

Årsredovisning

Fastighets AB Vitgröet 12

556905-8687

Styrelsen för Fastighets AB Vitgröet 12 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 - 17
- Underskrifter	17

FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad styrelseledamot i Fastighets AB Vitgröet 12 intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 19/6. 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 Vitgröet 12 i Stockholm. Fastigheten utgörs av industrilokaler och den totala uthyrningsbara ytan vid periodens slut uppgick till 13 837 kvm.

Investeringar

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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.

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	17 132	17 979	16 406	15 336
Resultat efter finansiella poster	-12 294	-8 572	-1 225	-9 609
Avkastning på eget kapital %	-473	-207	-17	-188
Rörelsemarginal %	10	2	35	-15
Balansomslutning	200 466	193 762	193 711	184 142
Soliditet %	1	2	4	3

ank=20240712;2024071500942

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 000	8 678 100	-8 676 294	51 806
<i>Resultatdisposition enligt bolagsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning		-8 676 294	8 676 294	0
Aktieägartillskott		29 165 000		29 165 000
Årets resultat			-29 165 823	-29 165 823
Belopp vid årets utgång	50 000	29 166 806	-29 165 823	50 983

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	29 166 806
Årets resultat	-29 165 823
<i>Summa</i>	983

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning	983
<i>Summa</i>	983

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter. **8**

RESULTATRÄKNING

1, 2, 3

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.	4, 5		
Nettoomsättning		17 132 314	17 979 443
Övriga rörelseintäkter		1 029 215	616 500
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		18 161 529	18 595 943
Rörelsekostnader			
Direkta fastighetskostnader	6, 7	-9 873 976	-11 701 894
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-6 542 439	-6 477 311
Summa rörelsekostnader		-16 416 415	-18 179 205
Rörelseresultat	8	1 745 114	416 738
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	8 998	44 461
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-14 047 957	-9 033 479
Summa finansiella poster		-14 038 959	-8 989 018
Resultat efter finansiella poster		-12 293 845	-8 572 280
Bokslutsdispositioner			
Bokslutsdispositioner	11	-3 645 738	-249 849
Summa bokslutsdispositioner		-3 645 738	-249 849
Resultat före skatt		-15 939 583	-8 822 129
Skatter			
Skatt på årets resultat	12	-13 226 240	145 835
Årets resultat		-29 165 823	-8 676 294

BALANSRÄKNING

1, 2, 3

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	13	151 645 857	156 757 325
Inventarier, verktyg och installationer	14	998 263	1 287 204
Pågående nyanläggningar	15	15 971 050	10 090 014
Hysesgästanpassningar	16	2 299 797	3 182 654
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>170 914 967</i>	<i>171 317 197</i>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		23 668 076	18 774 356
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<i>23 668 076</i>	<i>18 774 356</i>
Summa anläggningstillgångar		194 583 043	190 091 553
Omsättningstillgångar	17		
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	18	1 170 175	246 440
Aktuella skattefordringar		2 783 000	1 331 000
Övriga fordringar		680 472	765 772
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	1 249 765	1 326 989
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>5 883 412</i>	<i>3 670 201</i>
Summa omsättningstillgångar		5 883 412	3 670 201
SUMMA TILLGÅNGAR		200 466 455	193 761 754

ank=20240712;2024071500944

7

		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	20		
<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>	21		
Balanserat resultat		29 166 806	8 678 100
Årets resultat		-29 165 823	-8 676 294
<i>Summa fritt eget kapital</i>		983	1 806
Summa eget kapital		50 983	51 806
Obeskattade reserver			
Akkumulerade överavskrivningar		3 207 900	5 158 462
Summa obeskattade reserver		3 207 900	5 158 462
Avsättningar	22		
Avsättningar för skatter		14 474 325	1 196 129
Summa avsättningar		14 474 325	1 196 129
Långfristiga skulder	23		
Skulder till koncernföretag		172 239 513	176 703 100
Övriga skulder		1 239 440	1 208 875
Summa långfristiga skulder		173 478 953	177 911 975
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		1 568 699	554 906
Skulder till koncernföretag		398 327	2 979 939
Aktuella skatteskulder		2 960 000	1 480 000
Övriga skulder		-	595 383
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	4 327 268	3 833 154
Summa kortfristiga skulder		9 254 294	9 443 382
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		200 466 455	193 761 754

KASSAFLÖDESANALYS

1, 2

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		1 745 114	416 738
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.			
- Avskrivningar	28	6 542 438	6 477 311
Erhållen ränta		7 973	10 916
Erlagd ränta		-141	-20 682
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>		<i>8 295 384</i>	<i>6 884 283</i>
Förändringar i rörelsekapital			
- Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		19 945 313	9 455 269
- Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		-22 100 489	-6 159 565
Kassaflöde från den löpande verksamheten		6 140 208	10 179 987
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-6 140 208	-10 179 987
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-6 140 208	-10 179 987
Årets kassaflöde		-	-

ank=20240712:2024071500946

3

NOTER

Not 1 Allmänna upplysningar

Bolaget med säte i Stockholm är ett helägt dotterbolag till Stendörren Stockholm 4 AB, 556972-6630 med säte i Stockholm. Stendörren Stockholm 4 AB är ett helägt dotterbolag till Stendörren Fastigheter AB (publ), 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 juni 2024 och kommer att föreläggas årsstämma för fastställande den 19 juni 2024.

Nyckeltalsdefinitioner

Nedan definieras nyckeltalen i förvaltningsberättelsens flerårsöversikt.

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.

Rörelsemarginal = Rörelseresultat / Nettoomsättning

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 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

Företaget 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.

Intäktredovisning

Intäkter redovisas då det är troligt att ekonomiska fördelar kommer företaget tillgodo och att intäkterna kan fastställas på ett tillförlitligt sätt. Företagets intäkter utgörs i allt väsentligt av hyresintäkter.

Hyresintäkter

Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter intäktredovisas i resultaträkningen linjärt över hyresperioden. 2

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 framför allt 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.

J

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.

Byggnader skrivs av på 50 år, byggnadsinventarier på 10 år, inventarier på 5 år, markanläggningar på 20 år och hyresgästpassningar enligt 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. 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 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	17 132 314	17 979 443
	Övriga Intäkter	1 029 215	616 500
		18 161 529	18 595 943

J

Not 5	Operationella leasingavtal	2023	2022
	Inom ett år	20 368 000	16 554 000
	Senare än ett år men inom fem år	55 459 000	41 420 000
	Senare än fem år	40 389 000	23 729 000
		116 216 000	81 703 000

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

Not 7	Direkta fastighetskostnader	2023	2022
	Underhåll	-1 344 366	-907 377
	Fastighetsskatt	-1 480 000	-1 480 000
	El och värmekostnader	-2 047 292	-1 951 850
	Övriga driftskostnader	-2 310 886	-5 155 608
	Övriga fastighetskostnader	-2 691 432	-2 207 059
		-9 873 976	-11 701 894

Not 8	Inköp och försäljning mellan koncernföretag	2023	2022
	Andel av årets totala inköp från andra koncernföretag, i %	20	17

Under året har inga koncerninterna försäljningar ägt rum.

Not 9	Övriga ränteintäkter och liknande resultaposter	2023	2022
	Ränteintäkter från koncernföretag	1 025	33 545
	Övriga ränteintäkter	7 973	10 916
		8 998	44 461

ank=20240712;2024071500952

Not 10	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023	2022
	Räntekostnader till koncernföretag	-14 047 817	-9 012 798
	Externa räntekostnader	-140	-20 681
		-14 047 957	-9 033 479

Not 11	Bokslutsdispositioner	2023	2022
	Lämnade koncernbidrag	-5 596 300	-249 849
	Förändring överavskrivning	1 950 562	-
		-3 645 738	-249 849

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

Skattekostnaden består i huvudsak av följande delar:

Redovisad skatt i resultaträkningen

Skatt pga ändrad taxering	51 956	340 000
Förändring av uppskjuten skatt för temporära skillnader	-13 278 196	-194 165
<i>Summa redovisad skatt</i>	<i>-13 226 240</i>	<i>145 835</i>

Effektiv skattesats (%)	83	-2
-------------------------	----	----

Avstämning av effektiv skattesats

Resultat före skatt	-15 939 583	-8 822 129
---------------------	-------------	------------

Skatt enligt gällande skattesats 20,6 (20,6) %	3 283 554	1 817 359
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-2 851 080	-1 565 710
Skatteeffekt av ej bokförda avdragsgilla kostnader	33 635	210 815
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	-423	-
Skattereduktion inventarier 2021	-	28 656
Återläggning bokföringsmässiga avskrivningar	-796 342	-812 440
Avgår skattemässiga avskrivningar	330 656	321 320
Skatt pga ändrad taxering	51 956	340 000
Förändring av temporära skillnader hänförliga till byggnader	-13 278 196	-194 165
<i>Summa redovisad skatt</i>	<i>-13 226 240</i>	<i>145 835</i>

Effektiv skattesats (%)	83	-2
-------------------------	----	----

8

ank=20240712;2024071500953

Not 13	Förvaltningsfastigheter	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	191 066 923	187 089 229
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Omklassificeringar	–	3 977 694
	Utgående anskaffningsvärden	191 066 923	191 066 923
	Ingående avskrivningar	-34 309 598	-29 266 261
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-5 111 468	-5 043 337
	Utgående avskrivningar	-39 421 066	-34 309 598
	Redovisat värde	151 645 857	156 757 325
Not 14	Inventarier, verktyg och installationer	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	1 701 184	699 506
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	–	39 007
	Omklassificeringar m.m.	28 814	962 671
	Utgående anskaffningsvärden	1 729 998	1 701 184
	Ingående avskrivningar	-413 980	-198 996
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-317 755	-214 984
	Utgående avskrivningar	-731 735	-413 980
	Redovisat värde	998 263	1 287 204
Not 15	Pågående nyanläggningar	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	10 090 014	5 925 080
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	6 236 406	10 237 987
	Omklassificeringar m.m.	-355 370	-6 073 053
	Utgående anskaffningsvärden	15 971 050	10 090 014
	Redovisat värde	15 971 050	10 090 014

2

Not 16	Hyresgästanpassningar	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	8 436 280	7 400 599
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	67 080	12 474
	Omklassificeringar m.m.	163 278	1 023 207
	Utgående anskaffningsvärden	8 666 638	8 436 280
	Ingående avskrivningar	-5 253 626	-4 034 636
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-1 113 215	-1 218 990
	Utgående avskrivningar	-6 366 841	-5 253 626
	Redovisat värde	2 299 797	3 182 654

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.

Not 18	Hyresfordringar	2023-12-31	2022-12-31
	Ej förfallna eller förfallna sedan mindre än 30 dagar	171 275	138 012
	Förfallna 30-60 dagar	64 374	32 255
	Förfallna 61-90 dagar	1 119 047	73 371
	Förfallna 90-120 dagar	-1 375	36 806
	Förfallna sedan mer än 120 dagar	1 277 039	623 771
	Osäkra hyresfordringar	-1 460 185	-657 775
		1 170 175	246 440

Not 19	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	Förutbetalda försäkringspremier	91 574	75 920
	Övriga poster	392 542	346 669
	Förutbetalda hyresrabatter	765 649	904 400
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 249 765	1 326 989

Not 20 Antal aktier och kvotvärde

I posten aktiekapital ingår det registrerade aktiekapitalet. Antalet aktier uppgår till 50 000 st och kvotvärde uppgår till 17 kronor.

ank=20240712;2024071500955

Not 21 Förslag till resultatdisposition

Medel att disponera

Balanserat resultat		29 166 806
Årets resultat		-29 165 823
Summa		983

Förslag till disposition

Balanseras i ny räkning		983
Summa		983

Not 22 Uppskjuten skatteskuld	2023-12-31	2022-12-31
Uppskjuten skatt avseende:		
Temporära skillnader på byggnader	14 474 325	1 196 129
Utgående uppskjuten skatteskuld	14 474 325	1 196 129

Not 23 Förfallotid skulder	2023-12-31	2022-12-31
<i>Övriga skulder</i>		
Förfaller senare än 5 år	1 239 440	1 208 875
<i>Skulder till koncernföretag</i>		
Förfaller senare än 5 år	172 239 513	176 703 100

Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	3 630 827	3 590 443
Övriga poster	696 441	242 711
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 327 268	3 833 154

Not 25 Eventualförpliktelser

I bolaget finns inte några eventualförpliktelser.

Not 26 Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	138 000 000	138 000 000
Varav till koncernföretag, intresseföretag eller gemensamt styrt företag	138 000 000	138 000 000
Summa ställda säkerheter	138 000 000	138 000 000

F

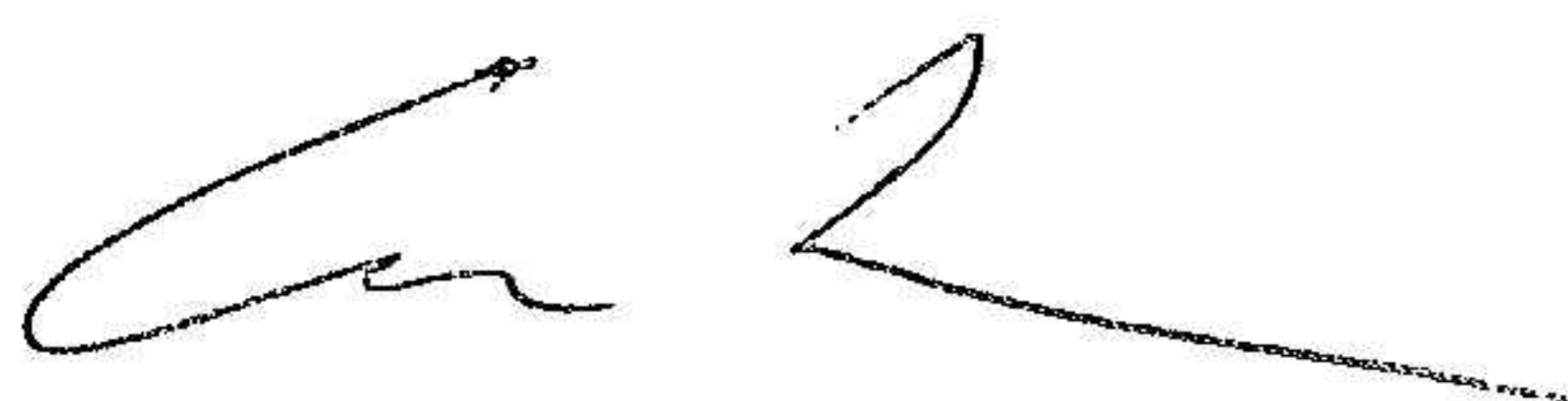
Not 27 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

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

Not 28	Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	2023	2022
	Avskrivningar	6 542 438	6 477 311
		6 542 438	6 477 311

UNDERSKRIFTER

Stockholm 2024-06-18



Erik Ranje

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024 06 19

BDO Mälardalen AB



Johan Pharmanson
Huvudansvarig auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Fastighets AB Vitgröet 12
Org.nr. 556905-8687

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighets AB Vitgröet 12 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 Vitgröet 12s 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 Vitgröet 12 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 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. Risker 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 Vitgröet 12 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 "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till Fastighets AB Vitgröet 12 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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