

**Fastighets AB Vegabacken 1**  
**Org nr 559283-2124**

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2023

Styrelsen avger följande årsredovisning.

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

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

Undertecknad styrelseledamot i Fastighets AB Vegabacken 1 intygar härmed att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen fastställts på årsstämma den 2024-06-28.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

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

Stockholm den 2024-06-28

Johan Karlsson

## **Förvaltningsberättelse**

### **Information om verksamheten**

Bolaget bedriver projekt- och exploateringsverksamhet.

Bolaget äger fastigheten Kolartorp 1:366.

Bolaget har sitt säte i Stockholm.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Bolaget har under året bytt redovisningsprincip från K3 till RFR2. Övergången har inte bedömts medfört några väsentliga förändringar i redovisade belopp, vilket innebär att jämförelsetalen för 2022 inte räknats om. Däremot finns det klassificerings- och rubriceringsskillnader vilka har anpassats för jämförelseåret för att få bättre jämförbarhet. Övergången innebär även att upplysningskraven i de finansiella rapporterna har ökat och i vissa noter saknas information för jämförelseåret.

Bolaget har erhållit ett aktieägartillskott om 75 000 tkr.

I övrigt har inga andra väsentliga händelser inträffat under räkenskapsåret.

### **Förväntad framtida utveckling och väsentliga riskfaktorer**

Under det kommande året förväntas verksamheten att bedrivas med oförändrad inriktning.

Fastigheten kommer fortsätta att förvaltas och utvecklas med målsättningen att ge en bra avkastning.

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 kreditrisk samt förändringen i hyresnivå, uthyrningsgrad, allmän kostnadsutveckling, räntenivåer och likviditeten på fastighetsmarknaden. Koncernens riskhantering är centraliserad till Slättö Core Plus AB och en beskrivning av riskhanteringen finns i det bolagets årsredovisning.

### Flerårsjämförelse

Bolagets ekonomiska utveckling i sammandrag.

		<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Hysesintäkter	tkr	4 212	0	0
Driftnetto	tkr	3 629	-19	*
Resultat efter finansiella poster	tkr	-4 987	-2 004	-1 857
Balansomslutning	tkr	255 192	231 299	145 985
Soliditet	%	26,7	0,0	0,0

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 2.

\* Föregående års uppgifter är ej tillgängliga

### Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	75 054 881
Årets vinst	-6 877 103
	<hr/>
kronor	<u>68 177 778</u>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

i ny räkning överförs	68 177 778
	<hr/>
kronor	<u>68 177 778</u>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Hysesintäkter	5	4 212	0
Övriga rörelseintäkter		19	0
Fastighetskostnader			
-Driftkostnader		-424	-19
-Underhåll		-66	0
-Fastighetsskatt		-71	0
Förvaltningsadministration		-41	0
<b>Driftnetto</b>	5	<u>3 629</u>	<u>-19</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader	6	-455	-213
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 154	0
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<u>-1 609</u>	<u>-213</u>
<b>Rörelseresultat</b>	7	2 020	-232
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	1	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-7 008	-1 772
<b>Summa resultat från finansiella poster</b>		<u>-7 007</u>	<u>-1 772</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-4 987	-2 004
Skatt på årets resultat	10	-1 890	-741
<b>Årets resultat</b>		<u>-6 877</u>	<u>-2 745</u>

Det förekommer inget övrigt totalresultat varför årets totalresultat överensstämmer med årets resultat.

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnad och mark	11	252 362	80 146
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	12	232	149 992
		<u>252 594</u>	<u>230 138</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>252 594</u>	<u>230 138</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<u>Kortfristiga fordringar</u>	4, 7		
Kundfordringar		19	0
Fordringar hos koncernföretag		2 155	25
Övriga kortfristiga fordringar		73	1 134
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		333	0
		<u>2 580</u>	<u>1 159</u>
<u>Kassa och bank</u>		18	2
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>2 598</u>	<u>1 161</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<u>255 192</u>	<u>231 299</u>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital		25	25
		—	—
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserad vinst eller förlust		75 055	2 800
Årets resultat		-6 877	-2 745
		68 178	55
		—	—
<b>Summa eget kapital</b>		<b>68 203</b>	<b>80</b>
		—	—
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	13	2 631	741
		—	—
<b>Summa avsättningar</b>		<b>2 631</b>	<b>741</b>
		—	—
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	4	0	153 712
		—	—
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>153 712</b>
		—	—
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	4	179 200	0
Leverantörsskulder		45	5 426
Skulder till koncernföretag		2 005	71 282
Aktuella skatteskulder		75	0
Övriga skulder		403	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	2 630	58
		—	—
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>184 358</b>	<b>76 766</b>
		—	—
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>255 192</b>	<b>231 299</b>

### Förändringar i eget kapital

	<u>Aktie- kapital</u>	<u>Fritt eget kapital</u>	<u>Summa eget kapital</u>
<b>Eget kapital 2021-12-31</b>	<b>25</b>	<b>-</b>	<b>25</b>
Erhållet aktieägartillskott	-	2 800	2 800
Årets resultat	-	<u>-2 745</u>	<u>-2 745</u>
<b>Eget kapital 2022-12-31</b>	<b>25</b>	<b>55</b>	<b>80</b>
Erhållet aktieägartillskott	-	75 000	75 000
Årets resultat	-	<u>-6 877</u>	<u>-6 877</u>
<b>Eget kapital 2023-12-31</b>	<b>25</b>	<b>68 178</b>	<b>68 203</b>

#### **Aktiekapital**

I posten aktiekapital ingår det registrerade aktiekapitalet. Antal aktier uppgår till 250 st och kvotvärdet är 100 kr per aktie.

#### **Fritt eget kapital**

Fritt eget kapital motsvarar ackumulerade vinster och förluster som genererats i bolaget med, i förekommande fall, avdrag för utdelningar samt övriga tillskott från aktieägaren.

Ackumulerade aktieägartillskott uppgår per balansdagen till 79 657 tkr(4 657 tkr).

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat före finansiella poster	2 020	-232
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm		
Av- och nedskrivningar av anläggningstillgångar	1 154	0
Erhållen ränta	1	0
Erlagd ränta	-7 008	-1 772
Betald inkomstskatt	75	0
	<u>-3 758</u>	<u>-2 004</u>
Ökning/minskning rörelsefordringar	-1 421	-1 093
Ökning/minskning rörelseskulder	-71 683	-69 194
	<u>-76 862</u>	<u>-72 291</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-76 862</b>	<b>-72 291</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-23 610	-84 219
	<u>-23 610</u>	<u>-84 219</u>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-23 610</b>	<b>-84 219</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	25 488	153 712
Erhållna aktieägartillskott	75 000	2 800
	<u>100 488</u>	<u>156 512</u>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>100 488</b>	<b>156 512</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>16</b>	<b>2</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>2</b>	<b>0</b>
	<u>-</u>	<u>-</u>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b><u>18</u></b>	<b><u>2</u></b>

## Noter

### Not 1 Allmän information

Fastighets AB Vegabacken 1 med org nr 559283-2124 har sitt säte i Stockholm.

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Slättö Holding 3 AB, org nr 559308-9765, som har sitt säte i Stockholm.

Moderbolag i den minsta koncernen som Fastighets AB Vegabacken 1 är dotterbolag till och där koncernredovisning upprättas är Slättö Core Plus AB, org nr 559214-2367, med säte i Stockholm.

Fastighets AB Vegabacken 1 upprättar ej koncernredovisning, med hänvisning till ÅRL 7:2.

### Not 2 Redovisnings- och värderingsprinciper

Bolaget har upprättat sin årsredovisning enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2, Redovisning för juridisk person.

Rekommendationen innebär att bolaget i årsredovisningen för den juridiska personen skall tillämpa samtliga av EU godkända IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag och tillägg som gäller i förhållande till IFRS.

#### Ändrade redovisningsprinciper

Bolaget har under året ändrat redovisningsprincip från Årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) till Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2. Övergången har inte medfört några förändringar i redovisade belopp, vilket innebär att jämförelsetalen för 2022 inte behövs räknas om.

#### Intäkter

Bolagets intäkter består av hyresintäkter från uthyrningsverksamhet av bostäder och garage. Hyresintäkterna redovisas i den period som hyresgästen nyttjar bostäder/garage. Hyresintäkter delas upp i två delar - Hyresintäkter och Serviceintäkter. Den förstnämnda ingriper sedvanlig hyra inklusive index, tilläggsdebitering för investeringar och fastighetsskatt medan sistnämnda avser all annan tilläggsdebitering i form av extratjänster såsom värme, vatten, el, kyla, snöröjning med mera. 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.

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 kontraktens periodens längd. Lämnade hyresrabatter periodiseras linjärt över hyreskontraktets löptid

Ränteintäkter redovisas i den period de avser.



### **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.

### **Finansiella instrument**

Bolaget har valt att inte tillämpa IFRS 9 Finansiella instrument avseende redovisning och värdering av finansiella instrument. Finansiella instrument värderas med utgångspunkt ifrån anskaffningsvärdet. Finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minus eventuell nedskrivning och finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip. För finansiella tillgångar som redovisas till upplupet anskaffningsvärde görs reservering för förväntade förluster baserat på en individuell bedömning av reserveringsbehov.

### **Nyckeltalsdefinitioner**

#### *Balansomslutning*

Företagets samlade tillgångar.

#### *Soliditet*

Eget kapital inklusive obeskattade reserver efter avdrag för uppskjuten skatt i relation till totala tillgångar.

### **Not 3 Uppskattningar och bedömningar**

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 och ha en påverkan på bolagets nedskrivningsprövning. 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 11 Byggnad och mark.

#### Not 4 Finansiell riskhantering och finansiella instrument

Bolaget är genom sin verksamhet exponerat för olika typer av finansiella risker såsom marknads-, likviditets- och kreditrisker. Marknadsriskerna består i huvudsak av ränterisk. Syfte med den finansiella riskhanteringspolicy är att hantera riskerna i de exponeringar som uppstår i följd av bolagets verksamhet. Koncernens övergripande riskhanteringspolicy fokuserar på oförutsägbarheten på de finansiella marknaderna och eftersträvar att minimera potentiella ogynnsamma effekter på koncernens finansiella resultat. Det är bolagets styrelse som är ytterst ansvarig för exponering, hantering och uppföljning av företagets finansiella risker. De ramar som gäller för exponering, hantering och uppföljning av de finansiella riskerna fastställs av styrelsen i en finanspolicy och gäller för varje enhet inom koncernen.

##### Marknadsrisk

###### Ränterisk

Med ränterisk avses risken att verkligt värde eller framtida kassaflöden fluktuerar till följd av ändrade marknadsräntor. Bolaget är huvudsakligen exponerat för ränterisk genom dess lånefinansiering. De lånen som löper med rörlig ränta innebär att bolagets framtida finansiella kostnader påverkas vid ändrade marknadsräntor.

Bolaget har finansierats med externt lån som löper med rörlig ränta på SBAB STIBOR 3 månader plus marginal. En ökning av marknadsräntan med 100 räntepunkter beräknas medföra en kostnadsökning om 1 792 tkr( 1 537 tkr).

Bolaget har även finansierats med koncerninterna lån som löper med rörlig ränta på STIBOR 3 månader plus marginal. En ökning av den ränta med 100 räntepunkter beräknas medföra en kostnadsökning om 20 tkr(712 tkr).

##### Likviditets- och finansieringsrisk

Med likviditetsrisk avses risken att bolaget får problem med att möta dess åtaganden relaterade till bolagets finansiella skulder. Med finansieringsrisk avses risken att bolaget inte kan uppbringa tillräcklig finansiering till en rimlig kostnad.

Tabell nedan sammanfattas framtidas avtalade odiskonterade betalningsflöden avseende räntor och amorteringar på finansiella skulder per balansdagen 31 december 2023

Per 31 december 2023	Mindre än 1 år	Mellan 1-2 år	Mellan 2-4 år
Räntebärande skulder	179 200		
Leverantörsskulder	45		
Skulder till koncernföretag	2 005		
Skatteskulder	75		
Övriga skulder	403		
Upplupna kostnader	2 630		

Bolaget saknar finansiella skulder som förfaller om mer än 5 år från balansdagen.

##### Kredit och motpartsrisk

Med kreditrisk avses risken för att motparten i en transaktion orsakar bolaget en förlust genom att inte fullfölja sina avtalsenliga förpliktelser. Bolagets exponering för kreditrisk är huvudsakligen hänförlig till kundfordringar. Befintliga kunders finansiella situation följs löpande upp för att på ett

tidigt stadium identifiera varningssignaler.

Bolagets maximala exponering för kreditrisk bedöms motsvaras av bokförda värden på samtliga finansiella tillgångar.

#### **Hantering av kapitalrisk**

Bolagets mål avseende kapitalstrukturen är att trygga bolagets förmåga att fortsätta sin verksamhet, så att det kan generera avkastning till aktieägarna och nytta för andra intressenter samt upprätthålla en optimal kapitalstruktur för att hålla kostnaderna för kapitalet nere. För att upprätthålla eller justera kapitalstrukturen kan koncernen förändra den utdelning som betalas till aktieägarna, återbetala kapital till aktieägarna, utfärda nya aktier eller sälja tillgångar för att minska skulderna.

#### **Not 5      Avtalade framtida hyresintäkter**

Framtida minimileaseavgifter som hänför sig till icke-uppsägningsbara operationella leasingavtal förfaller till betalning enligt nedan.

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Avtalade hyresintäkter inom ett år	3 542	0
Summa	<u>3 542</u>	<u>0</u>

Hysesavtalen i bolaget är ur ett redovisningsperspektiv att betrakta som operationella leasingavtal. Avtalen avser uthyrning av bostäder och garage. Hyresintäkter innehåller även serviceintäkter.

**Not 6 Ersättning till revisorerna**

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<u>EY</u>		
Revisionsuppdraget	-3	-14
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	-19	0
	—	—
Summa	<u>-22</u>	<u>-14</u>
<u>KPMG</u>		
Revisionsuppdraget	-23	0
	—	—
Summa	<u>-23</u>	<u>0</u>

Med revisionsuppdraget avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning och övriga granskningsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra. Bolaget har under året bytt revisionsbyrå till KPMG AB.

**Not 7 Transaktioner med närstående**

Bolaget har en närstående relation med bolag inom fonden Slättö Core Plus.

Bolagets totala inköp och försäljning med andra företag inom hela den företagsgrupp som bolaget tillhör presenteras i tabellen nedan:

		<u>2023</u>	<u>2022</u>
Försäljning	(tkr)	-	-
Inköp	(tkr)	-	141
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	(tkr)	2 155	25
Kortfristiga skulder hos koncernföretag	(tkr)	2 005	71 282
Långfristiga fordringar hos koncernföretag	(tkr)	-	-
Långfristiga skulder hos koncernföretag	(tkr)	-	-

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Ränteintäkter, koncernföretag	1	0
Ränteintäkter, övriga	0	0
	—	—
Summa	<u>1</u>	<u>0</u>

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Räntekostnader, koncernföretag	-3 439	-1 772
Räntekostnader, övriga	-3 569	0
Summa	<u>-7 008</u>	<u>-1 772</u>

**Not 10 Skatt på årets resultat**

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Uppskjuten skatt	-1 890	-741
Skatt på årets resultat	<u>-1 890</u>	<u>-741</u>
Redovisat resultat före skatt	-4 987	-2 004
Skatt beräknad enligt gällande skattesats 20,6%(20,6%)	1 027	413
Skatteeffekt av generell ränteavdragsbegränsning	-3 113	-1 106
Skatteeffekt underskottsavdrag	196	-271
Skatt hänförlig till tidigare års redovisade resultat	0	223
Redovisad skattekostnad	<u>-1 890</u>	<u>-741</u>

**Not 11 Byggnad och mark**

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	80 146	80 146
Inköp	23 610	0
Omklassificering	149 760	0
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	253 516	80 146
Årets avskrivningar	-1 154	0
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 154	0
	<hr/>	<hr/>
Utgående restvärde enligt plan	<u>252 362</u>	<u>80 146</u>
Varav bokfört värde mark	80 471	80 146

Uppllysning om verkligt värde på fastigheter

Det verkliga värdet för fastigheterna uppgår till 296 516 tkr (325 000 tkr). Värdering av fastighetsbeståndet har gjorts kvartalsvis av oberoende värderare.

Värderingarna har baserats på en analys av nuvärdet på framtida kassaflöden för respektive fastighet där hänsyn tagits till gällande hyreskontraktsvillkor, marknadsläge, hyresnivåer, drifts-, underhålls- och förvaltningsadministrationskostnader samt behov av investeringar. Kalkylperioden utgör 10 år. Under kalkylperioden utgörs intäkterna av avtalade hyresnivåer fram till avtalstiden upphör. För perioden därefter beräknas hyresintäkterna till den marknadshyra som gäller idag.

Drift- och underhållskostnader har bedömts utifrån företagets verkliga kostnader, och har anpassats till fastighetens skick och ålder. Kostnaderna bedöms öka i takt med inflation. Investeringar har bedömts utifrån det behov som föreligger. Fastighetsskatten bedöms utifrån senaste taxeringsvärden. Långsiktig vakans beaktas i värderingarna och bedöms utifrån fastighetens läge och skick.

Kalkylränta och direktavkastningskrav är baserat på extern värderares erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav.

Värdering har skett till nivå 3, IFRS 13 (Indata för tillgången eller skulden som inte baseras på observerbara marknadsdata).

**Not 12 Pågående nyanläggningar**

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Redovisat värde vid årets början	149 992	65 773
Nedlagda utgifter	0	84 219
Omklassificering	-149 760	0
	<hr/>	<hr/>
Utgående redovisat värde	<u>232</u>	<u>149 992</u>

**Not 13 Uppskjuten skatt**

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Uppskjuten skatteskuld hänför sig till följande:		
Temporära skillnader på fastigheter	2 631	741
	<hr/>	<hr/>
Summa	<u>2 631</u>	<u>741</u>

Bolagets skattemässiga restvärdet för fastigheter är 251 208 tkr. Förändringen för året har redovisats över resultaträkningen.

**Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Upplupna räntekostnader	874	23
Förutbetalda hyresintäkter	1 186	0
Övriga poster	570	35
	<hr/>	<hr/>
Summa	<u>2 630</u>	<u>58</u>

**Not 15 Ställda säkerheter**

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
<b>För egna avsättningar och skulder</b>		
Fastighetsinteckningar	179 200	163 000
Summa ställda säkerheter	<u>179 200</u>	<u>163 000</u>

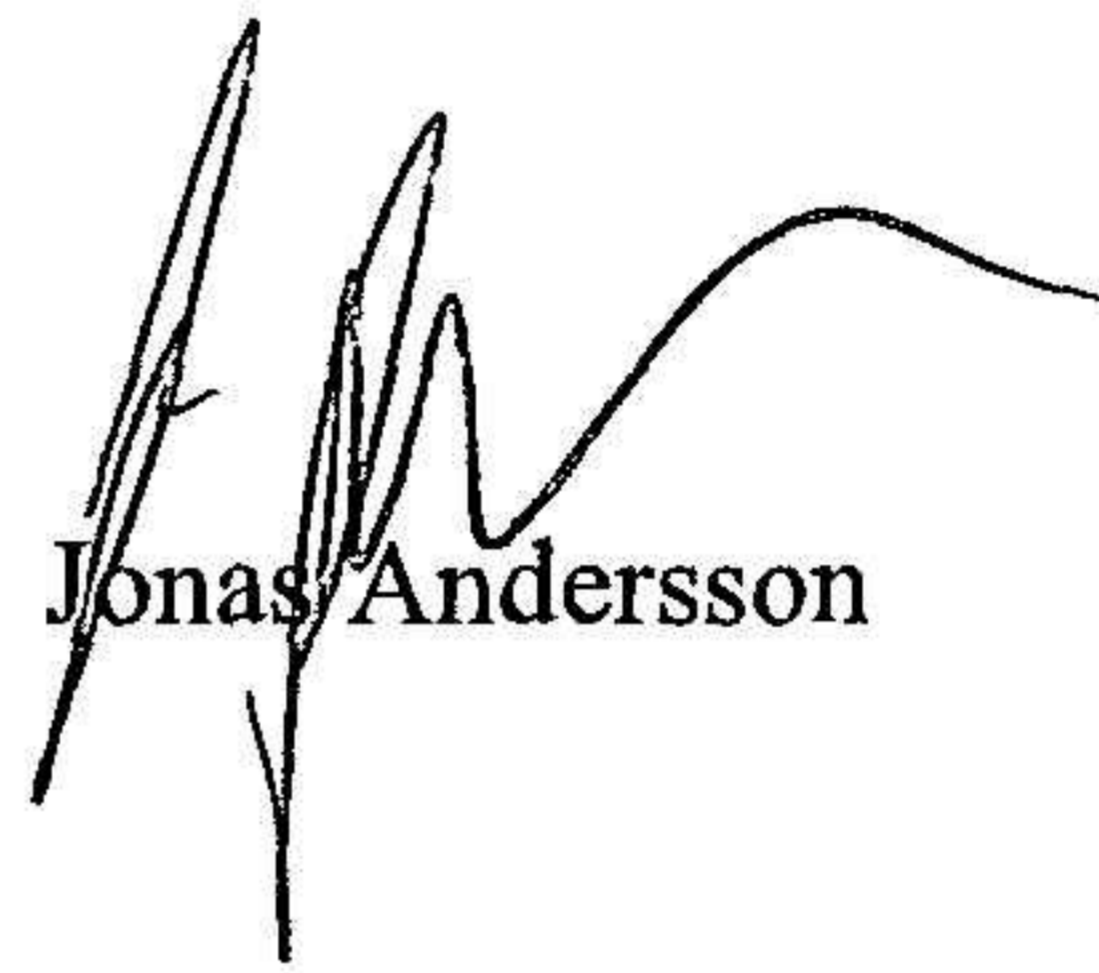
**Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

Stockholm 2024-05-27



Johan Karlsson



Jonas Andersson



Erik Dansbo

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-06-07.

KPMG AB



Tatijana Strömstedt  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighets AB Vegabacken 1, org. nr 559283-2124

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighets AB Vegabacken 1 för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighets AB Vegabacken 1s 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.

### 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 Fastighets AB Vegabacken 1 enligt god revisionsred 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.

### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2022 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 21 juni 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 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 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.

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 Fastighets AB Vegabacken 1 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 Fastighets AB Vegabacken 1 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.

Som en del av en revision enligt god revisions sed 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

7 Juni, 2024

KPMG AB



Tatijana Strömstedt  
Auktoriserad revisor