatt enligt gällande skattesats 20,6 (20,6) %	-75 458	1 315 252
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	405 249	388 683
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	-98	0
Förändring av temporära skillnader hänförliga till byggnader	79 061	1 701 621
Återläggning bokförda avskrivningar	424 691	216 644
Avdrag skattemässiga avskrivningar	-754 384	-337 051
Andra ej bokförda kostnader	0	-1 583 498
Andra bokförda intäkter	0	-30
<i>Summa redovisad skatt</i>	79 061	1 701 621
Effektiv skattesats (%)	-22	27

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

Ingående anskaffningsvärden	79 743 190	48 119 378
<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
Inköp	3 094 818	31 623 812
Omklassificeringar m.m.	8 411 640	0
Utgående anskaffningsvärden	91 249 648	79 743 190
Ingående avskrivningar	-29 567 541	-27 616 767
<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
Omklassificeringar m.m.	-1 182 687	0
Årets avskrivningar	-1 910 622	-1 950 774
Utgående avskrivningar	-32 660 850	-29 567 541
<b>Redovisat värde</b>	<b>58 588 798</b>	<b>50 175 649</b>

7

ank=20240712:2024071501271

Not 14	Inventarier, verktyg och installationer	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	2 570 641	57 647
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	0	2 512 994
	Utgående anskaffningsvärden	2 570 641	2 570 641
	Ingående avskrivningar	-143 903	-6 725
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-514 129	-137 178
	Utgående avskrivningar	-658 032	-143 903
	<b>Redovisat värde</b>	<b>1 912 609</b>	<b>2 426 738</b>
Not 15	Pågående nyanläggningar	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	4 586 211	38 335 906
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	13 255 596	-
	Omklassificeringar m.m.	-2 417 199	-33 749 695
	Utgående anskaffningsvärden	15 424 608	4 586 211
	<b>Redovisat värde</b>	<b>15 424 608</b>	<b>4 586 211</b>
Not 16	Hyresgästanpassningar	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	8 219 768	6 739 131
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	-	1 480 637
	Omklassificeringar m.m.	-8 219 768	0
	Utgående anskaffningsvärden	0	8 219 768
	Ingående avskrivningar	-166 791	-110 391
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Omklassificeringar m.m.	223 192	0
	Årets avskrivningar	-56 401	-56 400
	Utgående avskrivningar	0	-166 791
	<b>Redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>8 052 977</b>
Not 17	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.

Negativt belopp på Kassa och bank klassificeras som koncernmellanhavande. 78

Not 18	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	Förutbetalda försäkringspremier	52 554	43 565
	Förutbetalda hyrerabatter	8 183 130	9 191 229
	Övrigt	7 326	10 246
	<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>8 243 010</b>	<b>9 245 040</b>

Not 19 Antal aktier och kvotvärde

I posten aktiekapital ingår det registrerade aktiekapitalet. Antalet aktier uppgår till 1000 st och kvotvärde uppgår till 100 kronor.

Not 20 Förslag till resultatdisposition

*Medel att disponera*

Balanserat resultat	8 195 868
Årets resultat	-445 362
<b>Summa</b>	<b>7 750 506</b>

*Förslag till disposition*

Balanseras i ny räkning	7 750 506
<b>Summa</b>	<b>7 750 506</b>

Not 21	Uppskjuten skatt avseende:	2023-12-31	2022-12-31
	Uppskjuten skatt avseende:		
	Temporära skillnader på byggnader	2 456 143	2 377 082
	<b>Utgående uppskjuten skatteskuld</b>	<b>2 456 143</b>	<b>2 377 082</b>

Not 22	Förfallotid skulder	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Skulder till koncernföretag</i>		
	Förfaller senare än 5 år	99 721 716	99 700 000

Not 23	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	Förutbetalda hyresintäkter	3 367 568	3 087 573
	Övriga poster	85 000	88 101
	<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>3 452 568</b>	<b>3 175 674</b>

Not 24 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 det har i nuläget inte påverkat bolagets verksamhet.

## Not 25 Eventualförpliktelser

I bolaget finns inte några eventualförpliktelser

Not 26	Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
--------	--------------------	------------	------------

Ställda säkerheter till förmån för koncernbolag

Fastighetsinteckning

50 600 000

99 700 000

## UNDERSKRIFTER

Stockholm 2024-06-18



Erik Ranje

2024-06-

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-06-19

BDO Mälardalen AB



Johan Pharmanson

Huvudansvarig auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Fastighets AB Lintavägen 1 m. fl.  
Org.nr. 556699-5519

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighets AB Lintavägen 1 m. fl. 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 Lintavägen 1 m. fl.s 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till Fastighets AB Lintavägen 1 m. fl. enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Styrelsens ansvar

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

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

#### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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.

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 Lintavägen 1 m. fl. 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till Fastighets AB Lintavägen 1 m. fl. 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 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 revisions sed 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 revisions sed 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