

Solna Kasernen 8 Fastighets AB
Org nr 556162-0393

Årsredovisning för räkenskapsåret 2023

Styrelsen för Solna Kasernen 8 Fastighets AB avger härmed följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- rapport över förändringar i eget kapital	7
- kassaflödesanalys	8
- noter	9

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Undertecknad styrelseledamot i Solna Kasernen 8 Fastighets AB intygar, dels att denna kopia av årsredovisningen överrensstämmer med originalet, dels att resultaträkningen och balansräkningen fastställts på årsstämma den 2024-03-22.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm den 2024-03-26



Namnförtydligande:

Lena Rönnbäck

Solna Kasernen 8 Fastighets AB
Org nr 556162-0393

Årsredovisning för räkenskapsåret 2023

Styrelsen för Solna Kasernen 8 Fastighets AB avger härmed följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- rapport över förändringar i eget kapital	7
- kassaflödesanalys	8
- noter	9

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Alecta Köpcentrum AB, org nr 556943-7071, med säte i Stockholm. Moderföretag i hela koncernen och närmast överordnade moderföretag som upprättar koncernredovisning i vilken företaget ingår är Alecta Tjänstepension Ömsesidigt, org.nr. 502014-6865, med säte i Stockholm.

Bolaget äger och förvaltar fastigheten Kasernen 8 i Stockholm.

Bolagets säte är i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Den omvärldssituation som samhället befinner sig i med faktorer så som ökad inflation, stigande räntor och högre finansieringskostnader i kombination med fortsatta effekter av pandemin finns det risk för ökade priser på material till fastighetsutvecklingsprojekt. Högre priser eller brist på material kan innebära ökade kostnader både för pågående projekt och för löpande drift av fastigheterna. Bolaget följer utvecklingen och anpassar löpande verksamheten utifrån förändrade förutsättningar. Bolaget ingår i Alectakoncernen som har en stark ställning, god likviditet och en stabil hyresgäststruktur.

Väsentliga risker och osäkerheter i verksamheten

Hanteringen av bolagets väsentliga risker beskrivs i not 3 .Värderingsrisker avseende fastigheter beskrivs i not 11.

Framtidsutsikter och finansiella mål

Under det kommande året förväntas verksamheten bedrivas med samma inriktning som tidigare.

Flerårsöversikt

	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Nettoomsättning (tkr)	30 077	27 559	27 460	27 818	26 241
Resultat efter finansnetto (tkr)	3 405	8 545	2 384	6 269	3 558
Balansomslutning (tkr)	341 181	339 762	331 785	387 710	392 833
Soliditet (%)	5,0	8,2	6,8	5,2	5,2

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående resultatmedel

Balanserat resultat	24 896 851
Årets resultat	-10 391 563
	<hr/>
Totalt	14 505 288
disponeras så att i ny räkning överföres	14 505 288
	<hr/>
Totalt	14 505 288

Resultaträkning	Not	2023	2022
Hysesintäkter	4	29 827 888	27 385 545
Direkta fastighetskostnader	5	-4 564 760	-4 156 344
Driftnetto		25 263 128	23 229 201
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-7 746 864	-7 726 041
Bruttoresultat		17 516 264	15 503 160
Administrationskostnader	6	-843 173	-1 046 956
Övriga rörelseintäkter	7	249 320	173 855
Rörelseresultat		16 922 411	14 630 059
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	1 461 470	233 770
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-14 978 612	-6 319 090
Summa resultat från finansiella poster		-13 517 142	-6 085 320
Resultat efter finansiella poster		3 405 269	8 544 739
Lämnat koncernbidrag		-14 244 917	-1 785 657
Förändringar överavskrivningar		448 000	-283 000
Resultat före skatt		-10 391 648	6 476 082
Skatt på årets resultat	10	85	-1 334 198
Årets resultat		-10 391 563	5 141 884

Årets resultat överensstämmer med totalresultatet för bolaget.

2024032708625

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Förvaltningsfastigheter	11	285 311 183	293 058 047
Pågående arbeten avseende materiella anläggningstillgångar	12	0	0
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Uppskjutna skattefordringar	10	133 827	133 743
Summa anläggningstillgångar		285 445 010	293 191 790
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Hyses- och kundfordringar	13	6 614	0
Aktuella skattefordringar		1 055 978	0
Fordringar hos koncernföretag	14	35 349 763	25 515 646
Övriga kortfristiga fordringar		560 582	160 975
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		18 762 926	20 893 409
Summa omsättningstillgångar		55 735 863	46 570 030
Summa tillgångar		341 180 873	339 761 820



Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	15, 16		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital		1 000 000	1 000 000
Reservfond		498 692	498 692
		<u>1 498 692</u>	<u>1 498 692</u>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		24 896 851	19 754 967
Årets resultat		-10 391 563	5 141 884
		<u>14 505 288</u>	<u>24 896 851</u>
Summa eget kapital		16 003 980	26 395 543
Obeskattade reserver			
Ackumulerade avskrivningar utöver plan		1 535 000	1 983 000
		<u>1 535 000</u>	<u>1 983 000</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	17, 18	307 274 000	307 274 000
		<u>307 274 000</u>	<u>307 274 000</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		160 462	456 510
Skulder till koncernföretag	17, 18	14 244 917	1 785 657
Aktuella skatteskulder		0	1 321 410
Övriga kortfristiga skulder		1 698 196	379 920
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	264 318	165 780
		<u>16 367 893</u>	<u>4 109 277</u>
Summa kortfristiga skulder		16 367 893	4 109 277
Summa eget kapital och skulder		341 180 873	339 761 820

Rapport över förändringar i eget kapital

<u>Kr</u>	<u>Aktie- kapital</u>	<u>Övrigt bundet eget kapital</u>	<u>Fritt eget kapital</u>	<u>Summa eget kapital</u>
Ingående eget kapital				
2022-01-01	1 000 000	498 692	19 754 967	21 253 659
Årets resultat			5 141 884	5 141 884
Utgående eget kapital				
2022-12-31	1 000 000	498 692	24 896 851	26 395 543
Ingående eget kapital				
2023-01-01	1 000 000	498 692	24 896 851	26 395 543
Årets resultat			-10 391 563	-10 391 563
Utgående eget kapital				
2023-12-31	1 000 000	498 692	14 505 288	16 003 980

Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat.



Kassaflödesanalys	2023	2022
Löpande verksamhet		
Resultat före finansiella poster	16 922 411	14 630 059
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	7 746 864	7 726 041
Erlagd ränta	-14 978 612	-6 319 090
Erhållen ränta	1 461 470	233 770
Betald inkomstskatt	-2 377 387	-1 047 256
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital och hyresdepositioner	8 774 746	15 223 524
Förändringar av rörelsekapital		
Ökning/minskning av kortfristiga fordringar	-8 102 471	-17 036 285
Ökning/minskning av kortfristiga skulder	-672 275	2 267 030
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	0	454 269
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	-454 269
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-454 269
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	0
Årets kassaflöde	0	0
Likvida medel vid årets början	0	0
	<hr/>	<hr/>
Likvida medel vid årets slut*	0	0
	<hr/>	<hr/>

*Bolagets likviditet hanteras via avräkningskonto mot Alecta Tjänstepension Ömsesidigt som är tillgängligt för bolaget och kan användas utan begränsningar. Förändringar på koncernkontot redovisas under ökning/minskning av kortfristiga fordringar/kortfristiga skulder.

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Koncernförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Alecta Köpcentrum AB, org nr 556943-7071, båda med säte i Stockholm. Moderföretag i hela koncernen och närmast överordnade moderföretag som upprättar koncernredovisning i vilken företaget ingår är Alecta Tjänstepension Ömsesidigt, org.nr. 502014-6865, med säte i Stockholm.

Av företagets totala inköp och försäljning avser 1 653 tkr (1 866 tkr) av inköpen och 0 tkr (0 tkr) av försäljningen andra bolag inom hela den företagsgrupp som företaget tillhör.

Grunder för årsredovisningens upprättande

Årsredovisningen har upprättats utifrån antagandet om fortlevnad (going concern). Tillgångar och skulder är värderade till sina historiska anskaffningsvärden.

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 Alecta Tjänstepension Ömsesidigt (org.nr. 502014-6865) som tillämpar lagbegränsad IFRS i dess koncernredovisning.

Förändringar i redovisningsprinciperna

Förändringar i redovisningsprinciperna

Bolaget har inte haft några förändringar i sina redovisningsprinciper under året.

Nya och ändrade redovisningsstandarder att tillämpas för bolagets finansiella rapporter från den 1 januari 2023

Det finns inga nya eller ändrade redovisningsstandarder som påverkar bolagets finansiella rapporter, med tillämpning från den 1 januari 2023.

Nya och ändrade redovisningsstandarder som ännu ej trätt i kraft

Övriga nya och ändrade standarder som ännu ej trätt i kraft bedöms inte ha någon väsentlig påverkan på bolagets redovisning år 2023.

Sammanfattning av viktiga redovisningsprinciper

Funktionell valuta och redovisningsvaluta

Bolagets funktionella valuta är svenska kronor och de finansiella rapporterna presenteras i svenska kronor.

Intäktsredovisning

Intäkter redovisas i takt med att identifierade prestationsåtaganden har fullföljts av säljaren och kontroll har övergått till köparen. Intäkt värderas utifrån den ersättning som specificeras i avtalet med kunden.

Hysesintäkter

Hysesintäkter från förvaltningsfastigheter intäktsredovisas i resultaträkningen linjärt över hyresperioden. Förskottsbetalda hyror redovisas som förutbetalda intäkter. Hyresrabatter beräknas för kvarvarande hyresperiod och detta belopp redovisas sedan linjärt över återstående hyresperiod. Samtliga hyresintäkter redovisas som operationella leasingintäkter.

Övriga rörelseintäkter

Övriga intäkter avser statliga stöd men även vidaredebitering av ändrings- och tilläggsarbeten. Statliga stöd redovisas när det föreligger rimlig säkerhet att företaget kommer att erhålla bidraget och samtliga villkor som är förknippade med bidraget kommer att uppfyllas. Om det finns villkor kopplade till bidraget som måste uppfyllas innan bolaget är berättigad att ta emot det, skjuts redovisningen av intäkt upp till dess villkoren har uppfyllts. Statliga stöd redovisas som övrig intäkt och periodiseras över samma period som de kostnader (alternativt reducerade intäkter) bidraget är avsett att kompensera för.

Finansiella intäkter

Finansiella intäkter redovisas i den period de avser med tillämpning av 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.

Uppskjutna skatteskulder

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 realiserats eller regleras.

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

Uppskjutna skattefordringar

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

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

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter består av fastigheter som innehas i syfte att erhålla hyresinkomster eller värdesteering 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:

	<i>Antal år</i>
Byggnad	50 år
Markanläggningar	20 år
Byggnadsinventarier	5 år

Nedskrivning av materiella anläggningstillgångar

Tillgångar som löpande skrivs av skall nedskrivningstestas närhelst händelser eller förändringar i förhållanden indikerar att det redovisade värdet kanske inte är återvinningsbart.

En nedskrivning görs med det belopp varmed tillgångens redovisade värde överstiger dess återvinningsvärde. Återvinningsvärdet är det högre av tillgångens verkliga värde minskat med försäljningskostnader och dess nyttjandevärde.

Leasing

Bolaget redovisar leasing i enlighet med undantaget för IFRS 16 i RFR 2 p. 1 innebärande att leasingkostnader redovisas i enlighet med punkterna 2 till 12.

Som leasetagare redovisas leasingavgifter som kostnad linjärt över leasingperioden och således redovisas inte nyttjanderätter och leasingkulder i balansräkningen. De avtal där bolaget utgör leasegivare redovisas som operationella leasingavtal. När bolaget är leasegivare fastställs vid varje leasingavtals inledningsdatum huruvida leasingavtalet ska klassificeras som ett finansiellt eller operationellt leasingavtal. Bolaget har endast operationella leasingavtal som leasegivare, se vidare under hyresintäkter.

Finansiella instrument - redovisning och värdering

Bolaget redovisar finansiella instrument i enlighet med undantaget för IFRS 9 i RFR 2 p. 2 innebärande att finansiella instrument redovisas i enlighet med punkterna 3 till 10.

Bolaget värderar finansiella anläggningstillgångar till anskaffningsvärde minus eventuell nedskrivning och finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip. För finansiella tillgångar som redovisas till upplupet anskaffningsvärde tillämpas nedskrivningsregler enligt IFRS 9.

Inga förväntade kreditförluster anses föreligga, eller har reserverats, på koncerninterna fordringar då övervärden finns på fastighet som ägs av motparten och där även bestämmande inflytande föreligger, dvs full realisationsmöjlighet föreligger.

Fordringar

Fordringar med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen redovisas som anläggningstillgångar, övriga som omsättningstillgångar. Fordringar redovisas till upplupet anskaffningsvärde och har efter individuell bedömning av reserveringsbehov upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta vilket innebär att de redovisas till anskaffningsvärde med reservering för förväntade förluster.

För bolagets fordringar används den förenklade modellen för kreditreserveringar. Det görs löpande bedömningar för kreditreserveringar baserat på historik samt nuvarande och framåtblickande faktorer. Bolaget gör en bedömning om reservering för fordringar som är förfallna med mer än 90 dagar. Fordringar på dotterbolag redovisas till anskaffningsvärde och bedöms löpande för eventuella reserveringar. Fordringar utan säkerhet i fastigheter uppgår till ett oväsentligt belopp.

Övriga avsättningar

En avsättning är en skuld som är oviss vad gäller förfallotid och/eller belopp. En avsättning redovisas i balansräkningen när det uppstår en befintlig förpliktelse som följd av en inträffad händelse och det är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen samt att en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. En förpliktelse kan vara både formell och informell. Om dessa villkor inte är uppfyllda redovisas ingen avsättning i balansräkningen, i stället uppstår en eventalförpliktelse om kriterierna är uppfyllda för en sådan. Avsättningar omprövas vid varje bokslutstillfälle. Avsättningen tas i anspråk endast för de utgifter som avsättningen ursprungligen var avsedd för.

Skulder

Skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde, med tillämpning av effektivräntemetoden.

Redovisning av koncernbidrag

Koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition.

Personal

Under året har bolaget ej haft någon anställd personal och ej heller utbetalt några löner eller andra ersättningar.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

Eget kapital och obeskattade reserver (med avdrag för uppskjuten skatt) i förhållande till balansomslutningen.

Not 2 Väsentliga uppskattningar och bedömningar

Upprättande av de finansiella rapporterna och tillämpning av olika redovisningsstandarder baseras på styrelsens uppskattningar och bedömningar. Dessa grundar sig dels på historisk erfarenhet dels på andra faktorer, inklusive förväntningar på framtida händelser. Styrelsen utvärderar löpande gjorda uppskattningar och bedömningar. Verkligt utfall kan avvika från gjorda uppskattningar och bedömningar. Det område där uppskattningar och bedömningar anses ha störst inverkan på resultatet och/eller tillgångar och skulder för bolaget är förvaltningsfastigheter. I not 1 beskrivs redovisnings- och värderingsprinciper och principer för nedskrivning avseende materiella anläggningstillgångar. I not 11 Förvaltningsfastigheter lämnas upplysning om verkligt värde samt beskrivs grunderna för värdering till verkligt värde inklusive de värderingsantaganden som legat till grund vid denna värdering.

Not 3 Finansiell riskhantering

Finansiell riskhantering

Solna Kasernen 8 Fastighets AB är exponerat för ett antal finansiella risker. Det övergripande målet är att ha en kostnadseffektiv finansiering inom företaget. Företagets främsta finansiella skulder utgörs av interna lån. Därutöver har bolaget kundfordringar och leverantörsskulder som utgör finansiella instrument.

Ränterisk

Solna Kasernen 8 Fastighets AB finansieras enbart av koncerninterna lån och bedöms därmed inte exponeras för refinansieringsrisker. Bolaget har ej ingått några swapavtal eller liknande derivatinstrument för att säkra sig mot fluktuationer i räntor.

Kundkreditrisk

Kreditrisk är risken att en motpart inte kan uppfylla ett åtagande under ett finansiellt instrument eller kundavtal, och leder till en finansiell förlust. Kreditrisk hanteras främst genom förskottsbetalningar och bankgarantier. Styrelsen anser att det inte existerar någon betydande koncentration av kreditrisk med någon enskild kund, motpart eller geografisk region för Solna Kasernen 8 Fastighets AB.

De finansiella tillgångarnas kreditkvalitet

Kreditrisk för finansiella tillgångar som varken förfallit till betalning eller är i behov av nedskrivning är högst begränsad eftersom kunderna erlägger hyrorna i förskott.

Likviditet och refinansieringsrisk

Finansieringsrisker avser risk för svårigheter att erhålla finansiering för verksamhet vid en given tidpunkt.

Not 4 Operationella leasingavtal

Företaget har ingått operationella hyresavtal med hyresgäster. De kommersiella leasingkontrakten har oftast hyresvillkor om mellan 3 och 15 år med fast hyra samt avtalad indexuppräkning.

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

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Mindre än 1 år	31 420 159	29 020 976
1-5 år	125 680 636	116 083 904
Mer än 5 år	149 245 755	137 849 636
Framtida hyresinbetalningar	306 346 550	282 954 516

Not 5 Direkta fastighetskostnader

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Driftskostnader	3 269 347	3 390 286
Underhållskostnader	1 295 413	766 058
Summa direkta fastighetskostnader	4 564 760	4 156 344
Fastighetskostnader avseende förvaltningsfastigheter som genererat hyresintäkter	4 564 760	4 156 344
Summa direkta fastighetskostnader	4 564 760	4 156 344

Not 6 Ersättning till revisorer

Revisionskostnader för år 2023 (2022) har belastat koncernbolaget Alecta Fastigheter AB.

Not 7 Övriga rörelseintäkter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Vidarefakturerade kostnader	121 484	173 855
Erhållna statliga stöd	127 836	0
Summa övriga rörelseintäkter	249 320	173 855

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Ränteintäkter hyres- och kundfordringar	0	14 457
Ränteintäkter, koncernföretag	1 435 394	218 309
Övriga ränteintäkter	26 076	1 004
Summa ränteintäkter och liknande resultatposter	1 461 470	233 770

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Räntekostnader, koncernföretag	14 974 904	6 319 090
Övriga räntekostnader	3 708	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	14 978 612	6 319 090

Not 10 Inkomstskatt

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

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Redovisad skatt i resultaträkning		
Aktuell skatt	0	-1 331 607
Justeringar avseende tidigare år	1	-101
Förändring av uppskjuten skatt på temporära skillnader	84	-2 490
Summa redovisad skatt	85	-1 334 198

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Avstämning av effektiv skattesats		
<i>Redovisat resultat före skatt</i>	-10 391 648	6 476 082
Skatt beräknad enligt gällande skattesats, 20,6% (20,6%)	2 140 679	-1 334 073
Ej skattepliktiga intäkter	5 372	-24
Ej avdragsgilla kostnader	-1 021	0
Effekt av korrigerig av skatt från tidigare år	1	-101
Effekt av generell ränteavdragsbegränsning	-2 144 946	0
	<hr/>	<hr/>
Summa redovisad skatt	85	-1 334 198

Den genomsnittliga effektiva skattesatsen är 0,0 % (20,6 %).

Uppskjuten inkomstskatt är hänförlig till:

	Uppskjuten skattefordran <u>2023-12-31</u>	Uppskjuten skatteskuld <u>2023-12-31</u>	Uppskjuten skattefordran <u>2022-12-31</u>	Uppskjuten skatteskuld <u>2022-12-31</u>
Temporär skillnad på anläggningstillgångar	133 827	0	133 743	0
Aktiverade underskottsavdrag	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Uppskjutna skatter brutto	133 827	0	133 743	0

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Avstämning uppskjutna skatter netto		
Ingående balans	133 743	136 233
Skattekostnad redovisad i resultaträkningen	0	-2 490
Skatteintäkt redovisad i resultaträkningen	<u>84</u>	<u>0</u>
Utgående balans	133 827	133 743

Not 11 Förvaltningsfastigheter

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Byggnad		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	273 407 535	272 953 265
Aktiveringar	0	454 270
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	273 407 535	273 407 535
Ingående ackumulerade avskrivningar	-41 345 404	-36 616 783
Årets avskrivningar	-4 749 444	-4 728 621
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-46 094 848	-41 345 404
Utgående redovisat värde Byggnad	227 312 687	232 062 131
 Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	11 720 605	11 720 605
	<hr/>	<hr/>
Utgående redovisat värde Mark	11 720 605	11 720 605
 Markanläggningar		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	62 865 571	62 865 571
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	62 865 571	62 865 571
Ingående ackumulerade avskrivningar	-15 637 150	-13 151 446
Årets avskrivning	-2 485 704	-2 485 704
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-18 122 854	-15 637 150
Utgående redovisat värde Markanläggningar	44 742 717	47 228 421

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Byggnadsinventarier		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	16 335 830	16 335 830
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 335 830	16 335 830
Ingående ackumulerade avskrivningar	-14 288 940	-13 777 224
Årets avskrivning	-511 716	-511 716
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 800 656	-14 288 940
Utgående redovisat värde Byggnadsinventarier	1 535 174	2 046 890
Summa Förvaltningsfastigheter	285 311 183	293 058 047

Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

Det verkliga värdet på förvaltningsfastigheten uppgår till 693 MSEK (703 MSEK). Samtliga värderingar kategoriseras som nivå 3 i den så kallade verkligt värdehierarkin i IFRS 13 vilket innebär att värderingen bygger på icke observerbar indata. Samtliga av bolagets fastigheter har värderats av en oberoende extern part.

Allt fler tecken tyder på att de snabbt stigande marknadsräntorna nått sin topp under hösten 2023. Den globala tillväxten mattas av, inflationstakten faller och centralbanker kommunicerar i en större utsträckning att styrräntor uppnått tillräckligt restriktiva nivåer. Aktie- och kreditmarknaden prisar in en låg sannolikhet för att Riksbanken kommer att höja styrräntan ytterligare under 2024 och marknadsräntor över hela räntekurvan har fallit kraftigt mot slutet av 2023.

Sentimentet och aktiviteten på den svenska fastighetsmarknaden har sedan sommaren 2022 präglats av de stigande räntorna, men trots positiva signaler avseende ränteläget mot slutet av 2023 är utmaningarna i sektorn fortsatt stora. Flertalet bolag befinner sig i en finansiellt utsatt situation med en hög skuldsättning och allt svagare räntetäckningsgrad. Finansieringsbehovet för fastighetsbolagen kommande år är stort och även om kreditmarknaden prisar in sänkningar under 2024 förväntas ränteläget vara högre än under de föregående lågränteåren, vilket påverkar den kapitalintensiva fastighetssektorn. Ett stort antal fastighetsbolag behöver anpassa kapitalstrukturer utefter en ny räntemiljö. Den åtstramande penningpolitiken påverkar även ekonomin som helhet och konjunkturutvecklingen i Sverige har vänt tydligt nedåt under de senaste kvartalen, vilket medför risker kopplade till bland annat hyresmarknadens utveckling framgent. Osäkerheten i ekonomiska prognoser bedöms för närvarande vara särskilt stor till följd av den historiskt snabba räntehöjningscykeln samt ett fortsatt oroligt omvärldsläge med tydliga geopolitiska spänningar.

Fastighetsaffärer som genomförts under 2023 visar tydligt på högre avkastningskrav jämfört med rekordnivåerna kring årsskiftet 2021/2022. Kommunikationen från fastighetsbolag, samt prissättningen på aktie och obligationsmarknaden, indikerar en fortsatt utmanande kapitalmarknad. Antal bolag som har möjlighet att genomföra förvärv, främst i den noterade sfären, är betydligt färre i dagens marknad och transaktionsvolymen är märkbart låg jämfört med föregående år. Ett högre avdrag för latent skatt än tidigare branschpraxis (det vill säga 25%), hyresgarantier, säljreverser och andra typer av åtaganden från säljaren som gynnar köparen har också blivit allt vanligare och är sällan något som kommuniceras till marknaden.

På grund av den ökade sannolikheten för snabbt förändrade marknadsförhållanden, orsakat av stora politiska och ekonomiska förändringar, betonas här vikten av värdetidpunkten eftersom det är viktigt att förstå i vilket sammanhang värdeutlåtandet har upprättats.

Värderingsantaganden

Värdetidpunkt	31 december 2023
Driftnetto år 1	30 024 tkr
Avkastningskrav, exit %	4,0 %
Långsiktig vakansgrad, %	2,5 %
Hysesantagande	Befintlig hyra och marknadshyra
Drifts- och underhållskostnader	Individuellt anpassat utifrån utfall för respektive fastighet och värderingsinstitutets erfarenhet av likartade objekt
Kalkylperiod	10 år

Det är bolagets bedömning att fastigheten för närvarande används på dess maximala och bästa sätt.

Not 12 Pågående arbeten avseende materiella anläggningstillgångar

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
Inköp	0	454 269
Omklassificeringar	0	-454 269
	—	—
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0

Not 13 Hyres- och kundfordringar

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Kundfordringar	6 614	0
Summa hyres- och kundfordringar	6 614	0

För ovanstående fordringar har bolaget inga säkerheter.

<u>Åldersanalys av hyres- och kundfordringar 31 dec. 2023</u>	<u>Fordringar</u>	<u>Avsättningar gjorda</u>	<u>Inga avsättningar gjorda</u>
Förfallna sedan mindre än 30 dagar	0	0	0
Förfallna sedan 31–60 dagar	0	0	0
Förfallna sedan 61–90 dagar	0	0	0
Förfallna sedan 91–180 dagar	0	0	0
Förfallna sedan mer än 180 dagar	0	0	0
Summa förfallna fordringar	0	0	0
Ej förfallna fordringar	6 614	0	6 614
Summa	6 614	0	6 614

Not 14 Fordringar hos koncernföretag

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Alecta Tjänstepension Ömsesidigt	35 349 763	25 515 646
Övriga koncernföretag	0	0
Summa fordringar hos koncernföretag	35 349 763	25 515 646

Not 15 Aktiekapital

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Antal aktier		
Vid årets början	10 000	10 000
Vid årets slut	10 000	10 000
Kvotvärde	100	100

Not 16 Vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående resultatmedel

Balanserat resultat	24 896 851
Årets resultat	-10 391 563

Totalt	14 505 288
---------------	-------------------

disponeras så att i ny räkning överföres	14 505 288
--	------------

Totalt	14 505 288
---------------	-------------------

Not 17 Räntebärande lån och förfallotid långfristiga lån

Tabellen nedan visar företagets räntebärande lån.

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
<i>Långfristiga:</i>		
Koncerninternt lån (rörlig ränta)	307 274 000	307 274 000
Summa långfristiga skulder	307 274 000	307 274 000
Lånebelopp	307 274 000	307 274 000

Ränta på kortfristiga koncerninterna lån trädde i kraft under år 2022

I tabellen nedan sammanfattas återbetalningsplanen för långfristiga skulder

Förfallotider för långfristiga lån är enligt följande:

Mellan 1 och 2 år	0	0
Mellan 2 och 5 år	0	0
Senare än 5 år	307 274 000	307 274 000

Summa	307 274 000	307 274 000
--------------	--------------------	--------------------

Företagets lån har följande ränteförfallostruktur:

<u>31 december 2023</u>	<u>0-1 mån</u>	<u>2-12 mån</u>	<u>1 till 5 år</u>	<u>Mer än 5 år</u>	<u>Summa</u>
Lånebelopp	0	307 274 000	0	0	307 274 000

Bolaget väljer att inte redovisa odiskonterade flöden dels på grund av att de korta lånen hänför sig till ett koncernkonto hos Alecta Tjänstepension Ömsesidigt samt att långa lån löper på tills vidare, dvs har ingen förfallotid. Räntekänslighetsanalys för de långa lånen presenteras nedan.

Räntekänslighet

Känslighetsanalysen nedan baseras på Koncernens exponering för förändringar i marknadsräntenivåer och utvisar effekten på Koncernens räntekostnader till följd av sådana förändringar.

<u>Räntekänslighet</u>	<u>Förändring av marknadsränta</u>	<u>2024</u>	<u>2025</u>
2023-12-31			
Aktieägarlån	+1%	3 072 740	3 072 740
Aktieägarlån	-1%	-3 072 740	-3 072 740
Aktieägarlån	+5%	15 363 700	15 363 700
Aktieägarlån	-5%	-15 363 700	-15 363 700

<u>Räntekänslighet</u>	<u>Förändring av marknadsränta</u>	<u>2023</u>	<u>2024</u>
2022-12-31			
Aktieägarlån	+1%	3 072 740	3 072 740
Aktieägarlån	-1%	-3 072 740	-3 072 740
Aktieägarlån	+5%	15 363 700	15 363 700
Aktieägarlån	-5%	-15 363 700	-15 363 700

Känslighetsanalysen grundar sig på ett räntescenario som styrelsen anser rimligt möjlig under de kommande 12 månaderna samt att alla andra faktorer förblir oförändrade.

Not 18 Skulder till koncernföretag

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Alecta Tjänstepension Ömsesidigt	0	0
Övriga koncernföretag	321 518 917	309 059 657
Summa skulder till koncernföretag	321 518 917	309 059 657

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Upplupna kostnader	264 318	165 780
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	264 318	165 780

Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

Stockholm, dag för undertecknande (se verifikat)

Lena Boberg
Styrelsens ordförande

Lena Rönnbäck
Styrelseledamot

Jenny Lindholm
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Helena Ehrenborg
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557513171488

Dokument

10408 Solna Kasernen 8 Fastighets AB 2023 556162-0393
Huvuddokument
23 sidor
Startades 2024-03-19 08:38:13 CET (+0100) av Malin
Karlsson (MK)
Färdigställt 2024-03-20 13:58:15 CET (+0100)

Initierare

Malin Karlsson (MK)
Alecta Tjänstepension Omsesidigt
malin.karlsson@newsec.se
+46766432055

Signerare

Lena Boberg (LB)
Personnummer 700511-0221
lena.boberg@alecta.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"LENA BOBERG"
Signerade 2024-03-19 08:42:42 CET (+0100)

Jenny Lindholm (JL)
Personnummer 780706-7108
jenny.lindholm@alecta.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JENNY MARGARETA LINDHOLM"
Signerade 2024-03-19 16:47:42 CET (+0100)

Lena Rönnbäck (LR)
Personnummer 770914-8964
lena.ronnback@alecta.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Lena Rönnbäck"
Signerade 2024-03-19 10:46:16 CET (+0100)

Helena Ehrenborg (HE)
Personnummer 651210-1061
helena.ehrenborg@pwc.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Helena Sigrd Elisabet Ehrenborg"
Signerade 2024-03-20 13:58:15 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557513171488

2024032708635

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Solna Kasernen 8 Fastighets AB, org.nr 556162-0393

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Solna Kasernen 8 Fastighets AB för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Solna Kasernen 8 Fastighets ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Solna Kasernen 8 Fastighets AB.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Solna Kasernen 8 Fastighets AB enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övrig upplysning

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2022 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 23 maj 2023 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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. De 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 revisionsred 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

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 Solna Kasernen 8 Fastighets 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 styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Solna Kasernen 8 Fastighets AB enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Helena Ehrenborg
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-03-20 13:14:47 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Helena Sigrid Elisabet
Ehrenborg

Datum

Helena Ehrenborg
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

2024032708637