

ÅRSREDOVISNING

2022-01-01 - 2022-12-31

för

Industrifastigheter Storstad Boländerna 27:4 AB
556694-5183

| Årsredovisningen omfattar: | Sida |
|-----------------------------------|-------------|
| Förvaltningsberättelse | 1 |
| Resultaträkning | 3 |
| Balansräkning | 4 |
| Förändringar i eget kapital | 6 |
| Kassaflödesanalys | 7 |
| Noter | 8 |

FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed , dels att denna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma den 31 maj 2023. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm den 31 maj 2023


Helena Ekström
Styrelseordförande

I certify that this document is
a true copy of the original

Signed: *Avelina Westin*

Date: *31/5-2023*

ÅRSREDOVISNING

2022-01-01 - 2022-12-31

för

Industrifastigheter Storstad Boländerna 27:4 AB

556694-5183

| Årsredovisningen omfattar: | Sida |
|-----------------------------|------|
| Förvaltningsberättelse | 1 |
| Resultaträkning | 3 |
| Balansräkning | 4 |
| Förändringar i eget kapital | 6 |
| Kassaflödesanalys | 7 |
| Noter | 8 |



Industrifastigheter Storstad Boländerna 27:4 AB
556694-5183

ÅRSREDOVISNING FÖR INDUSTRIFASTIGHETER STORSTAD BOLÄNDERNA 27:4 AB

Styrelsen för Industrifastigheter Storstad Boländerna 27:4 AB upprättar härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Bolagets verksamhet omfattar ägande, utveckling och förvaltning av fast och lös egendom.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har bolaget erhållit aktieägartillskott om 454 tkr.

Flerårsöversikt (tkr)

| | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 |
|--------------------------------|--------|--------|--------|--------|
| <i>Resultaträkning i tkr</i> | | | | |
| Hysesintäkter | 7 372 | 6 132 | 6 099 | 5 783 |
| Resultat e. finansiella poster | 728 | 1 806 | 3 944 | 3 699 |
| <i>Balansräkning i tkr</i> | | | | |
| Balansomslutning | 65 522 | 67 392 | 30 869 | 27 285 |
| Soliditet (%) | 2,6% | 1,7% | 5,5% | 41,0% |

Förväntningar avseende den framtida utvecklingen

Under det kommande året förväntas verksamheten bedrivas med oförändrad inriktning.

Industrifastigheter Storstad Boländerna 27:4 AB
556694-5183

Information om risker och osäkerhetsfaktorer

Bolagets verksamhet, resultat och ställning påverkas av ett antal riskfaktorer och grundar sig i vissa fall, särskilt gällande fastighetsvärderingar, på bedömningar.

Riskerna som påverkar resultat och kassaflöde är främst hänförliga till förändringar i hyresnivå, uthyrningsgrad, allmän kostnadsutveckling, räntenivåer och likviditeten på fastighetsmarknaden.

Förslag till vinstdisposition

Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel, i kronor:

| | |
|------------------|-----------|
| balanserad vinst | 454 841 |
| årets förlust | -454 818 |
| | <u>23</u> |

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras så att
i ny räkning balanseras

| |
|-----------|
| 23 |
| <u>23</u> |

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.



Industrifastigheter Storstad Boländerna 27:4 AB
556694-5183

| RESULTATRÄKNING | Not | 2022-01-01 | 2021-01-01 |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| Belopp i tkr | | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
| Fastighetsförvaltning | | | |
| Hysesintäkter | 4 | 7 372 | 6 132 |
| Övriga rörelseintäkter | | 1 | 595 |
| Fastighetskostnader | 5, 6 | -4 768 | -4 381 |
| Rörelseresultat | | 2 605 | 2 346 |
| Resultat från finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | 7 | 3 | - |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 8 | -1 880 | -540 |
| Summa finansiella poster | | -1 877 | -540 |
| Resultat efter finansiella poster | | 728 | 1 806 |
| Bokslutsdispositioner | 9 | -731 | -2 749 |
| Resultat före skatt | | -3 | -943 |
| Skatt på årets resultat | 10, 11 | -452 | -192 |
| ÅRETS RESULTAT | | -455 | -1 135 |

| RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT | Not | 2022-01-01 | 2021-01-01 |
|-----------------------------------|------------|-------------------|-------------------|
| Belopp i tkr | | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
| Årets resultat | | -455 | -1 135 |
| Övrigt totalresultat | | - | - |
| ÅRETS TOTALRESULTAT | | -455 | -1 135 |



Industrifastigheter Storstad Boländerna 27:4 AB
556694-5183

BALANSRÄKNING

Not

2022-12-31

2021-12-31

Belopp i tkr

TILLGÅNGAR**Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

| | | | |
|---|----|---------------|---------------|
| Förvaltningsfastigheter | 12 | 63 074 | 63 529 |
| Pågående arbeten | 13 | 99 | - |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 63 173 | 63 529 |

Finansiella anläggningstillgångar

| | | | |
|--|----|----------|----------|
| Fordringar hos koncernföretag | 14 | - | - |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 0 | 0 |

Summa anläggningstillgångar

63 173 63 529

Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar**

| | | | |
|--|----|--------------|-----------|
| Kundfordringar | 15 | 1 | - |
| Fordringar hos koncernföretag | | 1 139 | - |
| Aktuella skattefordringar | | 40 | - |
| Övriga kortfristiga fordringar | | 50 | 44 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 1 119 | 41 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 2 349 | 85 |

Kassa och bank

- 3 778

Summa omsättningstillgångar

2 349 3 863

SUMMA TILLGÅNGAR

65 522 67 392



Industrifastigheter Storstad Boländerna 27:4 AB
556694-5183

| BALANSRÄKNING | Not | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| Belopp i tkr | | | |
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Aktiekapital | | 100 | 100 |
| Summa bundet eget kapital | | 100 | 100 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserad vinst | | 455 | 1 136 |
| Årets resultat | | -455 | -1 135 |
| Summa fritt eget kapital | | 0 | 1 |
| Summa eget kapital | | 100 | 101 |
| Obeskattade reserver | 16 | 2 011 | 1 280 |
| Långfristiga skulder | 17 | | |
| Skulder till koncernföretag | | 60 675 | 60 040 |
| Summa långfristiga skulder | | 60 675 | 60 040 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | | 2 | - |
| Leverantörsskulder | | 97 | 81 |
| Skulder till koncernföretag | | 1 869 | 3 038 |
| Aktuella skatteskulder | | - | 888 |
| Övriga kortfristiga skulder | | 65 | - |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 18 | 703 | 1 964 |
| Summa kortfristiga skulder | | 2 736 | 5 971 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 65 522 | 67 392 |



Industrifastigheter Storstad Boländerna 27:4 AB
556694-5183

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i tkr

| | Aktiekapital | Reservfond | Balanserat resultat | Totalt eget kapital |
|---|--------------|------------|---------------------|---------------------|
| Ingående eget kapital 2021-01-01 | 100 | - | 771 | 871 |
| Erhållet aktieägartillskott | | | 365 | 365 |
| Årets resultat | | | -1 135 | -1 135 |
| Övrigt totalresultat | | | - | 0 |
| Utgående eget kapital 2021-12-31 | 100 | 0 | 1 | 101 |
| Ingående eget kapital 2022-01-01 | 100 | - | 1 | 101 |
| Erhållet aktieägartillskott | | | 454 | 454 |
| Årets resultat | | | -455 | -455 |
| Övrigt totalresultat | | | - | 0 |
| Utgående eget kapital 2022-12-31 | 100 | 0 | 0 | 100 |

Klassificering av eget kapital

Aktiekapital

I posten aktiekapital ingår det registerade aktiekapitalet. Antalet aktier uppgår till 100 000 st och kvotvärdet är 1,00 kr per aktie.

Balanserat resultat

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



Industrifastigheter Storstad Boländerna 27:4 AB
556694-5183

NOTER

Not 1 Allmän information

Industrifastigheter Storstad Boländerna 27:4 AB, org nr 556694-5183, med säte i Stockholm är ett helägt dotterbolag till Industrifastigheter Storstad Uppsala AB, org nr 559226-7594, med säte i Stockholm, Sverige.

Moderbolag i den största och minsta koncernen som Industrifastigheter Storstad Boländerna 27:4 AB är dotterbolag till och där koncernredovisning upprättas är Areim Fastigheter 4 (Eq) AB, org nr 559168-0979, med säte i Stockholm.

Industrifastigheter Storstad Boländerna 27:4 AB:s kontor är beläget i Stockholm.

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

Not 2 Väsentliga redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2, Redovisning för juridiska personer.

Nya redovisningsprinciper och kommande förändringar

Inga nya eller ändrade IFRS med framtida tillämpning förväntas få någon väsentlig effekt på företagets finansiella rapporter.

Följande värderings- och omräkningsprinciper är tillämpade i årsredovisningen:

Värderingsgrunder tillämpade vid upprättande av bolagets finansiella rapporter

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Funktionell valuta samt redovisningsvaluta

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

Intäkter

Bolagets intäkter består av hyresintäkter från uthyrningsverksamhet av kommersiella fastigheter. Hyresintäkterna redovisas i den period som hyresgästen nyttjar lokalen. IFRS 15, och därmed RFR2, kräver att en uppdelning mellan lokalhyra och service görs. I de fastigheter som bolaget äger kan hyresgästen inte påverka valet av leverantör, frekvens eller ha annan påverkan på utförandet. Bolaget har bedömt att den service som tillhandahålls till hyresgästerna är en integrerad del av hyran och all ersättning redovisas därmed som hyra.

Industrifastigheter Storstad Boländerna 27:4 AB
556694-5183

Bolagets hyresavtal klassificeras som operationella leasingavtal. Hyresintäkter inklusive tillägg från förvaltningsfastigheterna aviseras kvartals- eller månadsvis i förskott och redovisas linjärt som en intäkt i resultaträkningen över kontraktperiodens längd. Lämnade hyresrabatter periodiseras linjärt över hyreskontraktets löptid.

Skatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i eget kapital. Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år. Hit hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Beloppen beräknas baserade på hur de temporära skillnaderna förväntas bli utjämnade och med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller aviserade per balansdagen. Temporära skillnader beaktas ej i skillnader hänförliga till andelar i dotter- och intresseföretag som inte förväntas bli beskattade inom en överskådlig framtid.

Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att medföra lägre skatteutbetalningar i framtiden.

Obeskattade reserver samt bokslutsdispositioner redovisas inklusive uppskjuten skatt.

Koncernbidrag och aktieägartillskott

Bolaget redovisar koncernbidrag enligt alternativregeln vilket innebär att koncernbidrag som erhålls eller lämnas redovisas som bokslutsdispositioner. Aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren, i den mån nedskrivning ej erfordras. Erhållna aktieägartillskott redovisas som en ökning av fritt eget kapital.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som en tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller bolaget och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Tillkommande utgifter läggs till anskaffningsvärdet till den del tillgångens prestanda förbättras i förhållande till den nivå som gällde då den ursprungligen anskaffades. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som en kostnad i den period de uppkommer.

Industrifastigheter Storstad Boländerna 27:4 AB
556694-5183

Avskrivningsprinciper för materiella anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod.

| | |
|---------------------|------------------|
| Byggnader | 25-50 år |
| Hyresgästpassningar | Kontraktperioden |

Förvaltningsfastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa. Fastigheter som används i den egna verksamheten klassificeras som rörelsefastigheter. Fastigheter som köpts in uteslutande för att säljas inom en snar framtid eller för att förädlas före försäljningen klassificeras som fastigheter som innehas för försäljning.

Nedskrivningar

Redovisade värden för bolagets tillgångar prövas vid varje balansdag för att bedöma om det finns indikation på nedskrivningsbehov. Om sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde som det högsta av nyttjandevärdet och nettoförsäljningsvärdet. Nedskrivning görs om återvinningsvärdet understiger det redovisade värdet. En nedskrivning återförs endast om tillgångens redovisade värde efter återföring inte överstiger det redovisade värde som tillgången skulle haft om nedskrivning inte skett.

Kundfordringar

Kundfordringar redovisas till det belopp som förväntas inflyta efter avdrag för förväntade kreditförluster som bedömts individuellt. Hyresfordringars förväntade löptid är kort, varför värdet redovisats till nominellt belopp utan diskontering. Reservering av förväntade kreditförluster redovisas i rörelsens intäkter.

Fordringar

Fordringar är redovisade till anskaffningsvärden minskat med eventuell nedskrivning.

Likvida medel

Likvida medel består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut.

Skulder

Skulder är redovisade till nominellt belopp varmed utbetalning beräknas ske.

Leverantörsskulder

Leverantörsskulder klassificeras i kategorin andra finansiella skulder. Leverantörsskulder har kort förväntad löptid och värderas utan diskontering till nominellt belopp.

Industrifastigheter Storstad Boländerna 27:4 AB
556694-5183

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 realiseras, 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 förutom derivat redovisas till upplupet anskaffningsvärde. Finansiella tillgångar redovisas minskat för eventuell förlustreserv. Bedömningen för eventuella förlustreserver görs individuellt för väsentliga finansiella fordringar.

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.

Kassaflödesanalys

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

Not 3 Kritiska bedömningar och uppskattningar

Att upprätta de finansiella rapporterna i enlighet med RFR 2 kräver att styrelsen och företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Uppskattningarna och antagandena är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer som under rådande förhållanden synes vara rimliga. Resultatet av dessa uppskattningar och antaganden används sedan för att bedöma redovisade värden på tillgångar och skulder som inte annars framgår tydligt från andra källor. Verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar.

Inom området värdering av förvaltningsfastigheter kan bedömningar och antaganden ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. Värderingen kräver bedömning av och antaganden om det framtida kassaflödet samt fastställelse av diskonteringsfaktor (avkastningskrav). För att avspegla den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och bedömningar anges vanligtvis vid fastighetsvärdering ett osäkerhetsintervall om +/- 5–10 procent. Information om detta samt de antaganden och bedömningar som har gjorts framgår av Not 12 Förvaltningsfastigheter.

Industrifastigheter Storstad Boländerna 27:4 AB
556694-5183

Not 4 Operationell leasing

Hyresavtalen i bolaget är ur ett redovisningsperspektiv att betrakta som operationella leasingavtal. Avtalen avser uthyrning av lokaler. Hyreskontraktens förfallostruktur visar hur stor del av kontraktsvärdet som förfaller per år. Kontraktsvärdet avser hyreskontraktens årsvärde.

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Förfaller inom ett år | 8 928 | 13 914 |
| Förfaller mellan ett och fem år | 8 928 | 34 445 |
| Förfaller senare än fem år | 8 473 | - |
| Summa | 26 329 | 48 359 |

Not 5 Fastighetskostnader

| | 2022 | 2021 |
|--|---------------|---------------|
| Drift- och underhållskostnader | -1 526 | -1 992 |
| Fastighetsskatt | -464 | -436 |
| Förvaltningsarvode | -814 | - |
| Avskrivningar | -1 964 | -1 953 |
| Summa | -4 768 | -4 381 |
| Avskrivningarna är fördelade enligt nedan: | 2022 | 2021 |
| Byggnader | -1 949 | -1 953 |
| Hyresgästanpassningar | -15 | - |
| Summa | -1 964 | -1 953 |



Industrifastigheter Storstad Boländerna 27:4 AB
556694-5183

Not 6 Upplysning om revisorns arvode och kostnadsersättning

| | 2022 | 2021 |
|---|-----------|-----------|
| KPMG AB | | |
| revisionsuppdrag | 40 | 60 |
| revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag | - | - |
| skatterådgivning | - | - |
| övriga uppdrag | - | - |
| Summa | 40 | 60 |

Med revisionsuppdrag avses revisors arbete för årsredovisningen och bokföringen samt revision och annan granskning utförd i enlighet med överenskommelse eller avtal. Detta inkluderar 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.

Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter

| | 2022 | 2021 |
|-------------------------------|----------|----------|
| Ränteintäkter | - | - |
| Ränteintäkter, koncernföretag | 3 | - |
| Summa | 3 | 0 |

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

| | 2022 | 2021 |
|--------------------------------|---------------|-------------|
| Räntekostnader | -11 | -5 |
| Räntekostnader, koncernföretag | -1 869 | -535 |
| Summa | -1 880 | -540 |

Not 9 Bokslutsdispositioner

| | 2022 | 2021 |
|----------------------------------|-------------|---------------|
| Förändring av periodiseringsfond | -731 | -247 |
| Lämnade koncernbidrag | - | -2 502 |
| Summa | -731 | -2 749 |

Not 10 Skatt på årets resultat

| | 2022 | 2021 |
|--|-------------|-------------|
| Aktuell skatt | | |
| - skatt på årets resultat | -452 | -153 |
| Uppskjuten skatt | | |
| - avseende temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på fastigheter | - | -39 |
| Summa | -452 | -192 |

Industrifastigheter Storstad Boländerna 27:4 AB
556694-5183

Not 11 Avstämning av effektiv skatt

| | 2022 | | 2021 | |
|--|------------------|-------------|---------------|-------------|
| | Procent | Belopp | Procent | Belopp |
| Resultat före skatt | | -3 | | -943 |
| Skatt enligt gällande skattesats | 33,3% | 1 | 20,6% | 194 |
| Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader och ej redovisade intäkter | -3500,0% | -105 | -0,1% | -1 |
| Skatteeffekt av ej redovisade temporära skillnader | -11600,0% | -348 | -40,8% | -385 |
| Redovisad effektiv skatt | -15066,7% | -452 | -20,4% | -192 |

Not 12 Förvaltningsfastigheter

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|---------------|---------------|
| Ingående anskaffningsvärde | 68 364 | 20 269 |
| Överfört från pågående nyanläggningar | 1 509 | - |
| Nyanskaffningar | - | 48 095 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 69 873 | 68 364 |
| Ingående avskrivningar enligt plan | -4 835 | -2 882 |
| Årets avskrivningar enligt plan | -1 964 | -1 953 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan | -6 799 | -4 835 |
| Utgående redovisat värde | 63 074 | 63 529 |

Verkligt värde för fastigheterna uppgår till 133 000 tkr (75 700). Verkligt värde av förvaltningsfastigheter har bedömts av externa, oberoende fastighetsvärderare, med relevanta, professionella kvalifikationer och med erfarenhet av området samt kategorierna av fastigheter som värderats. De oberoende värderarna bedömer det verkliga värdet av förvaltningsfastigheter två gånger årligen. Verkliga värden har fastställts med en avkastningsbaserad metod. Avkastningsmetoden baseras på nuvärdesberäkning av uppskattade framtida kassaflöden i form av driftnetton, investeringar och avyttringar. Driftnettona baseras inledningsvis på faktiska avtal och marknadsanpassas sedan successivt. Avyttringen utgörs av ett bedömt restvärde. Kalkylperioden är 10 år. Restvärdet bedöms genom en evighetskapitalisering av ett uppskattat marknadsmässigt driftnetto året efter det förväntade avyttringsåret. Direktavkastningskravet vid bedömningen av restvärdet har tagits fram utifrån varje fastighets unika risk samt genomförda transaktioner i respektive geografiskt område. Värderingen sker i enlighet med nivå 3 enligt IFRS 13.

Det förekommer inga begränsningar i rätten att sälja någon av förvaltningsfastigheterna eller att disponera hyresintäkterna och ersättning vid avyttring.

Not 13 Pågående arbeten

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---------------------------------------|------------|------------|
| Redovisat värde vid årets början | - | - |
| Investeringar | 1 608 | - |
| Omföring till förvaltningsfastigheter | -1 509 | - |
| Utgående redovisat värde | 99 | 0 |

Industrifastigheter Storstad Boländerna 27:4 AB
556694-5183

Not 14 Fordringar hos koncernföretag

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|----------------------------------|------------|------------|
| Redovisat värde vid årets början | - | 9 788 |
| Avgående poster | - | -9 788 |
| Utgående redovisat värde | 0 | 0 |

Not 15 Kundfordringar

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---------------------------------|------------|------------|
| Kundfordringar brutto | 1 | - |
| Utgående redovisat värde | 1 | 0 |

Åldersfördelade kundfordringar

| | | |
|---|----------|----------|
| Ej förfallna kundfordringar | 1 | - |
| Summa ej nedskrivna kundfordringar | 1 | 0 |
| Summa kundfordringar | 1 | 0 |

Not 16 Obeskattade reserver

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|--------------|--------------|
| Periodiseringsfond beskattningsår 2020 | 1 033 | 1 033 |
| Periodiseringsfond beskattningsår 2021 | 247 | 247 |
| Periodiseringsfond beskattningsår 2022 | 731 | - |
| Summa | 2 011 | 1 280 |

Not 17 Långfristiga skulder

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|---------------|---------------|
| Skulder som förfaller till betalning mellan ett och fem år efter balansdagen | 60 675 | 60 040 |
| Skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen | - | - |
| Summa | 60 675 | 60 040 |

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---------------------------|------------|--------------|
| Förskott från hyresgäster | 80 | 1 881 |
| Upplupna räntekostnader | - | 83 |
| Övriga poster | 623 | - |
| Summa | 703 | 1 964 |

Industrifastigheter Storstad Boländerna 27:4 AB
556694-5183

Not 19 Ställda säkerheter

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|---------------|------------|
| <i>Ställda säkerheter till förmån för koncernbolag:</i> | | |
| Företagsinteckning | 45 240 | 0 |
| Summa ställda säkerheter till förmån för koncernbolag | 45 240 | 0 |
| Summa ställda säkerheter | 45 240 | 0 |

Not 20 Finansiella instrument

För bolagets finansiella instrument föreligger det inte några väsentliga skillnader mellan redovisade värden och verkliga värden varför ingen särskild upplysning om verkligt värde lämnas. Räntenivåer på balansdagen, inklusive marginaler, för lånen motsvarar villkoren i lånekontrakten. Kundfordringar och leverantörsskulder har samtliga korta löptider.

Not 21 Transaktioner med närstående

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

Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Helena Ekström
Styrelseordförande

Anette Ekström

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

KPMG AB

Christer Emanuelsson
Auktoriserad revisor





I certify that this document is
a true copy of the original

Signed: *Wendela Westin*

Date: *31/5-2023*

2023060219540

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Industrifastigheter Storstad Boländerna 27:4 AB, org. nr 556694-5183

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Industrifastigheter Storstad Boländerna 27:4 AB för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Industrifastigheter Storstad Boländerna 27:4 ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Industrifastigheter Storstad Boländerna 27:4 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 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 revisions sed 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 Industrifastigheter Storstad Boländerna 27:4 AB för år 2022 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 Industrifastigheter Storstad Boländerna 27:4 AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda

ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

KPMG AB

Christer Emanuelsson
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557493391893

Dokument

2432 ÅR Industrifastigheter Storstad Boländerna 27-4 AB
2022

Huvuddokument

19 sidor

Startades 2023-05-24 23:56:28 CEST (+0200) av Viktor
Eriksson (VE)

Färdigställt 2023-05-26 11:13:17 CEST (+0200)

Initierare

Viktor Eriksson (VE)

AREIM AB

viktor.eriksson@areim.se

+46720714065

Signerande parter

Helena Ekström (HE)

Personnummer 760422-4027

helena.ekstrom@areim.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"Anna Helena Ekström"

Signerade 2023-05-25 13:54:39 CEST (+0200)

Anette Ekström (AE)

Personnummer 710408-6983

anette.ekstrom@areim.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"ANETTE EKSTRÖM"

Signerade 2023-05-25 07:27:39 CEST (+0200)

Christer Emanuelsson (CE)

Personnummer 840730-5518

christer.emmanuelsson@kpmg.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"Christer Karl Emanuelsson"

Signerade 2023-05-26 11:13:17 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557493391893

2023060219543

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>

