

# Årsredovisning

---

*Fastighets AB Öjavägen m.fl.*

556471-9150

Styrelsen för Fastighets AB Öjavägen m.fl. får härmed lämna sin redogörelse för bolagets utveckling under räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 3
- Resultaträkning	4
- Balansräkning	5 - 6
- Kassaflödesanalys	7
- Noter	8 - 16
- Underskrifter	16

## FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad styrelseledamot i Fastighets AB Öjavägen m.fl. intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma *20/6-2022*. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur vinsten ska fördelas.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Stockholm



Erik Ranje

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### VERKSAMHETEN

#### Information om verksamheten

Styrelsen för Fastighets AB Öjavägen mfl får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

#### Förvaltningsberättelse

##### Information om verksamheten

Bolaget har sitt säte i Stockholm. Bolaget äger och förvaltar fastigheterna Bolmängen 1 och Öja 1:65 i Flen. Fastigheterna utgörs av industrilokaler och den totala uthyrningsbara ytan vid periodens slut uppgick till 16 214 kvm.

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

##### Koncernförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Stendörren Stockholm 5 AB, 556993-3012 med säte i Stockholm.

Närmast överordnade moderföretag som upprättar koncernredovisning i vilken företaget ingår i är Stendörren Fastigheter AB (publ), 556825-4741 med säte i Stockholm. Stendörren Fastigheter AB (publ) är också moderföretag för hela koncernen.

##### Investeringar

Bolaget har under 2021 inte gjort några större investeringar i fastigheterna.

##### 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.

##### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

##### Bolagets påverkan av covid-19

Av bolagets hyresintäkter är en relativ liten andel hänförliga till de sektorer som är mer direkt drabbade. Dock påverkar detta indirekt många andra sektorer varför övriga hyresgäster kan komma att påverkas negativt. Stendörren-koncernen har stärkt den finansiella beredskapen genom att stärka upp bland annat likviditeten. Bolaget har vidtagit åtgärder för att mildra störningar i verksamheten och följer myndigheternas rekommendationer noggrant.

## FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	2101-2112	2001-2012	1901-1912	1801-1812
Nettoomsättning	4 785	5 247	5 332	5 960
Resultat efter finansiella poster	-1 225	-211	-573	1 550
Rörelsemarginal %	-30	-6	-12	31
Avkastning på eget kapital %	-13	-2	-7	20
Balansomslutning	44 803	43 957	44 079	55 182
Soliditet %	20	19	19	14

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Aktiekapital	Uppskrivningsfond	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	999 000	6 210 755	199 800	1 051 467	67 752
<i>Resultatdisposition enligt bolagsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning				67 752	-67 752
Förändring av uppskrivningsfond		-147 876		147 876	
Årets resultat					632 715
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>999 000</b>	<b>6 062 879</b>	<b>199 800</b>	<b>1 267 095</b>	<b>632 715</b>

	Totalt
Belopp vid årets ingång	8 528 774
<i>Resultatdisposition enligt bolagsstämman:</i>	
Balanseras i ny räkning	0
Förändring av uppskrivningsfond	0
Årets resultat	632 715
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>9 161 489</b>

## RESULTATDISPOSITION

### *Medel att disponera:*

Balanserat resultat	1 267 095
Årets resultat	632 715
<b>Summa</b>	<b>1 899 810</b>

### *Förslag till disposition:*

Balanseras i ny räkning	1 899 810
<b>Summa</b>	<b>1 899 810</b>

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

## RESULTATRÄKNING

1, 2, 3

		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>	<b>4</b>		
Nettoomsättning		4 784 548	5 247 334
Övriga rörelseintäkter		200 756	150 078
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>	<b>5</b>	<b>4 985 304</b>	<b>5 397 412</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Direkta fastighetskostnader	6, 7	-4 695 947	-3 833 799
Övriga externa kostnader		-412 880	-605 783
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 308 807	-1 286 135
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 417 634</b>	<b>-5 725 717</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>8</b>	<b>-1 432 330</b>	<b>-328 305</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	729 792	708 218
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-522 429	-591 089
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>207 363</b>	<b>117 129</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 224 967</b>	<b>-211 176</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Bokslutsdispositioner	11	1 904 409	461 315
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>1 904 409</b>	<b>461 315</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>679 442</b>	<b>250 139</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat	12	-46 727	-182 387
<b>Årets resultat</b>		<b>632 715</b>	<b>67 752</b>

## BALANSRÄKNING

1, 2, 3

		2021-12-31	2020-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	13	23 299 801	24 373 029
Inventarier, verktyg och installationer		679 779	–
Hyresgästanpassningar		461 851	669 830
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>24 441 431</i>	<i>25 042 859</i>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		18 670 267	17 118 405
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<i>18 670 267</i>	<i>17 118 405</i>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>43 111 698</b>	<b>42 161 264</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>	<b>14</b>		
Kundfordringar	15	11 806	171 430
Övriga fordringar		28 685	95 270
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	153 469	21 107
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>193 960</i>	<i>287 807</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 497 327	1 507 579
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>1 497 327</i>	<i>1 507 579</i>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 691 287</b>	<b>1 795 386</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>44 802 985</b>	<b>43 956 650</b>

		2021-12-31	2020-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	<b>17, 18</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		999 000	999 000
Uppskrivningsfond		6 062 879	6 210 755
Reservfond		199 800	199 800
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>7 261 679</i>	<i>7 409 555</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 267 095	1 051 467
Årets resultat		632 715	67 752
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>1 899 810</i>	<i>1 119 219</i>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>9 161 489</b>	<b>8 528 774</b>
<b>Avsättningar</b>	<b>19</b>		
Avsättningar för skatter		1 907 873	1 861 146
<b>Summa avsättningar</b>		<b>1 907 873</b>	<b>1 861 146</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	<b>20</b>		
Skulder till kreditinstitut		31 040 100	31 367 700
Övriga skulder		191 730	122 400
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>31 231 830</b>	<b>31 490 100</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		322 467	317 333
Leverantörsskulder		119 012	51 859
Skulder till koncernföretag		949 821	839 561
Aktuella skatteskulder		4 998	9 585
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	1 105 495	858 292
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 501 793</b>	<b>2 076 630</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>44 802 985</b>	<b>43 956 650</b>

## KASSAFLÖDESANALYS

1, 2

		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		-1 432 330	-328 305
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.	24		
- Avskrivningar		1 308 807	1 286 135
Erhållen ränta		781	3 624
Erlagd ränta		-501 526	-567 849
Betald skatt		-4 587	9 585
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>		<i>-628 855</i>	<i>403 190</i>
Förändringar i rörelsekapital			
- Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		-729 004	11 715
- Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		2 313 257	383 676
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>955 398</b>	<b>798 581</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-707 380	-493 891
Avyttring av finansiella tillgångar		-	488 011
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-707 380</b>	<b>-5 880</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering av lån		-258 270	-327 600
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-258 270</b>	<b>-327 600</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-10 252</b>	<b>465 101</b>
Likvida medel vid årets början		1 507 579	1 042 478
Likvida medel vid årets slut		1 497 327	1 507 579

## NOTER

### Not 1 ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

#### Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har godkänts av styrelsen den 27/6 2022 och kommer att föreläggas årsstämma för fastställande den 28/6 2022

#### 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 balansomslutningen

### Not 2 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

De finansiella rapporterna har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Bolaget tillämpar frivilligt RFR 2 i enlighet med reglerna i BFNAR 2012:3 då bolaget är ett dotterföretag till Stendörren Fastigheter AB (publ), 556825-4741 som tillämpar IFRS i dess koncernredovisning.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### IFRS 16 Leasing

IFRS 16 är en ny leasingstandard som ersätter IAS 17 Leasingavtal och ska tillämpas för räkenskapsår som börjar den 1 januari 2019 eller senare. Företaget tillämpar fullständigt undantag från IFRS 16 i enlighet med RFR2 varför denna standard inte har någon väsentlig påverkan på företagets resultat eller finansiella ställning

#### Funktionell valuta samt redovisningsvaluta

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

#### Rörelsekostnader samt finansiella intäkter och kostnader

##### Fastighetskostnader

Utgörs av kostnader avseende drift, skötsel, uthyrning, administration och underhåll av fastighetsinnehavet.

##### Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter och kostnader består av ränteintäkter på bankmedel och fordringar samt räntekostnader på lån. Ränteintäkter och räntekostnader redovisas enligt effektivräntemetoden.

##### Inkomstskatter

Periodens skattekostnad omfattar aktuell och uppskjuten skatt.

##### Aktuell inkomstskatt

Kortfristiga skattefordringar och skatteskulder för nuvarande och tidigare perioder fastställs till det belopp som förväntas återfås från eller betalas till Skatteverket. De skattesatser och skattelagar som tillämpas för att beräkna beloppet är de som är antagna eller aviserade på balansdagen.

Aktuell inkomstskatt hänförlig till poster/transaktioner som redovisas i eget kapital redovisas i eget kapital och inte i resultaträkningen.

##### Uppskjuten inkomstskatt

Uppskjuten skatt redovisas på balansdagen i enlighet med balansräkningsmetoden för temporära skillnader mellan tillgångars och skulders skattemässiga och redovisningsmässiga värden. Uppskjuten skatt beräknas med tillämplig skattesats som beslutats eller aviserats per balansdagen och som förväntas gälla när den uppskjutna skatten realiserar eller regleras.

Uppskjutna skatteskulder uppkommer 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 saldona 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.

#### Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter består av fastigheter, mark och/eller byggnader, som innehas i syfte att erhålla hyresinkomster eller värdestegring eller en kombination av dessa.

Förvaltningsfastigheter redovisas vid förvärvet till anskaffningsvärde, inkluderat direkt hänförliga transaktionskostnader. Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet för fastigheten om det är sannolikt att den ekonomiska nyttan som är förknippad med fastigheten förbättras i förhållande till den nivå som gällde då den ursprungligen anskaffades. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Efter anskaffningstillfället redovisas förvaltningsfastigheten till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuell nedskrivning samt med tillägg för eventuell uppskrivning. Utgifter för reparationer och löpande underhåll kostnadsförs i den period de uppkommer.

#### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar är fysiska tillgångar som används i företagets verksamhet och har en förväntad nyttjandeperiod överstigande ett år. Materiella anläggningstillgångar värderas till sina respektive anskaffningsvärden och skrivs av linjärt under sin uppskattade nyttjandeperiod. När materiella anläggningstillgångar redovisas tas hänsyn till tillgångens eventuella restvärden när det avskrivningsbara beloppet fastställs. Avskrivningen inleds när tillgången är färdig att tas i bruk.

Materiella anläggningstillgångar tas bort från balansräkningen när den avyttras eller om den inte kan förväntas tillföra några ekonomiska fördelar i framtiden antingen genom att den nyttjas eller att den säljs. Vinst och förlust beräknas som skillnaden mellan försäljningspriset och tillgångens redovisade värde. Vinst eller förlust redovisas i resultaträkningen den redovisningsperiod då tillgången avyttrats, såsom övrig kostnad eller övrig intäkt.

Avskrivning beräknas enligt följande:	Antal år
Markanläggningar	20 år
Byggnader	50 år

Hyresgästanspassningar skrivs av enligt plan under hyresavtalets löptid.

#### Nedskrivning

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

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

#### Leasing

Bolaget redovisar samtliga leasingavtal där bolaget är leasetagare som operationella leasingavtal. Detta innebär att leasingavgiften kostnadsförs linjärt i resultaträkningen över leasingperioden.

Tomträttsavtal redovisas som operationella leasingavtal där tomträttsavgälden kostnadsförs i perioden den avser.

#### Finansiella instrument

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserats, 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, aktier och andelar, kundfordringar och övriga fordringar samt bland skulderna leverantörsskulder och övriga skulder.

Finansiella instrument redovisas till upplupet anskaffningsvärde.

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

#### Fordringar

Fordringar med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen redovisas som anläggningstillgångar, övriga som omsättningstillgångar. Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt. Hyresfordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra hyresfordringar.

#### Likvida medel

Likvida medel omfattar kassa, tillgodohavanden på bank- och koncernkonto samt kortfristiga placeringar med en ursprunglig förfallodag på tre månader eller mindre.

#### Obeskattade reserver

Obeskattade reserver som uppkommer genom bokslutsdispositioner i resultaträkningen redovisas i balansräkningen utan att dela upp posten i eget kapital och uppskjuten skatt och den temporära skillnaden särredovisas därmed ej.

#### Avsättningar

Avsättningar redovisas när det finns åtagande och det är troligt att ett utflöde av resurser krävs och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

#### Skulder

Skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde.

#### Redovisning av koncernbidrag

Koncernbidrag redovisas enligt alternativregeln som bokslutsdisposition.

#### Kassaflödesanalys

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

### Not 3      **Väsentliga redovisningsbedömningar, uppskattningar och antaganden**

När styrelsen upprättar finansiella rapporter i enlighet med tillämpade redovisningsprinciper måste vissa uppskattningar och antaganden göras som påverkar det redovisade värdet av tillgångar. Dessa uppskattningar baseras på historisk erfarenhet och andra faktorer inklusive förväntningar på framtida händelser som anses rimliga under rådande förhållanden. Poster som påverkas av bedömningar och uppskattningar är fastigheter, underskott och hyresfordringar.

Not 4	Intäkter	2021	2020
	Hysesintäkter	4 784 548	5 247 334
	Övriga intäkter	200 756	150 078
		<b>4 985 304</b>	<b>5 397 412</b>

Not 5	Operationella Leasingavtal - Företaget som Hyresvärd	2021	2020
	Inom ett år	4 408 000	4 432 000
	Senare än ett år men inom fem år	4 661 000	2 369 000
	Senare än fem år	-	404 000
		<b>9 069 000</b>	<b>7 205 000</b>

Företaget har ingått operationella hyresavtal med hyresgäster. De kommersiella leasingkontrakten löper oftast på 3 - 5 år. I periodens resultat ingår avgifter avseende hyra med tillägg för exempelvis värme, fastighetsskatt samt el.

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

Not 6	Ersättning till revisorer	2021	2020
-------	---------------------------	------	------

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

Inga revisionskostnader har belastat bolagets räkenskaper under året. De revisionskostnader som är hänförliga till bolaget faktureras till moderbolaget Stendörren Fastighets AB (publ), org nr 556825-4741.

Not 7	Direkta fastighetskostnader	2021	2020
	Underhåll	311 852	282 328
	Fastighetsskatt	133 060	133 060
	Övriga driftskostnader	1 115 459	663 476
	Övriga fastighetskostnader	1 927 788	1 692 527
	El och värme	1 207 788	1 062 408
		<b>4 695 947</b>	<b>3 833 799</b>

Not 8	Inköp och försäljning mellan koncernföretag	2021	2020
-------	---	------	------

	Andel av årets totala inköp från andra koncernföretag	38,72	43,69
--	---	-------	-------

Under året har inga koncerninterna försäljningar ägt rum.

Not 9	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2021	2020
	Ränteintäkter från koncernföretag	729 011	704 594
	Övriga ränteintäkter	781	3 624
		<b>729 792</b>	<b>708 218</b>

Not 10	Räntekostnader och liknande resultatposter	2021	2020
	Räntekostnader till koncernföretag	-20 903	-23 240
	Externa räntekostnader	-496 392	-562 705
	Övriga finansiella kostnader	-5 134	-5 144
		<b>-522 429</b>	<b>-591 089</b>

Not 11	Bokslutsdispositioner	2021	2020
	Erhållna koncernbidrag	1 904 409	461 315
		<b>1 904 409</b>	<b>461 315</b>

Not 12	Inkomstskatt	2021	2020
--------	--------------	------	------

Skattekostnaden består i huvudsak av följande delar:

*Redovisad skatt i resultaträkningen*

Förändring av uppskjuten skatt för temporära skillnader	-46 727	-182 387
<i>Summa redovisad skatt</i>	<i>-46 727</i>	<i>-182 387</i>

Effektiv skattesats (%)	-7	-73
-------------------------	----	-----

*Avstämning av effektiv skattesats*

Resultat före skatt	679 442	250 139
Skatt enligt gällande skattesats 20,6 (21,4) %	-139 965	-53 530
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	93 238	130 759
Förändring av temporära skillnader hänförliga till byggnader	-46 727	-182 387
Återläggning bokföringsmässiga avskrivningar	-269 614	-275 233
Avgår skattemässig avskrivning	316 341	327 642
Skatteeffekt avdragsgilla inte bokförda kostnader ( direktavdrag )	-	-129 638
<i>Summa redovisad skatt</i>	<i>-46 727</i>	<i>-182 387</i>

Effektiv skattesats (%)	-7	-73
-------------------------	----	-----

Not 13	Förvaltningsfastigheter	2021-12-31	2020-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	38 136 522	38 136 522
	Utgående anskaffningsvärden	38 136 522	38 136 522

Ingående avskrivningar	-19 974 248	-19 048 896
<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
Årets avskrivningar	-925 352	-925 352
Utgående avskrivningar	-20 899 600	-19 974 248
Ingående uppskrivningar	6 210 755	6 358 630
<i>Förändringar av uppskrivningar</i>		
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-147 876	-147 875
Utgående uppskrivningar	6 062 879	6 210 755
<b>Redovisat värde</b>	<b>23 299 801</b>	<b>24 373 029</b>
Verkligt värde	52 003 317	45 500 000

Stendörren Fastigheter koncernens marknadsvärderingar (både de externa värderingarna och interna) är utförda som avkastningsvärderingar enligt kassaflödesmodell i linje med IPD Svenskt Fastighetsindex värderingshandledning. Värderingarna grundar sig på kassaflödesanalyser innebärande att fastighetens värde baseras på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden jämte restvärde under kalkylperioder som varierar för de enskilda värderingsobjekten mellan 5-15 år enligt följande princip:

Förväntat framtida kassaflöde under vald kalkylperiod beräknas enligt:

- + Hyresinbetalningar
- Betalda driftkostnader
- Underhållskostnader
- = Driftnetto
- Investeringar
- = Kassaflöde

Antaganden avseende de förväntade framtida kassaflödena görs utifrån analys av:

- o Marknadens/närområdets framtida utveckling
- o Fastighetens marknadsförutsättningar och marknadsposition
- o Marknadsmässiga hyresvillkor
- o Drift- och underhållskostnader i likartade fastigheter i jämförelse med dem i den aktuella fastigheten
- o Känt och bedömt investeringsbehov i fastigheten (hyresgästanpassningar och större investeringsbehov som inte omfattas av det löpande underhållet).

De värdepåverkande parametrar som används i värderingen motsvarar den externa värderarens tolkning av hur en presumtiv köpare på marknaden skulle resonera och summan av nuvärdet av driftnetton och restvärde kan därmed tas som ett uttryck för marknadsvärdet. Samtliga fastigheter besiktigas fysiskt av värderingsman vid första värderingstillfälle och ombesiktigas vid behov (exempelvis efter om- eller tillbyggnad eller efter större hyresgästanpassningar). Det ska dock aldrig gå mer än 3 år mellan besiktningstillfällena. Byggrätter och potentiella byggrätter har värderats utifrån ortprisstudier, läge i planprocessen och fastställda avyttringsvärden.

Stendörrens samtliga fastigheter har värderats enligt värderingshierarki 3 inom IFRS 13. Det har inte förekommit någon förflyttning av fastigheter mellan olika värderingshierarkier.

Förändringar under perioden i de icke observerbara indata som tillämpas vid värderingarna analyseras vid varje bokslutstillfälle av företagsledningen mot internt tillgänglig information, information från genomförda/planerade transaktioner samt information från de externa värderingsföretagen. Värderingarna har beaktat bästa och maximala användningen av fastigheterna. Känslighetsanalyser av värderingarna görs på koncernnivå, för mer information se årsredovisningen för Stendörren Fastigheter AB.

ank=20220712;2022071312304

**Not 14 Finansiella instrument**

Samtliga poster i balansräkningen förutom materiella anläggningstillgångar, uppskjuten skatt, eget kapital, obeskattade reserver och avsättningar klassificeras som finansiella tillgångar och skulder och värderas till upplupet anskaffningsvärde. För samtliga finansiella instrument bedöms inte det redovisade värdet avvika från det verkliga värdet. Koncernens finansiella riskhantering är centraliserad till Stendörren Fastigheter AB och en beskrivning av riskhanteringen finns i det bolagets årsredovisning.

<b>Not 15 Hyresfordringar</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Förfallna 30-60 dagar	11 455	55 193
Förfallna 61-90 dagar	–	55 193
Förfallna 90-120 dagar	–	109 652
Förfallna sedan mer än 120 dagar	1 202 699	740 860
Avsättning för osäkra fordringar	-1 202 348	-789 468
	<b>11 806</b>	<b>171 430</b>

<b>Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Förutbetalda försäkringspremier	83 758	–
Övriga poster	69 711	21 107
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>153 469</b>	<b>21 107</b>

**Not 17 Antal aktier och kvotvärde**

I posten aktiekapital ingår det registrerade aktiekapitalet. Antalet aktier uppgår till 9 990 st och kvotvärde uppgår till 100 kronor.

<b>Not 18 Förslag till resultatdisposition</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<i>Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:</i>		
Balanserad vinst	1 267 095	1 051 467
Årets resultat	632 715	67 752
disponeras så att	1 899 810	1 119 219
<b>i ny räkning överföres</b>	<b>1 899 810</b>	<b>1 119 219</b>

<b>Not 19 Uppskjuten skatteskuld</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Temporära skillnader på byggnader	1 907 873	1 861 146
<b>Utgående uppskjuten skatteskuld</b>	<b>1 907 873</b>	<b>1 861 146</b>

Not 20	Förfallotid skulder	2021-12-31	2020-12-31
--------	---------------------	------------	------------

*Depositioner*

Förfaller senare än 5 år	191 730	122 400
--------------------------	---------	---------

*Övriga skulder till kreditinstitut*

Förfaller senare än ett år men inom 5 år	31 040 100	31 367 700
--	------------	------------

Not 21	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2021-12-31	2020-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda hyresintäkter	704 722	695 155
----------------------------	---------	---------

Övriga poster	400 773	163 137
---------------	---------	---------

<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>1 105 495</b>	<b>858 292</b>
---	------------------	----------------

Not 22	Eventualförpliktelser	2021-12-31	2020-12-31
--------	-----------------------	------------	------------

Inga

Inga

Not 23	Ställda säkerheter	2021-12-31	2020-12-31
--------	--------------------	------------	------------

Fastighetsinteckningar	34 650 000	34 650 000
------------------------	------------	------------

<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>34 650 000</b>	<b>34 650 000</b>
---------------------------------	-------------------	-------------------


Not 24	Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	2021-12-31	2020-12-31
--------	---	------------	------------

Avskrivningar	1 308 807	1 286 135
---------------	-----------	-----------

<b>1 308 807</b>	<b>1 286 135</b>
------------------	------------------

**UNDERSKRIFTER**

Stockholm 27/6 2022



Erik Ranje

Vår revisionsberättelse har lämnats

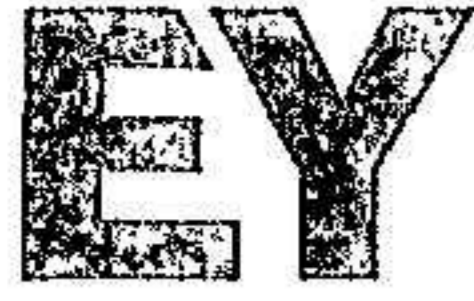
28/6 -22

Ernst & Young AB



Oskar Wall

Huvudansvarig auktoriserad revisor



Building a better  
working world

ank=20220712;2022071312306

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighets AB Öjavägen m.fl., org.nr 556471-9150

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

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

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

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Fastighets AB Öjavägen m.fl. 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

#### Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

C



Building a better  
working world

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Fastighets AB Öjavägen m.fl. för år 2021-01-01 - 2021-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Fastighets AB Öjavägen m.fl. enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om 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 revisionsred 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 revisionsred i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den 28 juni 2022

Ernst & Young AB

Oskar Wall  
Auktoriserad revisor