

Årsredovisning för  
**Stradella Fastigheter 2 AB**  
559213-7276

Räkenskapsåret  
**2023-01-01 - 2023-12-31**

Innehållsförteckning:

Sida

**Fastställelseintyg**

Undertecknad styrelseordförande i Stradella Fastigheter 2 AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 9/2 2024. Årsstämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition. Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Stockholm den 30/4 2024

Styrelseledamot

Jan Eric Johansson

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Stradella Fastigheter 2 AB, 559213-7276, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Företaget ägs till 100 % av Stradella Fastigheter Holding AB, org.nr. 559213-6757, och ingår i en koncern där Vincero Fastigheter 5 AB, org nr 559299-5467 med säte i Stockholm, är högsta moderbolag för koncernen.

Företaget äger och förvaltar fastigheten Fjärdingen 27:6.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har slutfört renoveringen för delar av fastigheten Fjärdingen 27:6 och ökat uthyrningsgraden vilket har medfört ökad omsättning.

### Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	Belopp i kr 2020*
Nettoomsättning	3 266 380	1 647 608	174 507	1 382 531
Resultat efter finansiella poster	-2 640 193	-3 281 169	-4 684 170	-4 470 265
Soliditet, %	0	4	8	0

\*2019-08-01-2020-12-31

### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Fritt eget kapital
Vid årets början	50 000		3 206 284
Aktieägartillskott, erhållna			50 000
Disposition enl årsstämmobeslut			
Årets resultat			-3 243 674
Vid årets slut	50 000		12 610

### Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, 12 610 kronor disponeras enligt följande:	
balanserat resultat	3 256 284
årets resultat	-3 243 674
Totalt	12 610
disponeras för	
balanseras i ny räkning	12 610
Summa	12 610

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

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>			
Nettoomsättning		3 266 380	1 647 608
Övriga rörelseintäkter		89 153	-
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>		<b>3 355 533</b>	<b>1 647 608</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader		-1 165 713	-1 584 471
Övriga externa kostnader		-980 281	-442 407
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-429 940	-573 253
Övriga rörelsekostnader		-	-120 430
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 575 934</b>	<b>-2 720 561</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>779 599</b>	<b>-1 072 953</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2	585 048	51 092
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-4 004 840	-2 259 308
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-3 419 792</b>	<b>-2 208 216</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-2 640 193</b>	<b>-3 281 169</b>
Erhållna koncernbidrag		-	1 237 025
Lämnade koncernbidrag		-603 480	-
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-3 243 673</b>	<b>-2 044 144</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		-	66 831
<b>Årets resultat</b>		<b>-3 243 673</b>	<b>-1 977 313</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	4	61 489 204	34 524 738
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	5	3 783 421	26 158 316
Summa materiella anläggningstillgångar		65 272 625	60 683 054
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		65 272 625	60 683 054
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		551 534	3 466
Fordringar hos koncernföretag		98 574	1 299 593
Övriga fordringar		3 188 704	29 958 368
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		665 754	372 474
Summa kortfristiga fordringar		4 504 566	31 633 901
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		41 892	593 963
Summa kassa och bank		41 892	593 963
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		4 546 458	32 227 864
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		69 819 083	92 910 918

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50 000	50 000
Summa bundet eget kapital		50 000	50 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 256 284	5 183 597
Årets resultat		-3 243 673	-1 977 313
Summa fritt eget kapital		12 611	3 206 284
<b>Summa eget kapital</b>		<b>62 611</b>	<b>3 256 284</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till koncernföretag	6	18 900 000	18 900 000
Summa långfristiga skulder		18 900 000	18 900 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		42 075 000	42 975 000
Leverantörsskulder		185 514	2 565
Skulder till koncernföretag		7 366 550	26 101 159
Skatteskulder		458 509	952 661
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		770 899	723 249
Summa kortfristiga skulder		50 856 472	70 754 634
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>69 819 083</b>	<b>92 910 918</b>

## Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	50

### Definition av nyckeltal

#### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

#### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

#### Soliditet

Eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt (20,6 %) i förhållande till balansomslutningen,

### Not 2 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Ränteintäkter, övriga	585 048	51 092
Summa	585 048	51 092

### Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Räntekostnader, koncernföretag	-1 228 500	-1 228 500
Räntekostnader, övriga	-2 370 936	-1 019 459
Övriga finansiella poster	-405 404	-11 349
Summa	-4 004 840	-2 259 308

#### Not 4 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden:</b>		
Vid årets början	35 848 845	64 527 921
Avyttringar och utrangeringar	-	-28 679 076
Omklassificeringar	27 394 406	-
	<u>63 243 251</u>	<u>35 848 845</u>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</b>		
Vid årets början	-1 324 107	-1 609 500
Avyttringar och utrangeringar	-	858 646
Årets avskrivning enligt plan	-429 940	-573 253
	<u>-1 754 047</u>	<u>-1 324 107</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>61 489 204</b>	<b>34 524 738</b>
<b>Varav mark</b>		
Vid årets början	14 351 894	25 833 410
Avyttringar	-	-11 481 516
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>14 351 894</b>	<b>14 351 894</b>

#### Not 5 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	26 158 316	53 400
Årets inköp	5 019 511	26 158 316
Omklassificeringar	-27 394 406	-
Avyttringar	-	-53 400
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>3 783 421</b>	<b>26 158 316</b>

#### Not 6 Skulder till koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Belopp varmed skuldposten förväntas betalas efter mer än fem år efter balansdagen		
Skuld till Moderbolag	18 900 000	18 900 000
	<u>18 900 000</u>	<u>18 900 000</u>

#### Not 7 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

##### Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ställda panter och säkerheter</i>		
Fastighetsinteckningar	45 000 000	45 000 000

##### Eventalförpliktelser

Inga

Inga

### Not 8 Koncernuppgifter

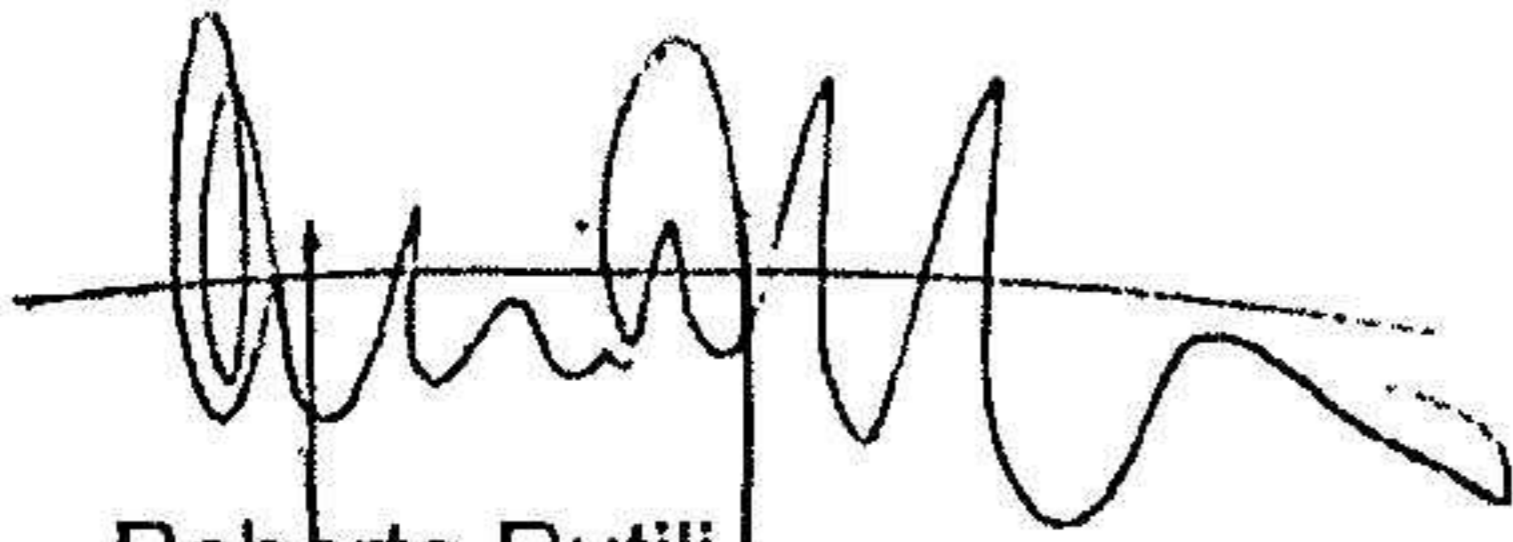
Moderbolag i den största koncernen är Vincero Fastigheter 5 AB, org.nr 559299-5467, som upprättar koncernredovisning.

### Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga övriga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

### Underskrifter

Stockholm den 9 februari 2024

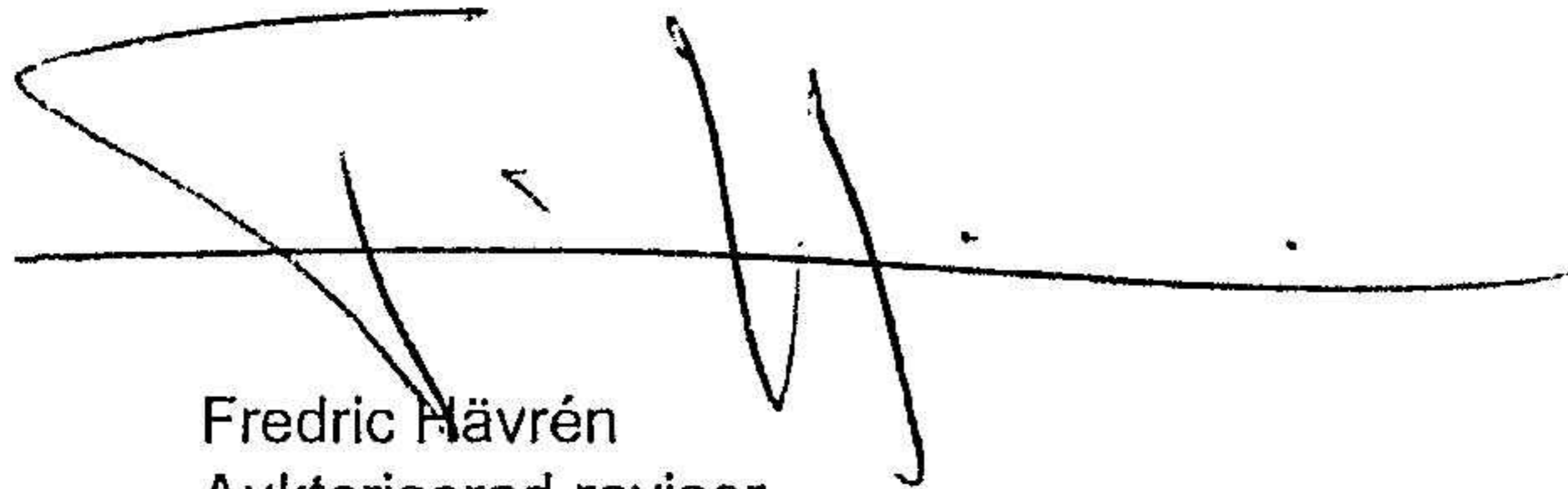


Roberto Rutili  
Styrelseordförande

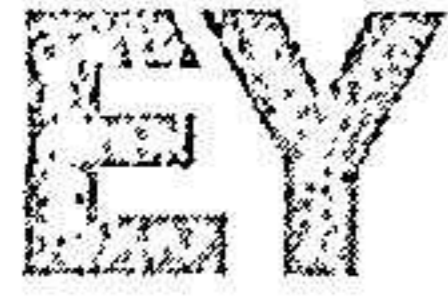


Andreas Rutili  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 9 februari 2024  
Ernst & Young Aktiebolag



Fredric Hävrén  
Auktoriserad revisor



Building a better  
working world

2024081903250

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Stradella Fastigheter 2 AB, org.nr 559213-7276

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Stradella Fastigheter 2 AB för år 2023-01-01 - 2023-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Stradella Fastigheter 2 ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat 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 Stradella Fastigheter 2 AB enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### 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 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 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.



Building a better  
working world

2024081903251

## 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 Stradella Fastigheter 2 AB för år 2023-01-01 - 2023-12-31, 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 Stradella Fastigheter 2 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 trygghetssätt.

### 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 räkenskaper. 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.

9 februari 2024

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén  
Auktoriserad revisor