

Årsredovisning för  
**Fastighetsbolaget Loket 32 AB**

559323-3892

Räkenskapsåret

**2023-01-01 - 2023-12-31**

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Noter	6
Underskrifter	8

### **Fastställelseintyg**

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2024-06-16. Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Jag intygar att innehållet i dessa elektroniska handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

### **Elektroniskt underskriven av**

Mona Örjansdotter Johansson  
Styrelseledamot

2024-06-20

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Fastighetsbolaget Locket 32 AB, 559323-3892, avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

### Verksamheten

#### Verksamhetens art och inriktning

Bolaget bedriver verksamhet inom fastighetsförvaltning och äger fastigheten Stockholm Locket 32. Fastigheten består huvudsakligen av bostäder men också en mindre del kontorslokaler.

#### Viktiga externa faktorer som påverkat företagets ställning och resultat

Utvecklingen med stigande marknadsräntor som varit under de senaste två åren har fått effekter på fastighetsbranschen bl a genom ökade avkastningskrav på fastigheter vilket i sin tur påverkat bl a marknadsvärden på fastigheter. Osäkerheten avseende framtida ränteutvecklingen har och förväntas minska ytterligare. Den påverkan som varit på bostadsfastigheter har inneburit lägre marknadsvärden i takt med att avkastningskraven höjts något. Tillsammans med kostnadsökningar för såväl taxebundna som övriga förvaltningskostnader innebär de högre avkastningskraven att en nedskrivning av fastighetens bokförda värde har gjorts med 8,5 mkr.

#### Uppgift om ägare som har mer än tio procent av antalet andelar eller röster i företaget

Bolaget är helägt dotterbolag till AB Tenzing.

### Rättvisande översikt över utvecklingen

	2023	2022	Belopp i kr 2021
Nettoomsättning	1 939 559	1 844 758	453 701
Rörelseresultat	-8 361 806	95 779	13 816
Resultat efter finansiella poster	-10 445 623	-733 028	-118 808
Balansomslutning	76 155 219	85 643 650	85 519 278
Soliditet %	8,4	17,5	17,6

#### Kommentar till rättvisande översikt över utvecklingen

Under året har rörelseresultatet belastats med nedskrivning av bolagets fastighetsbestånd med 8,5 mkr. Vidare har resultatet efter finansiella poster även belastats med högre räntekostnader med anledning av stigande räntenivåer på bolagets banklån.

#### Nyckeltalsdefinitioner

Balansomslutning

Totala tillgångar.

Soliditet

(Totalt eget kapital + (100 % - aktuell bolagsskattesats av obeskattade reserver)) / Totala tillgångar.

## Förändringar i eget kapital

	<i>Aktie- kapital</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Ingående balans	25 000	14 989 950	-42 043
Balanseras i ny räkning		-42 043	42 043
Årets resultat			-8 541 623
<b>Utgående balans</b>	<b>25 000</b>	<b>14 947 907</b>	<b>-8 541 623</b>

## Resultatdisposition

	Belopp i kr
<i>Till årsstämmans förfogande står följande medel</i>	
Balanserat resultat	14 947 907
Årets resultat	-8 541 623
<b>Medel att disponera</b>	<b>6 406 284</b>
<i>Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande</i>	
Balanseras i ny räkning	6 406 284
<b>Summa</b>	<b>6 406 284</b>

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01 - 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01 - 2022-12-31</i>
<b>Rörelsens intäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning		1 939 559	1 844 758
Övriga rörelseintäkter		4 868	0
<b>Summa rörelsens intäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>1 944 427</b>	<b>1 844 758</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-1 095 033	-1 036 979
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-9 211 200	-712 000
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-10 306 233</b>	<b>-1 748 979</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-8 361 806</b>	<b>95 779</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		212	7
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 084 029	-828 814
<b>Summa resultat från finansiella poster</b>		<b>-2 083 817</b>	<b>-828 807</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-10 445 623</b>	<b>-733 028</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Erhållna koncernbidrag		1 904 000	690 985
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>1 904 000</b>	<b>690 985</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-8 541 623</b>	<b>-42 043</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-8 541 623</b>	<b>-42 043</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	3	75 000 000	84 211 200
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>75 000 000</b>	<b>84 211 200</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>75 000 000</b>	<b>84 211 200</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		24 898	0
Fordringar hos koncernföretag		0	686 742
Övriga fordringar		12 379	7 778
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		30 765	28 947
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>68 042</b>	<b>723 467</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 087 177	708 983
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 087 177</b>	<b>708 983</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 155 219</b>	<b>1 432 450</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>76 155 219</b>	<b>85 643 650</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital		25 000	25 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>25 000</b>	<b>25 000</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		14 947 907	14 989 950
Årets resultat		-8 541 623	-42 043
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>6 406 284</b>	<b>14 947 907</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>6 431 284</b>	<b>14 972 907</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	4	41 233 500	42 075 000
Skulder till koncernföretag		26 501 258	27 600 000
Övriga skulder		27 000	27 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>67 761 758</b>	<b>69 702 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		841 500	212 500
Leverantörsskulder		117 654	131 115
Skulder till koncernföretag		0	0
Aktuella skatteskulder		75 977	37 526
Övriga skulder		28 591	26 773
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		898 455	560 829
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 962 177</b>	<b>968 743</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>76 155 219</b>	<b>85 643 650</b>

## Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### Materiella anläggningstillgångar

##### Avskrivning

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

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande nyttjandeperioder används:

	År
Byggnader	18-100

#### Kommentar

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna, Byggnader och mark, har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Byggnader och mark består i sin tur av flera komponenter vars nyttjandeperioder varierar. Nyttjandeperioden på dessa komponenter har bedömts variera mellan 18 och 100 år.

Byggnaden består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är "byggnader" och "mark". Ingen avskrivning sker på komponenten "mark" vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad- "Byggnader består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar. Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

- Stomme och stomkompletteringar 100 år
- Yttertak (plåt) och hissar 25 år
- Fasad, entré (puts) och fönster 30 år
- Elinstallationer, värme ventilation, inre ytskikt mm 20 år
- Kök bostad, badrum och WC 18 år

#### Koncernbidrag och aktieägartillskott

Koncernbidrag som erhållits/lämnats redovisas som en bokslutsdisposition i resultaträkningen. Det erhållna/lämnade koncernbidraget har påverkat företagets aktuella skatt.

Aktieägartillskott som erhållits utan att emitterade aktier eller andra eget kapital instrument lämnats i utbyte redovisas direkt mot eget kapital.

### Not 2 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
Årets försäljning till koncernföretag (%)	13,2	0,01
Årets inköp från koncernföretag (%)	2,7	0,01

### Not 3 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	85 101 200	85 101 200
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>85 101 200</b>	<b>85 101 200</b>
Ingående avskrivningar	-890 000	-178 000
<b>Förändringar av avskrivningar</b>		
Årets avskrivningar	-712 000	-712 000
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-1 602 000</b>	<b>-890 000</b>
Ingående nedskrivningar	0	0
<b>Förändringar av nedskrivningar</b>		
Årets nedskrivningar	-8 499 200	
<b>Utgående nedskrivningar</b>	<b>-8 499 200</b>	<b>0</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>75 000 000</b>	<b>84 211 200</b>

### Not 4 Långfristiga skulder

Skulder som förfaller senare än 5 år från balansdagen

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder till kreditinstitut	37 867 500	41 225 000
Skulder till koncernföretag	26 501 258	27 600 000
<b>Summa</b>	<b>64 368 758</b>	<b>68 825 000</b>

### Not 5 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter för företagets egen räkning

För egna skulder och avsättningar

Typ av skuld eller avsättning	Typ av säkerhet	2023-12-31	2022-12-31
Övriga skulder till kreditinstitut	Fastighetsinteckningar	42 500 000	42 500 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>		<b>42 500 000</b>	<b>42 500 000</b>

### Not 6 Upplysning om moderföretag

Uppgift om moderföretag

Typ av moderföretag	Företagets namn	Org.nr	Säte
Moderföretag	AB Tenzing	556835-1141	Stockholm

## Underskrifter

Stockholm

*Mona Örijansdotter Johansson*

2024-06-15

Mona Örijansdotter Johansson  
Styrelseledamot

Datum

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-06-15

KPMG AB

*Marc Karlsson*

Marc Karlsson  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighetsbolaget Loket 32 AB , org.nr 559323-3892

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighetsbolaget Loket 32 AB för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighetsbolaget Loket 32 ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### *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 Fastighetsbolaget Loket 32 AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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. 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 Fastighetsbolaget Loket 32 AB 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 styrelseledamoten 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 Fastighetsbolaget Loket 32 AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för 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 styrelseledamoten 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 2024-06-15

KPMG AB

*Marc Karlsson*

Marc Karlsson

Auktoriserad revisor