

Årsredovisning

för

Fastighets AB Svava

Org nr 556268-6658

Räkenskapsåret

2021-01-01 – 2021-12-31

FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på ordinarie årsstämma i bolaget den 26/4 2022. Stämman beslöt tillika att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholmden 25/5 2022

Underskrift

Åsa Lindfors

Namnfulltydligande

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Förändringar i eget kapital	6
Kassaflödesanalys	7
Noter till årsredovisningen	8

Styrelsen för Fastighets AB Svava får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 – 2021-12-31.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bolagets verksamhet omfattar ägande, utveckling och förvaltning av fast och lös egendom. Under året har bolaget inte haft någon anställd personal och inte heller utbetalt några löner eller andra ersättningar.

Fastighets AB Svava är ett helägt dotterbolag till Fastighets AB Gesimsen Grön, org nr 556011-7698.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Pandemin kom att påverka även 2021, med en fortsatt osäkerhet kring pandemins utveckling och dess påverkan. Trots det utvecklades den svenska konjunkturen positivt under året med stabila marknadshyror och sänkta avkastningskrav. Även handeln återhämtade sig efter nedgången under 2020.

Förväntningar avseende framtida utveckling

Pandemin är inte över och kommer i viss omfattning att påverka verksamheten även under 2022. Den pågående konflikten i Ukraina och det osäkra geopolitiska läget i världen kan ha påverkan på både finansmarknader och penningpolitik, men hur allvarliga och långsiktiga dessa effekter kan bli är i nuläget för tidigt att svara på.

Bolagets verksamhet och resultat under det följande räkenskapsåret bedöms vara i nivå med detta räkenskapsår, justerat för eventuella nedskrivningar samt köp och försäljningar av fastigheter.

Flerårsöversikt (Tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Hysesintäkter	47 673	47 553	51 099	51 163	49 284
Driftnetto	29 437	26 968	29 028	30 440	25 097
Resultat efter finansiella poster	15 608	12 698	16 588	18 820	12 349
Balansomslutning	359 588	358 881	366 041	336 282	345 200

Risker och osäkerheter

Bolaget är genom sin verksamhet utsatt för en mängd olika risker, där de affärsmässiga riskerna bedöms ha störst påverkan på bolagets resultat.

Fastigheternas marknadsvärde

Värdet på fastigheten är det riskområde som enskilt kan ha störst påverkan på företagets ekonomiska resultat på kort sikt, även om det inte ger någon direkt effekt på kassaflödet. Under året har marknadsvärdet på bolagets fastighet ökat genom att marknadens antagande om direktavkastningskrav och marknadshyra har förändrats.

Uthyrning och kundarbete

Hysesintäkterna påverkas främst av affärsmässiga risker. Tillväxten i ekonomin styr sysselsättningsgraden, som är en väsentlig grund för utbud och efterfrågan på hyresmarknaden och därmed påverkar vakansgrad och hyresnivåer.

Drift och underhåll

Fastighetskostnaderna påverkas av såväl affärsmässiga som administrativa risker. Inflationen är en av de affärsmässiga riskerna. Men ett visst skydd mot inflationens effekter på resultatet erhålls i och med att hyreskontrakt ger möjlighet till uppjustering av hyran vid förändringar i konsumentprisindex. Bland de administrativa riskerna kan nämnas brister i inköpsprocessen, som kan leda till att inköpskostnaderna blir högre än de borde vara. Denna risk hanteras genom ett strukturerat inköpsarbete där stordriftsfördelar tas till vara inom koncernen.

Fastighetsprojekt

Att nyuppföra fastigheter och utveckla befintliga genom investeringar är ett sätt att öka avkastningen. Riskerna vid projektutveckling finns i bedömningar kring hyresmarknadens utveckling, men också i utformningen av produkten och själva projektgenomförandet. Riskerna begränsas genom att investeringar enbart görs i marknader där man har god marknadskänedom, och där det finns stark efterfrågan på lokaler.

Fastighetstransaktioner

Köp och försäljning av fastigheter är ytterligare ett sätt att öka avkastningen. Riskerna vid transaktioner begränsas genom kvalitetssäkrade interna processer och hög kompetens i transaktionsteamerna.

Skatt

Verksamheten påverkas av skatter i form av inkomstskatt, fastighetsskatt och moms. Dessa påverkas i sin tur av politiska beslut, lagstiftning samt rättsutveckling. Riskerna begränsas genom en försiktig och balanserad hantering av skattefrågor, och Fastighets AB Svava är idag inte föremål för några skatteprocesser.

Anseende

Anseenderisker påverkar varumärket och därigenom det ekonomiska resultatet på sikt. De kan finnas i alla delar av verksamheten och är till stor del kopplade till personalens agerande. Begränsning av riskerna sker genom ett omfattande arbete med företagskultur och värderingar.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 466 453
årets förlust	-87 734
	2 378 719
disponeras så att i ny räkning överföres	2 378 719

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar, kassaflödesanalys och tillhörande noter.

Resultaträkning

Tkr

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Hysesintäkter	5	47 673 47 673	47 553 47 553
Fastighetskostnader			
Driftkostnader		-9 572	-11 667
Underhåll		-1 258	-1 648
Administration	6	-3 615	-3 479
Fastighetsskatt		-3 791	-3 791
		-18 236	-20 585
Driftnetto		29 437	26 968
Avskrivningar	7	-11 794	-11 906
Rörelseresultat		17 643	15 062
Finansiella poster			
Räntetäkter och liknande resultatposter	8	691	798
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-2 726	-3 162
Resultat från finansiella poster		-2 035	-2 364
Resultat efter finansiella poster		15 608	12 698
Bokslutsdispositioner	10	-15 718	-12 410
Resultat före skatt		-110	288
Skatt	11	22	-60
Årets resultat		-88	228

Bolaget har inga poster att redovisa i övrigt totalresultat varmed totalt resultat överensstämmer med årets resultat.

Balansräkning

Tkr

Not

2021-12-31

2020-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter	12, 13	303 335	315 071
Inventarier	14	13	71
Pågående ny- till- och ombyggnader	15	0	0
		303 348	315 142

Finansiella anläggningstillgångar

Fordringar hos koncernföretag		29 000	29 000
Summa anläggningstillgångar		332 348	344 142

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar	16	2 763	535
Fordringar hos koncernföretag	16	23 100	13 414
Övriga fordringar		371	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	1 006	790
		27 240	14 739

Summa omsättningstillgångar		27 240	14 739
------------------------------------	--	---------------	---------------

SUMMA TILLGÅNGAR		359 588	358 881
-------------------------	--	----------------	----------------

Balansräkning

Tkr

Not

2021-12-31

2020-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

50 000

50 000

Reservfond

10 000

10 000

60 000

60 000

Fritt eget kapital

Balanserade vinstmedel

2 466

2 238

Årets resultat

-88

228

2 378

2 466

Summa eget kapital

62 378

62 466

Långfristiga skulder

Skulder till koncernföretag

16

280 000

280 000

Uppskjuten skatteskuld

11

7 093

7 116

Summa långfristiga skulder

287 093

287 116

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

16

425

339

Övriga skulder

3 807

3 755

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

18

5 885

5 205

Summa kortfristiga skulder

10 117

9 299

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

359 588

358 881

Förändring eget kapital

Tkr

	Aktie- kapital	Övrigt bundet kapital	Balanserade vinstmedel	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2020-01-01	50 000	10 000	2 238	62 238
Årets resultat			228	228
Utgående eget kapital 2020-12-31	50 000	10 000	2 466	62 466
Ingående eget kapital 2021-01-01	50 000	10 000	2 467	62 467
Årets resultat			-88	-88
Utgående eget kapital 2021-12-31	50 000	10 000	2 379	62 379

Aktiekapitalet består av 500 000 aktier med kvotvärdet 100 kr.

Kassaflödesanalys

Tkr

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		17 643	15 061
Erhållna räntor		691	798
Betalda räntor		-2 726	-3 162
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	19	11 794	11 906
Betald skatt		-375	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		27 027	24 603
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Ökning(-) / minskning(+) av rörelsefordringar		284	-16 519
Ökning(+) / minskning(-) av rörelseskulder		-27 311	-7 447
Kassaflöde från den löpande verksamheten		0	637
Investeringsverksamheten			
Investeringar i befintliga fastigheter		0	-637
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-637
Årets kassaflöde		0	0
Likvida medel vid årets början		0	0
Likvida medel vid årets slut		0	0

Noter till årsredovisningen

Not 1 Allmän information

Fastighets AB Svavas verksamhet omfattar att äga och förvalta fastigheter samt därmed förenlig verksamhet. Bolaget är ett aktiebolag registrerat i Sverige och med säte i Uppsala. Adressen till huvudkontoret är Malmkillnadsgatan 36, 104 25 Stockholm.

Styrelsen har den 5 april 2022 godkänt denna årsredovisning för offentliggörande.

Not 2 Redovisningsprinciper

Grund för rapporternas upprättande

Årsredovisningen för Fastighets AB Svava har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer. RFR 2 anger att företag i sin årsredovisning ska tillämpa International Financial Reporting Standards (IFRS) sådana de antagits av EU, i den utsträckning detta är möjligt inom ramen för Årsredovisningslagen och Tryggandelagen, samt med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag och tillägg som krävs i förhållande till IFRS. Årsredovisningen har upprättats enligt anskaffningsvärdemetoden.

Bolaget tillämpar de principer som presenteras nedan. Principerna har tillämpats konsekvent för alla presenterade år, om inte annat anges.

Att upprätta rapporter i överensstämmelse med tillämpade regelverk kräver användning av en del viktiga uppskattningar för redovisningsändamål. Vidare krävs att ledningen gör vissa bedömningar vid tillämpningen av företagets redovisningsprinciper. De områden som innefattar en hög grad av bedömning, som är komplexa eller sådana områden där antaganden och uppskattningar är av väsentlig betydelse för företagets årsredovisning anges i not 4.

Materiella anläggningstillgångar

Bolaget innehar fastigheter samt en del inventarier. Fastigheterna är avsedda att ge långfristig hyresavkastning och klassificeras som förvaltningsfastigheter.

Både förvaltningsfastigheter och inventarier redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Bolaget har valt att tillämpa undantaget i RFR 2 avseende avskrivningar på förvaltningsfastigheter och utgår från RR 24 Förvaltningsfastigheter och RR 12 Materiella anläggningstillgångar i den lydelse dessa hade den 31 december 2004, vilket innebär linjär avskrivning på totala anskaffningsvärdet på byggnadsdelen av fastigheten.

I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången. Tillkommande utgifter läggs till tillgångens redovisade värde eller redovisas som en separat tillgång, beroende på vilket som är lämpligt, endast då det är sannolikt att de framtida ekonomiska förmåner som är förknippade med tillgången kommer att komma koncernen tillgodo och tillgångens anskaffningsvärde kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Redovisat värde för den ersatta delen tas bort från balansräkningen. Alla andra former av reparationer och underhåll redovisas som kostnader i resultaträkningen under den period de uppkommer.

Inga avskrivningar görs på mark. Avskrivningar på andra tillgångar, för att fördela deras anskaffningsvärde ner till det beräknade restvärdet över den beräknade nyttjandeperioden, görs linjärt enligt följande:

Byggnader	2 till 4 % per år
Markanläggningar	5% per år
Byggnadsinventarier	20% per år
Markinventarier	20% per år
Inventarier	20% per år

Tillgångarnas restvärden och nyttjandeperiod prövas vid varje rapportperiods slut och justeras vid behov. En tillgångs redovisade värde skrivs omgående ner till dess återvinningsvärde om tillgångens redovisade värde överstiger dess bedömda återvinningsvärde. Vinster och förluster vid avyttring fastställs genom en jämförelse mellan försäljningsintäkten och det redovisade värdet.

För förvaltningsfastigheter presenteras i not ett verkligt värde, vilket utgörs av ett marknadsvärde som årligen fastställs av externa värderingsmän. Vasakronan tillämpar IFRS 13 "Värdering till verkligt värde" för förvaltningsfastigheter vilket innebär en värderingshierarki i 3 nivåer. Nivå 1 - Innebär att det finns noterade priser på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder som företaget har tillgång till vid värderingstillfället. Nivå 2 - Annan indata än i nivå 1 som är direkt eller indirekt observerbara för tillgången eller skulden. Nivå 3 - Icke observerbar indata för tillgången eller skulden. Vasakronan beräknar verkligt värde i enlighet med nivå 3 ovan. Verkligt värde baseras på priser på en aktiv marknad, justerade, om så krävs, för eventuella avvikelser avseende den aktuella tillgångens typ, läge eller skick. Om sådan information inte finns tillgänglig, används alternativa värderingsmetoder som exempelvis aktuella priser på mindre aktiva marknader eller diskonterade kassaflödesprognoser. Dessa värderingar omprövas årligen av Forum Fastighetsekonomi.

Nedskrivningar av icke-finansiella tillgångar

Tillgångar som är föremål för avskrivningar utsätts för ett nedskrivningstest om det föreligger en indikation på att det redovisade värdet inte kan återvinnas. En nedskrivning redovisas till det belopp varmed tillgångens redovisade värde överstiger dess återvinningsvärde. Återvinningsvärdet är det högsta av tillgångens verkliga värde minskat med försäljningskostnader och dess nyttjandevärde. För tillgångar som tidigare har skrivits ner görs per varje balansdag en prövning om återföring bör göras.

Finansiella anläggningstillgångar

Finansiella tillgångar som är avsedda för långsiktigt innehav redovisas till anskaffningsvärde. Har en finansiell anläggningstillgång på balansdagen ett lägre värde än det bokförda värdet skrivs tillgången ned till detta lägre värde om det kan antas att värdenedgången är bestående.

Finansiella instrument

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen består huvudsakligen av koncerninterna fordringar och skulder men även av kundfordringar och leverantörsskulder. Finansiella instrument redovisas initialt till verkligt värde med tillägg för eventuella transaktionskostnader.

Koncerninterna fordringar

Det verkliga värdet på koncerninterna fordringar motsvarar dess redovisade värde, eftersom diskonteringseffekten inte är väsentlig.

Kundfordringar

Kundfordringar redovisas inledningsvis till verkligt värde och därefter till upplupet anskaffningsvärde minskat med eventuell reservering för värdeminskning. Reserveringens storlek utgörs av skillnaden mellan tillgångens redovisade värde och nuvärdet av den bedömda framtida betalningen. Eventuell nedskrivning redovisas i resultaträkningen som en kostnad.

Likvida medel

I likvida medel ingår kassa, banktillgodohavanden och övriga kortfristiga placeringar med förfallodag inom tre månader från anskaffningstidpunkten.

Koncerninterna skulder

Det verkliga värdet på koncerninterna skulder motsvarar dess redovisade värde, eftersom diskonteringseffekten inte är väsentlig.

Leverantörsskulder

Leverantörsskulder är förpliktelser att betala för varor eller tjänster som har förvärvats i den löpande verksamheten från leverantörer. Leverantörsskulder klassificeras som kortfristiga skulder om de förefaller inom ett år eller tidigare (eller under normal verksamhetscykel om denna är längre). Om inte, tas de upp som långfristiga skulder. Leverantörsskulder redovisas till nominellt belopp.

Låneskulder redovisas till anskaffningsvärde, netto efter transaktionskostnader.

Aktuell och uppskjuten inkomstskatt

Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Det skattepliktiga resultatet skiljer sig från det redovisade resultatet genom att det har justerats för ej skattepliktiga och ej avdragsgilla poster. Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år eventuellt justerat med aktuell skatt hänförligt till tidigare perioder.

Uppskjuten skatt redovisas enligt balansräkningsmetoden, vilket innebär att uppskjutna skatteskulder redovisas i balansräkningen för alla temporära skillnader som uppkommer mellan det bokförda och det skattemässiga värdet på tillgångar och skulder. Om den temporära skillnaden uppkommit vid första redovisningen av tillgångar och skulder som utgör ett tillgångsförvärv, redovisas däremot inte uppskjuten skatt. Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den omfattning det är troligt att beloppen kan utnyttjas mot framtida skattemässiga överskott. Uppskjuten skatt beräknas enligt lagstadgade skattesatser som har beslutats eller aviserats per balansdagen och som förväntas gälla när den berörda uppskjutna skattefordran realiserar eller den uppskjutna skatteskulden regleras.

Belopp som avsatts till obeskattade reserver utgör skattepliktiga temporära skillnader. På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning redovisas emellertid den uppskjutna skatteskulden på obeskattade reserver som en del av de obeskattade reserverna. Även bokslutsdispositionerna i resultaträkningen redovisas inklusive uppskjuten skatt.

Intäktsredovisning

Intäkter värderas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas, och motsvarar de belopp som erhålls för sålda varor efter avdrag för rabatter, returer och mervärdesskatt. Bolaget redovisar en intäkt när dess belopp kan mätas på ett tillförlitligt sätt, det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar kommer att tillfalla företaget och särskilda kriterier har uppfyllts såsom beskrivs nedan.

Hysesintäkter

Förvaltningsfastigheter hyrs ut under operationella leasingavtal. Hysesintäkterna består av fast hyra samt omsättningsbaserade hyror.

Fasta hyresintäkter i fastighetsförvaltningen redovisas i den period som hyran avser. Hysesintäkter för förvaltningsfastigheterna redovisas linjärt i enlighet med villkoren som anges i gällande hyresavtal. I de fall hyreskontraktet under viss tid medger en reducerad hyra som motsvaras av en vid annan tidpunkt högre hyra, periodiseras denna under- respektive överhyra över kontraktets löptid. Rabatterna som lämnas för begränsningar i nyttjanderätten, vid exempelvis ombyggnation eller i samband med succesiv inflyttning redovisas i den period de avser.

Omsättningsbaserade hyror beräknas med olika procentsatser beroende på intäktstyp och redovisas i den period då de uppstår.

Statliga bidrag och hyresrabatter

Erhållna statliga bidrag kopplat till regeringens tillfälliga hyresstödspaket redovisas i enlighet med IAS20 Redovisning av statliga bidrag och upplysningar om statligt stöd. Det innebär att statliga bidrag redovisas som hyresintäkter i resultaträkningen i samma period som det hyresbortfall i form av rabatter som det statliga stödet avser att täcka. Bidragen redovisas till den del det bedöms sannolikt att de kommer att erhållas. Lämnade hyresrabatter kopplade till de statliga bidragen anses inte utgöra justeringar av de befintliga hyresavtalen och har därför inte periodiserats över hyresavtalens löptid. Dessa hyresrabatter har istället redovisats i den hyresperiod som rabatten avser.

Leasingavtal

Leasingavtal där i allt väsentligt alla risker och förmåner förknippade med ägandet faller på leasegivaren, klassificeras som operationella leasingavtal. Bolagets samtliga hyresavtal är utifrån detta att betrakta som operationella leasingavtal. Fastigheter som hyrs ut under operationella leasingavtal inkluderas i posten förvaltningsfastigheter. Principen för redovisning av hyresintäkter framgår ovan under rubriken Intäktsredovisning.

Betalningar som görs avseende operationella leasingavtal, där Fastighets AB Svava är leasetagare, kostnadsförs i resultaträkningen linjärt över leasingperioden.

Koncernbidrag

Koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition i resultaträkningen.

Aktieägartillskott

Aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren, i den mån nedskrivning ej behövs.

Koncernuppgifter

Fastighets AB Svava är ett helägt dotterbolag till Fastighets AB Gesimsen Grön, org nr 556011-7698, med säte i Uppsala som ingår i Vasakronan-koncernen. Koncernredovisning upprättas inte med stöd av ÅRL 7:2. Vasakronan Holding AB, org nr 556650-4196, med säte i Stockholm upprättar koncernredovisning.

Av totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 30% (26) av inköpen och 0% (0) av försäljningen andra företag inom hela den koncern som bolaget tillhör.

Not 3 Finansiell riskhantering

Fastighets AB Svava är inte utsatt för några väsentliga finansiella risker då all extern finansiering sker via koncernens moderbolag.

Bolaget är dock indirekt utsatt för följande finansiella risker:

- kreditförsörjningsrisk; risken att inte ha tillgång till finansiering av sin verksamhet
- ränterisk; risken att marknadsräntan förändras på ett ofördelaktigt sätt
- motpartsrisk; risken att en motpart inte kan fullgöra sina åtaganden

Koncernens finansiella riskhantering, som syftar till att motverka ovanstående risker, är centraliserad till koncernens moderbolag, Vasakronan AB (publ), org nr 556061-4603.

Not 4 Viktiga uppskattningar och bedömningar för redovisningsändamål

För att kunna upprätta redovisningen enligt god redovisningssed måste företagsledningen och styrelsen göra bedömningar och antaganden. Dessa påverkar redovisade tillgångs- och skuldposter respektive intäcks- och kostnadsposter samt lämnad information i övrigt. Bedömningarna baseras på erfarenheter och antaganden som ledningen och styrelsen bedömer vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan sedan skilja sig från dessa bedömningar om andra förutsättningar uppkommer. Nedan beskrivs de bedömningar som är mest väsentliga vid upprättandet av bolagets finansiella rapporter.

Verkligt värde på förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter redovisas till bokfört värde, men bolaget upplyser om verkligt värde. Verkligt värde fastställs av företagsledningen baserat på fastigheternas marknadsvärde. Väsentliga bedömningar har därmed gjorts avseende bland annat kalkylränta och direktavkastningskrav, vilka är baserade på värderarnas erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav på jämförbara fastigheter. Bedömningar av kassaflödet för drifts-, underhålls- och administrationskostnader är baserade på faktiska kostnader men också erfarenheter av jämförbara fastigheter. Framtida investeringar har bedömts utifrån det faktiska behov som föreligger. De externa värderarna besiktigar varje fastighet minst vart tredje år.

Not 5 Hyresintäkter

	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Hyresintäkter från övriga hyresgäster	47 673 47 673	47 552 47 552
Kontraktportföljens förfallostruktur		
Inom 1 år	12 144	22 076
Mellan 1 och 5 år	18 461	9 648
Mer än 5 år	12 548	11 564
	43 153	43 288

Av den kontrakterade hyran utgörs 84 procent av kommersiella kontrakt och 16 procent av bostäder.

För att minska exponeringen för kreditförluster görs både vid nyuthyrning och löpande under kontraktstiden uppföljning av hyresgästernas kreditvärdighet, och i vissa fall ställs även krav på säkerheter.

Samtliga hyreskontrakt klassificeras som operationella leasingavtal.

Not 6 Arvode till revisorer

Arvode till revisorer har belastat moderbolaget i koncernen, Vasakronan AB (publ).

Not 7 Avskrivningar och nedskrivningar

	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Byggnader	-7 537	-7 530
Byggnadsinventarier	-3 932	-4 079
Markanläggningar	-30	-3
Markinventarier	-236	-236
Inventarier	-58	-58
	-11 793	-11 906

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Ränteintäkter från koncernföretag	688	772
Övriga ränteintäkter	3	26
	691	798

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Räntekostnader till koncernföretag	-2 725	-3 160
Övriga räntekostnader	0	-2
	-2 725	-3 162

Not 10 Bokslutsdispositioner

	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Koncernbidrag	-15 718 -15 718	-12 410 -12 410

Not 11 Aktuell och uppskjuten skatt

	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Skatt på årets resultat		
Uppskjuten skatt, förvaltningsfastigheter	22	-60
Totalt redovisad skatt	22	-60

Avstämning av skatt

	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
	Belopp	Belopp
Redovisat resultat före skatt	-110	288
Skatt enligt gällande skattesats	23	-62
Övriga ej avdragsgilla kostnader	0	0
Övriga poster	0	2
Redovisad skatt	22	-60

Aktuell skatt och uppskjuten skatt har för 2021 beräknats utifrån en nominell skattesats på 20,6 procent i enlighet med regeringens beslut om förändrad företagsbeskattning som gäller från och med 1 januari 2019. För 2020 gällde en nominell skattesats på 21,4 procent.

Uppskjuten skatt på temporära skillnader

2021-01-01 -2021-12-31

Temporära skillnader	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Förvaltningsfastigheter	0	7 093	7 093
	0	7 093	7 093

2020-01-01 -2020-12-31

Temporära skillnader	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Förvaltningsfastigheter	0	7 116	7 116
	0	7 116	7 116

Samtliga skatteskulder bedöms förfalla efter 12 månader.

Förändring av uppskjuten skatt

	Belopp vid årets ingång	Redovisas i resultaträk.	Belopp vid årets utgång
Förvaltningsfastigheter	7 116	-22	7 093
	7 116	-22	7 093

Not 12 Förvaltningsfastigheter

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	510 070	505 582
Omklassificeringar	0	4 488
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	510 070	510 070
Ingående avskrivningar	-194 999	-183 152
Årets avskrivningar	-11 736	-11 848
Utgående ackumulerade avskrivningar	-206 735	-195 000
Utgående redovisat värde	303 335	315 070

Verkligt värde motsvaras av fastigheternas marknadsvärde. De externa värderingar som har utförts per balansdagen har omfattat bolagets samtliga fastigheter. Fastigheternas verkliga värde har fastställts till 709 mkr (691).

Marknadsvärdena bedöms med hjälp av en avkastningsbaserad värderingsmetod som bygger på kassaflödesanalyser med en kalkylperiod om minst 10 år. Hyresinbetalningarna beräknas utifrån befintliga lokalhyreskontrakt fram till avtalstidens slut. Lokalhyreskontrakt med en utgående hyra som har bedömts vara marknadsmässig har antagits förlängas på oförändrade villkor efter utgången av nuvarande kontraktperiod, medan övriga lokalhyror justeras till en bedömd marknadsmässig hyresnivå. För bostäder har hyresförändringar initialt bedömts utifrån vilken ort och vilket marknadssegment den enskilda fastigheten finns i.

Kassaflödet för drift-, underhålls- och administrationskostnader är baserat på faktiska kostnader och erfarenheter av jämförbara objekt. Investeringar har bedömts utifrån det behov som föreligger. De externa värderarna besiktigar varje fastighet minst vart tredje år.

Kalkylränta och direktavkastningskrav är baserade på värderarnas erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förväntningskrav på jämförbara fastigheter. Som underlag har värderingsföretagen haft tillgång till samtliga gällande lokalhyreskontrakt, information om vakanta lokaler, faktiska drift- och underhållskostnader samt planerade investeringar. Även historiska utfallssiffror samt prognoser för nästa år har utgjort underlag.

I marknadsvärderingen ingår det bedömda värdet av detaljplanelagda byggrätter samt i vissa fall värdet av ej detaljplanelagda byggrätter. Marknadsvärdet av ej detaljplanelagda potentiella byggrätter är beroende av bland annat hur långt framskriden planprocessen är. Byggrätter värderas främst med ortprisanalys, vilket innebär att bedömningen av marknadsvärdet sker utifrån jämförelser av priser för likartade byggrätter. En byggrätt värderas som ett projekt från den dag det finns ett hyresavtal tecknat och/eller att beslut fattats om projektstart. Ett sådant beslutat projekt värderas med en kassaflödesanalys där framtida kassaflöden diskonteras och avdrag görs för de investeringar som bedöms uppkomma.

Om avtal har tecknats avseende försäljning av fastighet används det avtalade fastighetsvärdet som marknadsvärde vid kommande kvartalsbokslut.

Not 13 Fastighetsförteckning

Fastighetsbeteckning	Uthyrningsbar area. kvm	Taxerings- värde. tkr
Dragarbrunn 31:1, Uppsala	19 852	504 000
	19 852	504 000

Not 14 Inventarier

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	389	389
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	389	389
Ingående avskrivningar	-318	-260
Årets avskrivningar	-58	-58
Utgående ackumulerade avskrivningar	-376	-318
Utgående redovisat värde	13	71

Inventarier utgörs främst av kontorsinventarier och konst.

Not 15 Pågående ny- till och ombyggnader

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärde	0	3 851
Nyanskaffningar	0	637
Omklassificeringar	0	-4 488
Redovisat värde vid årets slut	0	0

Not 16 Finansiella instrument

Samtliga finansiella tillgångar och skulder är klassificerade som aktier och andelar, kundfordringar, övriga finansiella fordringar, leverantörsskulder och övriga finansiella skulder. Redovisat värde bedöms inte avvika från verkligt värde då fordringarna och skulderna huvudsakligen är koncerninterna.

	2021-12-31	2020-12-31
Finansiella tillgångar		
Fordringar på hyresgäster	2 966	1 466
Avsättning för osäkra fordringar	-203	-931
Kundfordringar netto	2 763	535
Fordringar hos koncernföretag	62 100	42 414
	54 863	42 949

Finansiella skulder

Leverantörsskulder	425	339
Skulder till koncernföretag	280 000	280 000
	280 425	280 339

Fordringar respektive skulder till koncernföretag består av summan av avräkningskonton mot respektive koncernföretag då bolaget saknar eget bankkonto. Här redovisas huvudsakligen nettot av bolagets hyresinbetalningar och leverantörsbetalningar.

I finansiella skulder ingår långfristiga skulder till koncernföretag med 280 000 tkr som förfaller senare än om fem år från balansdagen,

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna hyresintäkter	907	755
Övriga poster	99	35
	1 006	790

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	5 584	4 770
Upplupna driftkostnader	160	435
Övriga poster	140	0
	5 884	5 205

Not 19 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2021-12-31	2020-12-31
Avskrivningar	11 794	11 906
	11 794	11 906

Not 20 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar till förmån för moderbolaget i koncernen	280 000	280 000
	280 000	280 000

Not 21 Händelser efter balansdagen

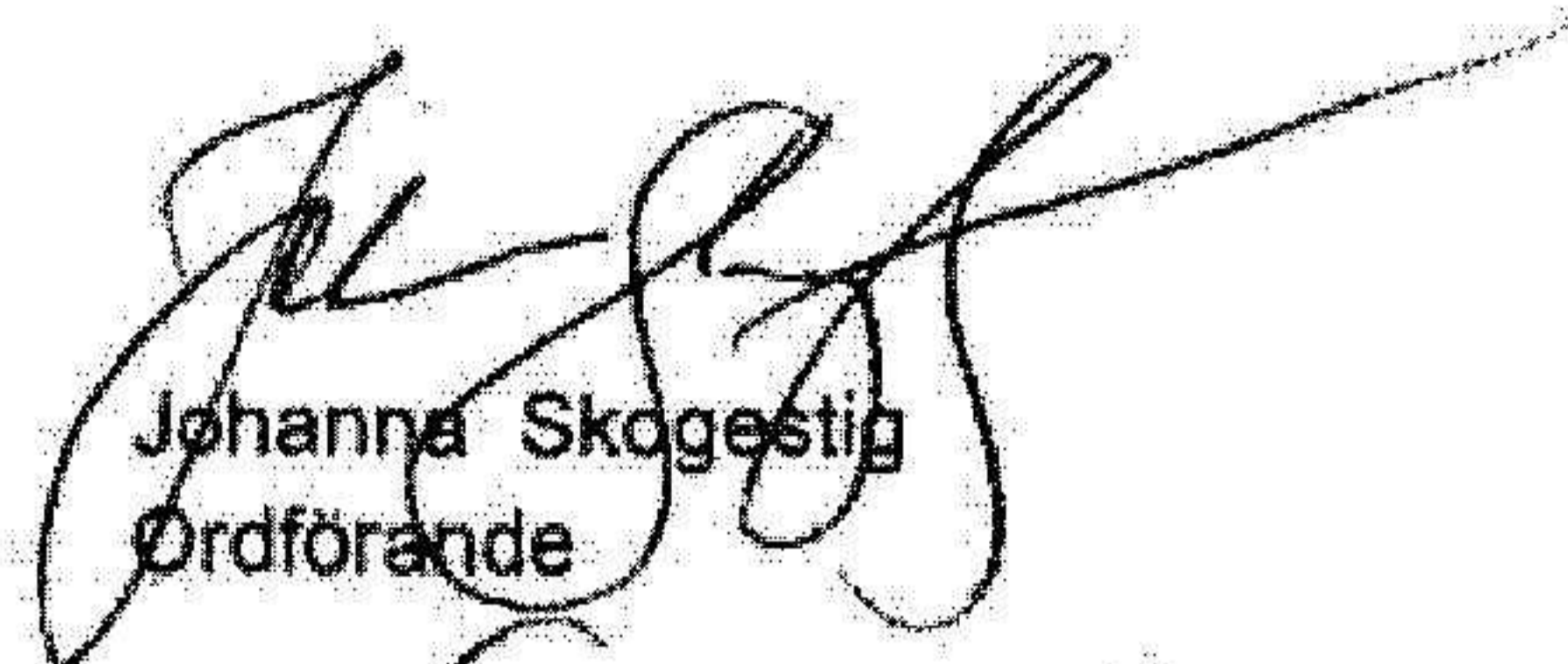
Inga väsentliga händelser har inträffat efter balansdagen som påverkar bedömningen av bolagets finansiella ställning. Den pågående konflikten i Ukraina och det osäkra geopolitiska läget i världen kan dock komma att ha påverkan på både finansmarknader och penningpolitik, men hur allvarliga och långsiktiga dessa effekter kan bli är i nuläget för tidigt att svara på.

Not 22 Förslag till vinstdisposition

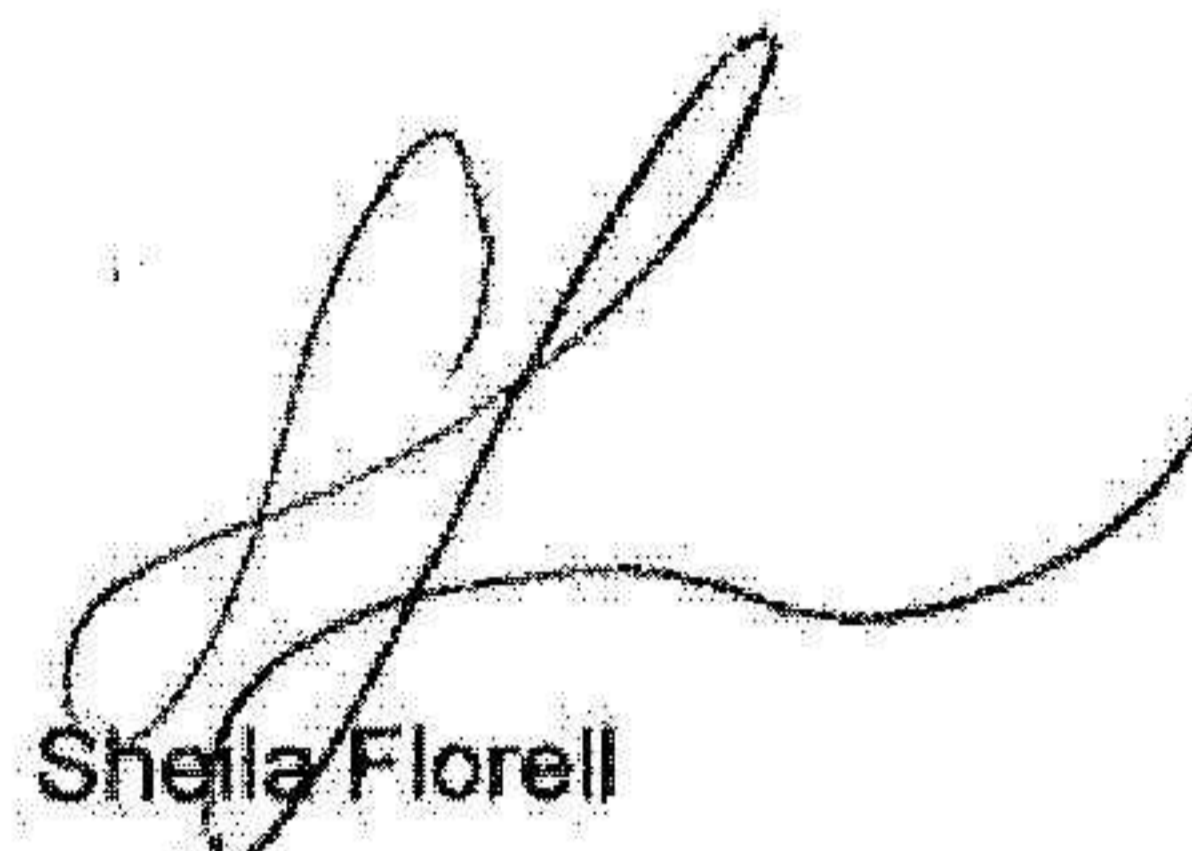
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 466 453
årets resultat	-87 734
	2 378 719
disponeras så att i ny räkning överföres	2 378 719

Stockholm 5 april 2022



Johanna Skogestig
Ordförande



Sheila Florell



Asa Lindfors



Christer Nerlich

Vår revisionsberättelse har lämnats 11 april 2022

Ernst & Young AB



Fredrik Enblom
Auktoriserad revisor



Building a better
working world

2022052706136

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighets AB Svava, org.nr 556268-6658

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara

väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- Identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta 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 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 av Fastighets AB Svava för år 2021-01-01 - 2021-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Fastighets AB Svava 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 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av 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 11 April 2022

Ernst & Young AB

Fredrik Enblom
Auktoriserad revisor