

Styrelsen för
Fastighetsaktiebolaget Falkis 6

Org.nr 559073-6848

avger härmed

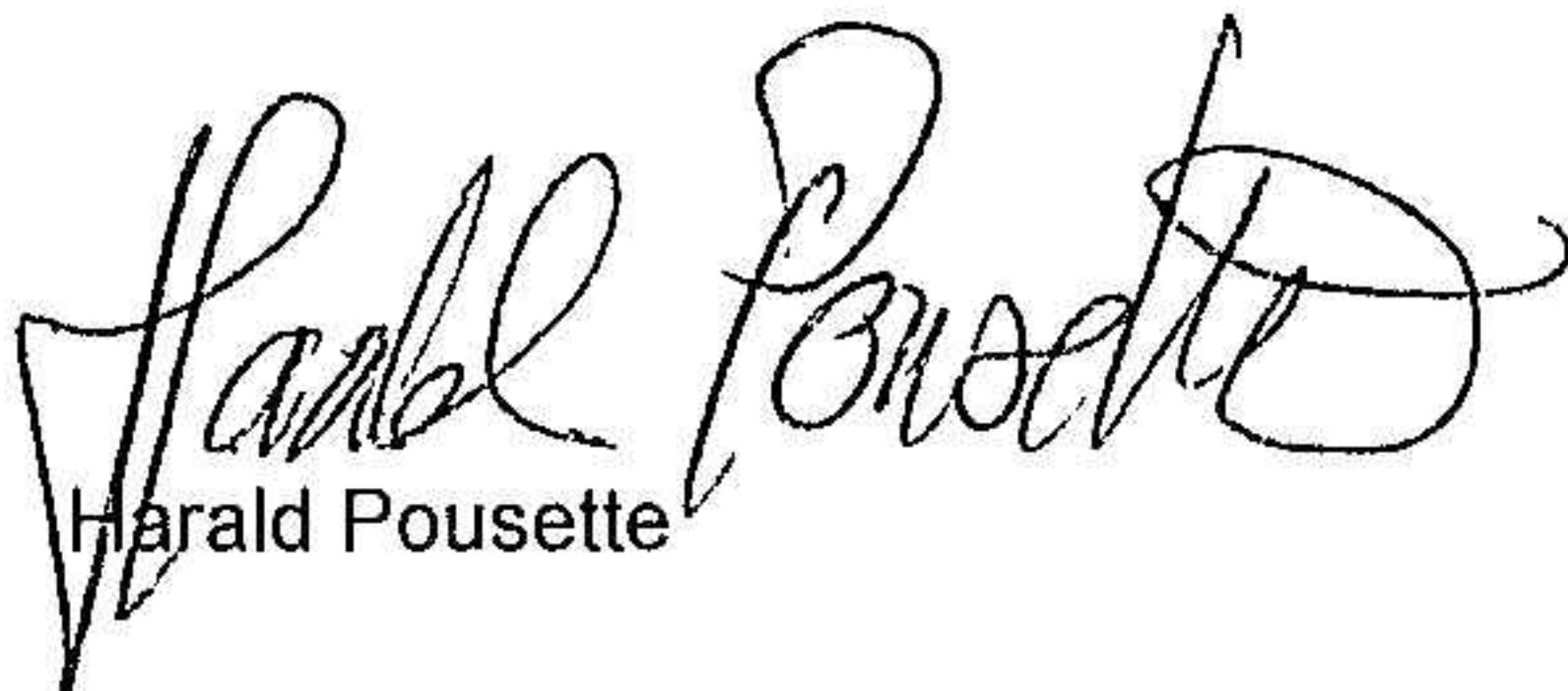
Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari 2023- 31 december 2023

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed att en med denna undertecknade kopia likalydande resultat- och balansräkning blivit fastställd på årsstämman 2024- 06 - 04 . Årsstämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Stockholm den 18,6 2024


Harald Pousette

Fastighetsaktiebolaget Falkis 6

Org.nr 559073-6848

2024061913550

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari 2023 - 31 december 2023

Styrelsen för Fastighetsaktiebolaget Falkis 6, med säte i Stockholm, avger härmed följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Rapport över förändring i eget kapital	7
Kassaflödesanalys	8
Tilläggsupplysningar	9

Fastighetsaktiebolaget Falkis 6

Org.nr 559073-6848

2024061913551

Förvaltningsberättelse

Verksamhet

Bolaget äger och förvaltar fastigheten Stockholm Falken 6. Fastigheten omfattar en tomtareal om 672 kvm och är bebyggd med en hyresbyggnad med uthyrningsbar yta om 2 281 kvm. Bolaget har sitt säte i Stockholm.

Koncernförhållande

Fastighetsaktiebolaget Falkis 6 är dotterbolag till Hedvig Eleonora Förvaltnings AB, 559089-3235, med säte i Stockholm.

Investeringar

Under året har investering i bolagets fastighet skett med 8 521 tkr.

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.

Övriga upplysningar

Anställda och personalkostnader

Bolaget har ej haft några anställda under innevarande år, varför några löner eller ersättningar ej har utbetalts.

Förväntningar avseende den framtida utvecklingen

Under det kommande året förväntas verksamheten bedrivas med oförändrad inriktning.

Väsentliga händelser under året

Inga väsentliga händelser under räkenskapsåret.

EF

Miljöpåverkan

Bolagets övergripande miljömål är att minska fastighetens miljöbelastning genom att minska energiförbrukningen och i mesta möjliga mån nyttja miljöanpassad och förnybar energi. I de fall då hyresgästerna står för sin egen energiförbrukning arbetar bolaget aktivt i samverkan med dessa för att hitta lämpliga energibesparingsåtgärder.

Flerårsöversikt	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning (tkr)	4 134	3 885	3 174	4 515
Resultat efter finansnetto (tkr)	-4 746	-2 644	-3 022	-1 704
Rörelsemarginal (%)	Neg	22,9	14,5	37,8
Avkastning på eget kapital (%)	Neg	Neg	Neg	Neg
Balansomslutning (tkr)	195 398	188 413	184 429	184 063
Soliditet (%)	0,8	2,2	2,9	4,0
Antal anställda	0	0	0	0

Förslag till behandling av årets förlust

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel

Balanserad vinst	4 044 045
årets resultat	-2 617 998
	1 426 047

behandlas så att

i ny räkning överföres	1 426 047
	1 426 047
	EF

Resultaträkning	Not	2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Hysesintäkter	3	4 133 769	3 884 576
Övriga intäkter		45 301	-
		4 179 070	3 884 576
Rörelsens kostnader			
Direkta fastighetskostnader	4, 6	-2 991 114	-1 838 943
Övriga externa kostnader	5	-216 899	-110 090
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 103 789	-1 044 630
		-4 311 802	-2 993 663
Rörelseresultat		-132 732	890 913
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	16 553	22 414
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-4 629 329	-3 556 601
Summa resultat från finansiella poster		-4 612 776	-3 534 187
Resultat efter finansiella poster		-4 745 508	-2 643 274
Erhållet koncernbidrag		2 575 000	1 000 000
Resultat före skatt		-2 170 508	-1 643 274
Skatt på årets resultat	9	-447 490	347 104
Årets resultat		-2 617 998	-1 296 170

EF

Årets resultat överensstämmer med totalresultatet för bolaget.

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR	15		
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Förvaltningsfastigheter	10	188 346 984	187 130 089
Pågående arbeten avseende materiella anläggningstillgångar	11	6 200 334	109 101
Summa materiella anläggningstillgångar		194 547 318	187 239 190
 <u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Uppskjutna skattefordringar	9	492	391 449
Andra långfristiga fordringar	12	50 000	-
Summa finansiella anläggningstillgångar		50 492	391 449
 Summa anläggningstillgångar		194 597 810	187 630 639
 Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Hysesfordringar	13	31 230	7 137
Kundfordringar		140 195	34 139
Övriga kortfristiga fordringar		12 629	1 153
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	40 126	41 031
Summa kortfristiga fordringar		224 180	83 460
 Kassa och bank		575 717	698 654
Summa omsättningstillgångar		799 897	782 114
 Summa tillgångar		195 397 707	188 412 753
			EF

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	15		
Eget kapital			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital		50 000	50 000
Summa bundet eget kapital		50 000	50 000
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserad vinst		4 044 045	5 340 215
Årets resultat		-2 617 998	-1 296 170
Summa fritt eget kapital		1 426 047	4 044 045
Summa eget kapital		1 476 047	4 094 045
Avsättningar			
Uppskjutna skatteskulder	9	219 962	163 429
Summa avsättningar		219 962	163 429
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	16	188 300 380	183 064 453
Övriga långfristiga skulder	17	-	50 000
Summa långfristiga skulder		188 300 380	183 114 453
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		4 550 334	219 303
Aktuella Skatteskulder		36 653	21 624
Övriga kortfristiga skulder		-	18 712
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	814 331	781 187
Summa kortfristiga skulder		5 401 318	1 040 826
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		195 397 707	188 412 753

EF

Rapport över förändring eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital, 2022-01-01	50 000	7 401 915	-2 061 700	5 390 215
Fört i ny räkning enligt beslut på årsstämma		-2 061 700	2 061 700	0
Årets resultat			-1 296 170	-1 296 170
Utgående eget kapital, 2022-12-31	50 000	5 340 215	-1 296 170	4 094 045
Ingående eget kapital, 2023-01-01	50 000	5 340 215	-1 296 170	4 094 045
Fört i ny räkning enligt beslut på årsstämma		-1 296 170	1 296 170	0
Årets resultat			-2 617 998	-2 617 998
Utgående eget kapital, 23-12-31	50 000	4 044 045	-2 617 998	1 476 047

Klassificering av eget kapital*Aktiekapital*

I posten aktiekapital ingår det registrerade aktiekapitalet. Antalet aktier uppgår till 50 st.

Balanserat resultat

Balanserat resultat motsvarar ackumulerade vinster och förluster som genererats i bolaget med tillägg för avsättning för reservfond, utdelningar samt övriga tillskott från aktieägaren.

EF

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Löpande verksamhet			
Rörelseresultat		-132 732	890 913
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		1 103 789	1 044 630
Kostnad projektutgifter tidigare år		109 101	-
Erlagd ränta		-13 981	-729
Erhållen ränta		16 553	22 414
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital			
		1 082 730	1 957 228
Justeringar av rörelsekapital			
Ökning/Minskning av fordringar		-240 720	328 154
Ökning/Minskning av övriga kortfristiga rörelseskulder		4 360 492	189 551
Kassaflöde från den löpande verksamheten		5 202 502	2 474 933
Kassaflöde från investeringsverksamhet			
Investering i befintlig fastighet		-8 521 018	-4 951 442
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-8 521 018	-4 951 442
Kassaflöde från finansieringsverksamhet			
Lån från koncernföretag		3 195 579	2 490 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		3 195 579	2 490 000
Årets kassaflöde			
Likvida medel i början av året		698 654	685 163
Likvida medel vid årets slut		575 717	698 654

EF

Tilläggsupplysningar

Allmän information

Årsredovisningen har godkänts av styrelsen den 19 april 2024 och kommer att framläggas för beslut om fastställelse på årsstämma.

Nyckeltalsdefinitioner

Rörelsemarginal (%)

Rörelseresultat i procent av omsättningen

Avkastning på eget kapital (%)

Resultat efter finansiella poster i procent av justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt).

Soliditet (%)

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

Not 1 Redovisningsprinciper

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 Kvalitena AB (publ), 556527-3314 som tillämpar IFRS i dess koncernredovisning.

Funktionell valuta samt redovisningsvaluta

Bolagets funktionella valuta är svenska kronor, SEK, och utgör rapporteringsvaluta för bolaget. Om inget annat anges redovisas alla siffror i SEK. Bolaget genomför för närvarande inte några transaktioner i utländsk valuta. Varken valutakursdifferenser och/eller omräkningsdifferenser redovisas i Rapport över totalresultat.

Intäktsredovisning

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

Hyresintäkter

Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter intäktsredovisas i resultaträkningen linjärt över hyresperioden. Förskottsbetalda hyror redovisas som förutbetalda intäkter. Eventuella hyresrabatter periodiseras linjärt över hyresperioden även om betalning inte sker på samma sätt. Bolagets hyresintäkter betraktas som operationella leasingavtal.

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.

EF

Fastighetsaktiebolaget Falkis 6

Org.nr 559073-6848

2024061913559

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. Vid förvärv av rörelse inklusive fastighet redovisas uppskjuten skatt till nominellt belopp på temporära skillnader. I de fall förvärv av tillgång (fastighet) genomförs via bolag, redovisas ingen uppskjuten skatt vid förvärvstillfället.

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

Uppskjutna skattefordringar

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

Uppskjutna skattefordringar avser underskott.

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

Lånekostnader

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

EF

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.

Avskrivning beräknas enligt följande:

Antal år

Förvaltningsfastighet, byggnad

100

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.

Finansiella instrument

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller bolaget på annat sätt förlorar kontrollen över dem. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalen fullgörs eller på annat sätt bortfaller.

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar bland tillgångarna likvida medel, kundfordringar och övriga fordringar samt bland skulderna leverantörsskulder och övriga skulder.

Finansiella instrument redovisas till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden.

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.

EF

Likvida medel

Likvida medel omfattar kassa, banktillgodohavanden samt kortfristiga placeringar med en ursprunglig förfallodag på tre månader eller mindre.

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, med tillämpning av effektivräntemetoden.

Kassaflödesanalys

Indirekt metod tillämpas vid upprättandet av kassaflödesanalys. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- eller utbetalningar.

Not 2 **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, underskott och hyresfordringar.

Not 3 **Operationella leasingavtal - Företaget som hyresvärd**

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 följande:

	2023-12-31	2022-12-31
Mindre än 1 år	1 220 200	1 108 000
1 - 5 år	2 091 617	3 040 667
Mer än 5 år	-	-
Framtida hyresinbetalningar	3 311 817	4 148 667
Framtida intäkter hyra bostäder, årshyra:	2 716 722	3 140 743

EF

Not 4	Direkta fastighetskostnader	
	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
El och värmekostnader	-583 994	-672 469
Driftkostnader	-596 137	-619 021
Reparation och underhåll	-1 316 324	-161 525
Fastighetsskatt	-220 337	-209 823
Övriga fastighetskostnader	-274 322	-176 105
Summa direkta fastighetskostnader	-2 991 114	-1 838 943

Not 5	Ersättning till revisorer	
	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Baker Tilly Rådek AB		
Revisionsuppdrag	-37 200	-36 600
Summa revisorskostnader	-37 200	-36 600

Med revisionsuppdraget avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning och övriga granskningsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra.

Not 6	Inköp och försäljning mellan koncernföretag	
	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Inköp av tjänster från koncernföretag	5,8%	7,8%

Not 7	Ränteintäkter och liknande resultatposter	
	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Övrigt	16 553	22 414
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	16 553	22 414

Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	
	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Räntekostnader, övriga	-13 981	-729
Räntekostnader, koncernföretag	-4 615 348	-3 555 872
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-4 629 329	-3 556 601

EF

Not 9 Inkomstskatt

De huvudsakliga komponenterna när det gäller skattekostnader för räkenskapsåret med avslut den 31 december 2023 är följande:

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Redovisad skatt i resultaträkning		
Förändring av uppskjuten skatt på skattemässiga underskott	-390 957	391 449
Förändring av uppskjuten skatt på temporära skillnader	-56 533	-44 345
Summa redovisad skatt	-447 490	347 104

Avstämning av effektiv skattesats	2023	2022
Resultat före skatt	-2 170 508	-1 643 274
Skatt enligt gällande skattesats, 20,6%	447 124	338 514
Skatteeffekt ej skattepliktiga intäkter	5	-
Skatteeffekt ej avdragsgilla kostnader	-894 619	-708 136
Värdering av tidigare års underskottsavdrag	-	391 449
Under året utnyttjade underskottsavdrag som tidigare inte redovisats som en tillgång	-	325 276
Summa redovisad skatt	-447 490	347 104

Den genomsnittliga effektiva skattesatsen är - 20,6 (21,1) procent.

Uppskjuten inkomstskatt är hänförlig till:	Uppskjuten skatteskuld/ skattefordran Dec. 31, 2023	Uppskjuten skatteskuld Dec. 31, 2022
Differenser avseende:		
Avskrivning av anläggningstillgångar	-1 067 779	-793 345
Övriga temporära skillnader:		
Aktiverade underskottsavdrag	2 387	1 900 237
Summa	-1 065 391	1 106 893
	Dec. 31, 2023	Dec. 31, 2022

Redovisas enligt följande i balansräkningen:

Uppskjutna skattefordringar	492	391 449
Uppskjutna skatteskulder	-219 962	-163 429
Uppskjuten skattefordran/skatteskuld	-219 470	228 020

Avstämning av uppskjutna skatter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ingående balans	228 020	-119 084
Skattekostnad/intäkt redovisad i resultaträkningen	-447 490	347 104
Summa uppskjuten skatteskuld/skattefordran	-219 470	228 020

EF

Not 10	Förvaltningsfastigheter	
	2023-12-31	2022-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	192 578 642	187 736 301
Inköp	2 320 684	4 842 341
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	194 899 326	192 578 642
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 448 553	-4 403 923
Årets avskrivning	-1 103 789	-1 044 630
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 552 342	-5 448 553
Utgående redovisat värde	188 346 984	187 130 089

Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

Det verkliga värdet på förvaltningsfastigheterna uppgår till 200 mkr. Samtliga värderingar kategoriseras som nivå 3 i den så kallade verkligt värde hierarkin vilket innebär att värderingen bygger på icke observerbar indata.

Fastigheten har internvärderats per 2023-12-31.

Värderingsantaganden

Värdetidpunkt	December 2023
Inflationsantagande, % (långsiktigt)	2,0%
Kalkylperiod, år	11
Direktavkastning, %	2,35%
Kalkylränta, %	4,35%
Långsiktig vakans %	0,5%
Hysesantagande	Befintlig hyra och marknadshyra
Drifts- och underhållskostnader	Bedömda drifts- och underhållskostnader

Not 11 Pågående arbeten avseende materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	109 101	0
Inköp	6 200 334	109 101
Kostnader nedlagt projekt	-109 101	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 200 334	109 101

Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående balans	0	0
Tillkommande fordringar deposition	50 000	0
Summa andra långfristiga fordringar	50 000	0

EF

Not 13		Hysesfordringar	
		2023-12-31	2022-12-31
Hysesfordringar		31 230	7 137
Summa		31 230	7 137

Åldersanalys av hyresfordringar och andra fordringar	Förfallna fordringar	Förfallna avsättningar gjorda	Förfallna fordringar – inga avsättningar gjorda
31 dec. 2023			
Förfallna sedan mindre än 30 dagar	31 230	-	31 230
Summa förfallna fordringar	31 230	0	31 230

Not 14		Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	
		2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier		28 673	27 139
Övriga förutbetalda kostnader		11 453	13 892
Summa		40 126	41 031

Not 15 **Finansiella instrument och finansiella risker**

Samtliga poster förutom materiella anläggningstillgångar, uppskjuten skatt, eget kapital 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 Kvalitena AB (publ) och en beskrivning av riskhanteringen finns i det bolagets årsredovisning.

GF

Not 16 Räntebärande lån

Tabellen nedan visar företagets räntebärande lån.

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Långfristiga:</i>		
Lån från koncernföretag (fast ränta)	188 300 380	183 064 453
Summa långfristiga skulder	188 300 380	183 064 453
<i>Kortfristiga:</i>		
Summa kortfristiga skulder	0	0
Lånebelopp	188 300 380	183 064 453

Förfallotiden för långfristiga lån är enligt följande:

Förfallotider för långfristiga lån är enligt följande:

	2023-12-31	2022-12-31
Mellan 1 och 5 år	188 300 380	183 064 453
Senare än 5 år	-	-
Summa	188 300 380	183 064 453

Not 17 Övriga långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Depositioner	-	50 000
Summa övriga långfristiga skulder	0	50 000

Förfallotider för övriga långfristiga skulder är enligt följande:

	2023-12-31	2022-12-31
Mellan 1 och 5 år	-	50 000
Senare än 5 år	-	-
Summa	0	50 000

EF

Not 18 **Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	624 844	640 803
Upplupna fastighetskostnader	169 487	120 384
Övriga poster	20 000	20 000
Summa	814 331	781 187

Not 19 **Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
Ställda säkerheter för koncernföretags skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	171 000 000	171 000 000

Not 20 **Koncernuppgifter**

Fastighetsaktiebolaget Falkis 6 är dotterföretag till Hedvig Eleonora Förvaltnings AB, 559089-3235 med säte i Stockholm. Moderföretaget i den minsta koncern där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning är Hedvig Eleonora Förvaltnings AB.

Moderföretag i den största koncern där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning är Kvalitena AB (publ), 556527-3314 med säte i Stockholm.

Not 21 **Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

Huvudmoderföretaget Kvalitena AB (publ) har 23 februari 2024 tecknat avtal om att avyttra 49,9% av aktierna i Hedvig Eleonora Holding AB. Frånträdet av aktierna har skett 12 mars 2024 till köparen Tulia AB.

Huvudmoderföretaget Kvalitena AB (publ) har i februari 2024 beviljats företagsrekonstruktion av Stockholms Tingsrätt som tillåts fortsätta till i första hand 23 maj 2024. Syfte är att under ordnade och kontrollerade former sälja tillräckligt med tillgångar för att så snart som möjligt till fullo reglera Kvalitenas samtliga skulder.

EF

Fastighetsaktiebolaget Falkis 6

Org.nr 559073-6848

2024061913568

Not 22 Resultatdisposition

Förslag till behandling av bolagets förlust

Till bolagsstämmans förfogande står:

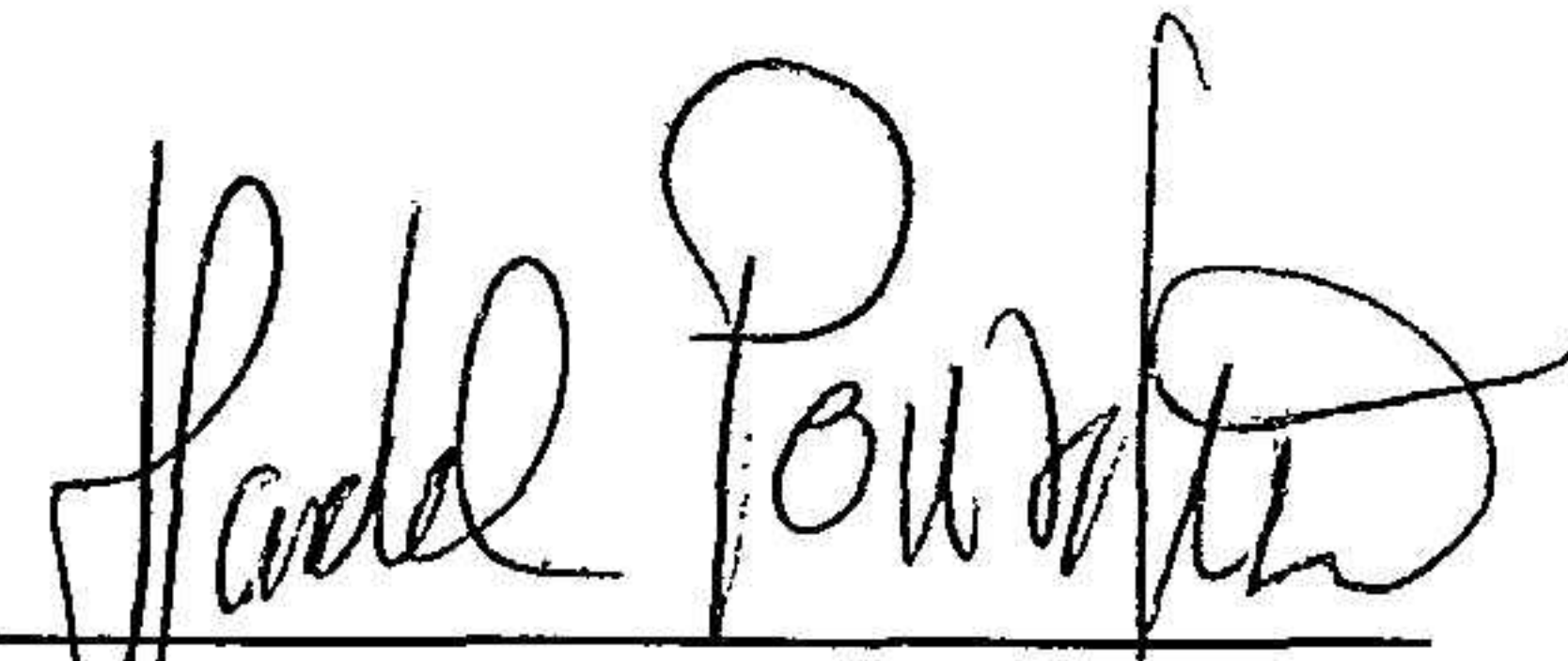
balanserad vinst	4 044 045
årets förlust	-2 617 998
	1 426 047

Styrelsen föreslår att:

i ny räkning överföres	1 426 047
	1 426 047

Stockholm den 21/5 2024


André Åkerlund
Ordförande

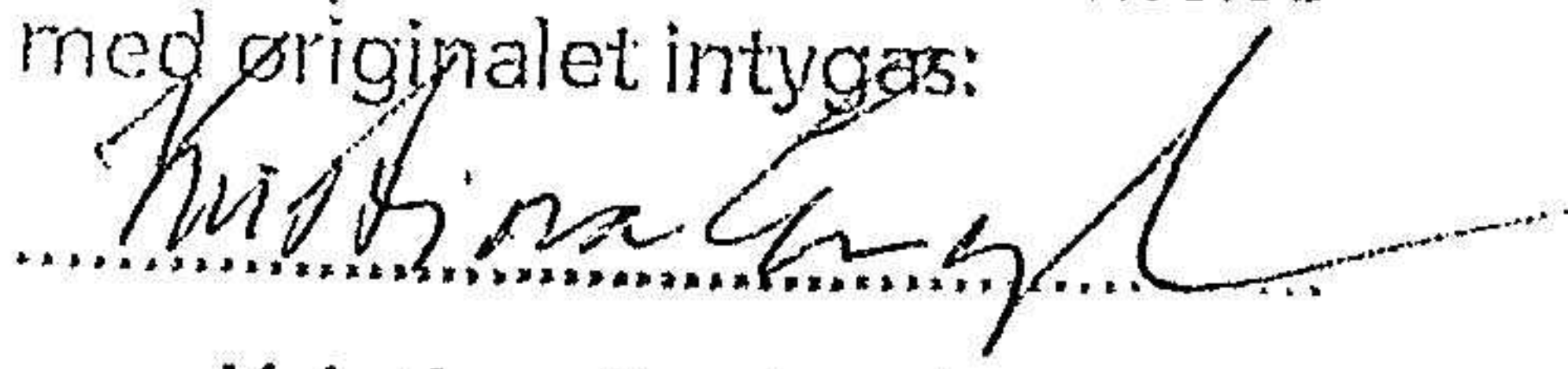

Harald Pousette

Vår revisionsberättelse har lämnats den 21/5 2024

Baker Tilly Rådek AB


Emil Flodqvist
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:


Kristina Englund

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighetsaktiebolaget Falkis 6
Org.nr 559073-6848

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighetsaktiebolaget Falkis 6 för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighetsaktiebolaget Falkis 6s finansiella ställning per den 2023-12-31 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Fastighetsaktiebolaget Falkis 6 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 revisionsssed 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 Fastighetsaktiebolaget Falkis 6 för räkenskapsåret 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Fastighetsaktiebolaget Falkis 6 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.

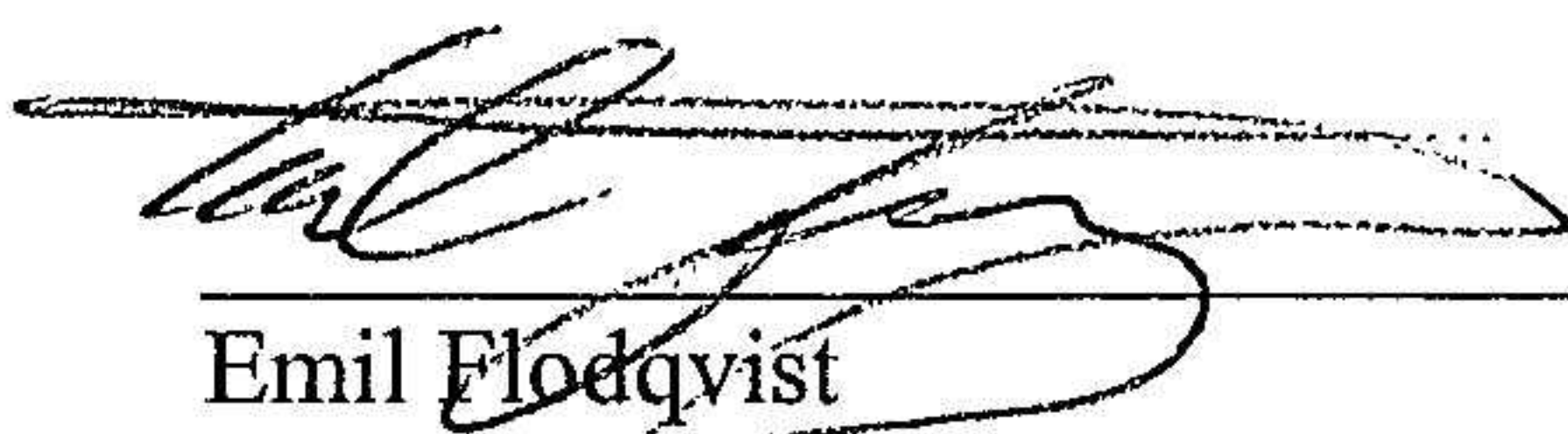
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

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.

Eskilstuna den 21 maj 2024

Baker Tilly Rådek AB


Emil Flodqvist
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:


Kristina Englund