

ÅRSREDOVISNING

2023-01-01--2023-12-31

för

Fastighets AB Moraset 2
556030-3868

| Årsredovisningen omfattar: | Sida |
|--|-------------|
| Förvaltningsberättelse | 1-2 |
| Resultaträkning | 3 |
| Balansräkning | 4-5 |
| Rapport över förändring i eget kapital | 6 |
| Kassaflödesanalys | 7 |
| Noter | 8-15 |

FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på ordinarie bolagsstämma den 19 juni 2024. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm den 19 juni 2024



Tomas Hermansson

Fastighets AB Moraset 2
556030-3868

ÅRSREDOVISNING FÖR FASTIGHETS AB MORASET 2

Styrelsen för Fastighets AB Moraset 2 avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01--2023-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamhetens art och inriktning

Bolaget bedriver fastighetsförvaltning och äger fastigheten Stockholm Moraset 2.

Bolaget har inga anställda varför administration och fastighetsförvaltning har utförts på konsultbasis av Bonnier Fastigheter AB.

Inga löner och ersättningar har utgått.

Ägarförhållanden

Bolaget är sedan 10 juni 2015 ett helägt dotterbolag till Bonnier Fastigheter AB, vars moderbolag är Albert Bonnier AB.

Utveckling av verksamhet, ställning och resultat (tkr)

| Nyckeltal | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 |
|-----------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Nettoomsättning | 20 389 | 21 240 | 20 940 | 19 046 | 18 774 |
| Rörelseresultat | 10 306 | 11 712 | 11 975 | 10 854 | 10 513 |
| Resultat efter finansiella poster | 7 136 | 10 827 | 11 976 | 10 712 | 10 336 |
| Balansomslutning | 184 611 | 187 398 | 139 745 | 139 844 | 139 606 |
| Soliditet | 7 % | 8 % | 12 % | 14 % | 13 % |

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Den globala ekonomin stabiliseras i takt med att inflationen sjunker och centralbankerna justerar sina styrräntor därefter. För närvarande befinner sig Sverige i en lågkonjunktur som blir alltmer påtaglig på arbetsmarknaden i år, och arbetslösheten beräknas nå en topp på 8,4 procent. Detta kan ha en negativ påverkan på fastighetsmarknaden genom ökade vakanser och försämrade betalningsförmåga.

Samtidigt har inflationen sjunkit snabbt den senaste tiden och nedgången förväntas fortsätta under 2024. Lägre räntor och stigande reallöner gör att hushållens konsumtion beräknas växa relativt snabbt från och med slutet av 2024. Konjunktoren borde börja återhämta sig vid årets slut, men det lär dröja till 2026 innan lågkonjunktoren är över.

Den geopolitiska situationen med pågående konflikter i Europa och Mellanöstern samt en tydlig trend mot ökad polarisering och protektionism utgör en osäkerhetsfaktor för de framtida ekonomiska utsikterna, då ökade handelshinder kan leda till förnyad inflationspress.

Miljö

Bonnier Fastigheter har som mål att utvecklas genom lönsam, hållbar tillväxt och hållbarhetsaspekterna är en integrerad del av verksamheten.

Bonnier Fastigheter har som målsättning att samtliga fastigheter ska vara miljöcertifierade med goda betyg. En miljöcertifiering är ett kvitto på att rätt prioriteringar görs i hållbarhetsarbetet för fastigheten och aktuellt betyg utgör en handlingsplan för fortsatt utveckling. Moraset 2 är certifierad enligt BREEAM In-Use med uppnådd nivå Very Good.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID
96AF413B90B14116A617D03B380698CE

Fastighets AB Moraset 2
556030-3868

Förslag till vinstdisposition (kronor)

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel

| | |
|---------------------|-------------------|
| Balanserat resultat | 12 336 898 |
| Årets resultat | -2 016 980 |
| | 10 319 918 |

Styrelsen föreslår att

| | |
|-------------------------|-------------------|
| i ny räkning balanseras | 10 319 918 |
| | 10 319 918 |

Styrelsens yttrande över den föreslagna vinstutdelningen

Koncernbidrag har - under förutsättning av årsstämmans godkännande - lämnats med 9.036.485 kr vilket föranlett att fritt eget kapital per balansdagen reducerats med motsvarande.

Bolagets soliditet, efter den föreslagna värdeöverföringen i form av koncernbidrag, uppgår till 7%. Soliditeten är mot bakgrund av att bolagets verksamhet fortsatt bedrivs med lönsamhet betryggande. Likviditeten i bolaget bedöms kunna upprätthållas på en likaledes betryggande nivå.

Styrelsens uppfattning är att den föreslagna utdelningen, i form av koncernbidrag, ej hindrar bolaget från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt, ej heller att fullgöra erforderliga investeringar. Den föreslagna värdeöverföringen kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförts i ABL 17 kap 3 § 2-3 st. (försiktighetsregeln).

Beträffande företaget resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat-och balansräkningar, rapporter över förändringar i eget kapital, kassaflödesanalyser samt noter. Alla belopp uttrycks i tusentals svenska kronor där ej annat anges.



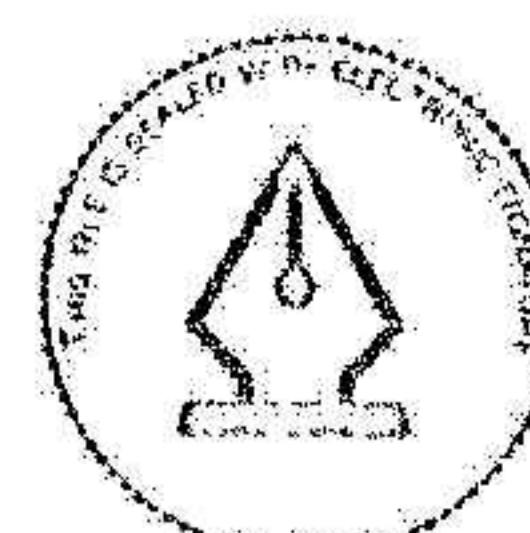
This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID
96AF413B90B14116A617D03B380698CE

Fastighets AB Moraset 2
556030-3868

| RESULTATRÄKNING (Tkr) | Not | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
|---|------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Rörelsens intäkter | | | |
| Nettoomsättning | 5 | 20 389 | 21 240 |
| Rörelsens kostnader | | | |
| Fastighetskostnader | 6 | -4 298 | -4 053 |
| Administrationskostnader | | -1 513 | -1 575 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | 12,13 | -4 272 | -3 900 |
| Rörelseresultat | 7,8 | 10 306 | 11 712 |
| Resultat från finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 9 | 3 845 | 1 285 |
| Räntekostnader och liknande kostnader | 10 | -7 015 | -2 170 |
| Resultat efter finansiella poster | | 7 136 | 10 827 |
| Bokslutsdispositioner | | | |
| Lämnat koncernbidrag | | -9 036 | -12 351 |
| Resultat före skatt | | -1 900 | -1 524 |
| Skatt på årets resultat | 11 | -117 | 263 |
| ÅRETS RESULTAT | | -2 017 | -1 261 |

Rapport över totalresultat har inte upprättats då det inte skett några transaktioner som ska ingå i övrigt totalresultat.



This file is sealed with a digital signature
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID
96AF413B90B14116A617D03B380698CE

Fastighets AB Moraset 2
556030-3868

| BALANSRÄKNING | Not | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| (Tkr) | | | |
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | 12 | 29 863 | 29 895 |
| Inventarier | 13 | 11 335 | 8 928 |
| Pågående nyanläggningar | 14 | 4 112 | 5 007 |
| | | 45 310 | 43 830 |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| Fordringar hos koncernföretag | 16 | 130 000 | 140 000 |
| | | 130 000 | 140 000 |
| Summa anläggningstillgångar | | 175 310 | 183 830 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kundfordringar | | 0 | 108 |
| Övriga fordringar | | 0 | 555 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 460 | 317 |
| | | 460 | 980 |
| Kortfristiga placeringar hos koncernföretag | 17 | 8 841 | 2 588 |
| Summa omsättningstillgångar | | 9 301 | 3 568 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 184 611 | 187 398 |



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
96AF413B90B14116A617D03B380698CE

Fastighets AB Moraset 2
556030-3868

| BALANSRÄKNING | Not | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | 18 | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Aktiekapital | | 1 500 | 1 500 |
| Reservfond | | 487 | 487 |
| | | <u>1 987</u> | <u>1 987</u> |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserad vinst eller förlust | | 12 337 | 13 598 |
| Årets resultat | | -2 017 | -1 261 |
| | | <u>10 320</u> | <u>12 337</u> |
| Summa eget kapital | | 12 307 | 14 324 |
| Obeskattade reserver | | 1 755 | 1 755 |
| Avsättningar | | | |
| Uppskjuten skatteskuld | 15 | 1 783 | 1 666 |
| | | <u>1 783</u> | <u>1 666</u> |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 19 | 99 000 | 99 272 |
| Depositioner från hyresgäster | | 4 272 | 3 223 |
| Skulder till koncernföretag | 16 | 51 000 | 51 000 |
| | | <u>154 272</u> | <u>153 495</u> |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Leverantörsskulder | | 1 640 | 1 843 |
| Skulder till koncernföretag | 16 | 9 036 | 12 351 |
| Aktuella skatteskulder | | 176 | 306 |
| Övriga kortfristiga skulder | | 712 | 0 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 20 | 2 930 | 1 658 |
| | | <u>14 494</u> | <u>16 158</u> |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 184 611 | 187 398 |



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID
96AF413B90B14116A617D03B380698CE

Fastighets AB Moraset 2
556030-3868

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

(Tkr)

| | <i>Bundet eget kapital</i> | | <i>Fritt eget kapital</i> | |
|---|----------------------------|-----------------|--|-----------------------|
| | Aktie- kapital | Reserv- fond | Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat | Summa eget kapital |
| Not 18 | | | | |
| Ingående balans per 1 januari 2022 | 1 500 | 487 | 13 598 | 15 585 |
| Årets resultat | | | -1 261 | -1 261 |
| Övrigt totalresultat för året, efter skatt | | | | 0 |
| Summa totalresultat | 0 | 0 | -1 261 | -1 261 |
| Utgående balans per 31 december 2022 | 1 500 | 487 | 12 337 | 14 324 |

| | <i>Bundet eget kapital</i> | | <i>Fritt eget kapital</i> | |
|---|----------------------------|-----------------|--|-----------------------|
| | Aktie- kapital | Reserv- fond | Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat | Summa eget kapital |
| Not 18 | | | | |
| Ingående balans per 1 januari 2023 | 1 500 | 487 | 12 337 | 14 324 |
| Årets resultat | | | -2 017 | -2 017 |
| Övrigt totalresultat för året, efter skatt | | | | 0 |
| Summa totalresultat | 0 | 0 | -2 017 | -2 017 |
| Utgående balans per 31 december 2023 | 1 500 | 487 | 10 320 | 12 307 |



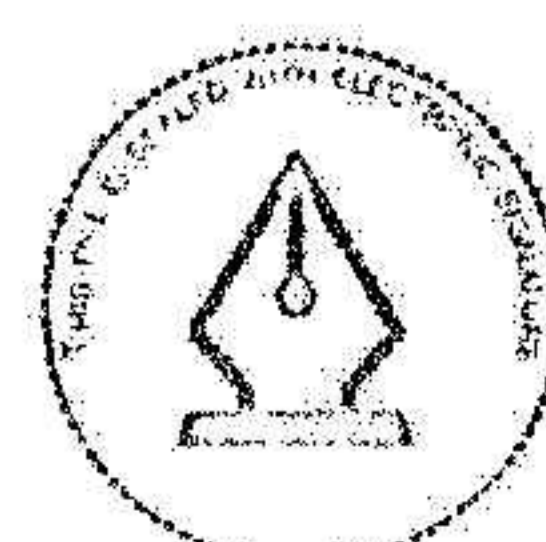
This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID
96AF413B90B14116A617D03B380698CE

Fastighets AB Moraset 2
556030-3868

KASSAFLÖDESANALYS

| (Tkr) | Not | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
|---|-----|--------------------------|--------------------------|
| Den löpande verksamheten | | | |
| Rörelseresultat | | 10 306 | 11 712 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet: | | | |
| Avskrivningar | | 4 272 | 3 900 |
| Erhållen ränta | | 3 845 | 1 285 |
| Erlagd ränta | | -7 287 | -2 532 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | | 11 136 | 14 365 |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital | | | |
| Minskning (+) / ökning (-) av kortfristiga fordringar | | 520 | -947 |
| Minskning (-) / ökning (+) av kortfristiga skulder | | 1 651 | 751 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | 13 307 | 14 169 |
| Investeringsverksamheten | | | |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar | | -5 752 | -5 156 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | | -5 752 | -5 156 |
| Finansieringsverksamheten (kassaflödespåverkande) | | | |
| Upptagna lån (koncernföretag) | | 0 | 51 000 |
| Utlåning (koncernföretag) | | 0 | -140 000 |
| Erhållen återbetalning av lån (koncernbolag) | | 10 000 | 85 000 |
| Depositioner från hyresgäster | | 1 049 | 0 |
| Utbetalt koncernbidrag | | -12 351 | -14 563 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | | -1 302 | -18 563 |
| Årets kassaflöde | | 6 253 | -9 550 |
| Likvida medel vid årets början | | 2 588 | 12 138 |
| Likvida medel vid årets slut | | 8 841 | 2 588 |



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID
96AF413B90B14116A617D03B380698CE

2024062805727

Fastighets AB Moraset 2
556030-3868

NOTER

Not 1 Allmän information

Fastighets AB Moraset 2 med org.nr 556030-3868 är ett aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Stockholm.

Moderföretag i den största koncernen som Fastighets AB Moraset 2 är dotterföretag till är Albert Bonnier AB, org.nr. 556520-0341, med säte i Stockholm. Moderföretag i den minsta koncernen som Fastighets AB Moraset 2 är dotterföretag till är Bonnier Fastigheter AB, org.nr. 556058-2354, med säte i Stockholm.

Not 2 Redovisningsprinciper och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Fastighets AB Moraset 2 har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Tillämpning av RFR 2 innebär att företaget så långt som möjligt tillämpar alla av EU godkända International Financial Reporting Standards (IFRS) samt tolkningar av IFRS Interpretations Committee (IFRIC) inom ramen för Årsredovisningslagen och Tryggandelagen samt beaktat sambandet mellan redovisning och beskattning.

Nya och ändrade standarder och tolkningar som trätt i kraft från och med 1 januari 2023 har inte haft någon väsentlig påverkan på bolagets finansiella rapporter 2023. Inga publicerade standarder som ännu ej trätt i kraft har påverkat bolaget.

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Bolagets redovisningsvaluta är svenska kronor (SEK). I redovisningen har värdering av poster skett till anskaffningsvärde. Nedan beskrivs de väsentliga redovisningsprinciper som tillämpats.

Intäkter

Intäkter redovisas till det verkliga värdet av den ersättning som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för mervärdeskatt, rabatter och liknande avdrag.

Hysesintäkter

Företagets intäkter består i huvudsak av leasingintäkter från operationella leasingavtal. Se vidare nedan avseende Leasingavtal.

Koncernbidrag

Koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition i resultaträkningen.

Leasingavtal

Ett finansiellt leasingavtal är ett avtal enligt vilket de ekonomiska risker och fördelar som förknippas med ägandet av en tillgång i allt väsentligt överförs från leasegivaren till leasetagaren. Övriga leasingavtal klassificeras som operationella leasingavtal. Företaget innehåller enbart operationella leasingavtal.

Leasegivare

Leasingintäkter vid operationella leasingavtal intäktsförs linjärt över leasingperioden, såvida inte ett annat systematiskt sätt bättre återspeglar hur de ekonomiska fördelar som hänförs till objektet minskar över tiden.

Låneutgifter

Låneutgifter redovisas i resultaträkningen i den period de uppkommer.

Inkomstskatter

Skattekostnaden utgörs av summan av aktuell skatt och uppskjuten skatt.

Aktuell skatt

Aktuell skatt beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Skattepliktigt resultat skiljer sig från redovisat resultat i resultaträkningen då det har justerats för ej skattepliktiga intäkter och ej avdragsgilla kostnader samt för intäkter och kostnader som är skattepliktiga eller avdragsgilla i andra perioder. Företagets aktuella skatteskuld beräknas enligt de skattesatser som har beslutats eller aviserats per balansdagen.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID
96AF413B90B14116A617D03B380698CE

Fastighets AB Moraset 2
556030-3868

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt redovisas på temporära skillnader mellan det redovisade värdet på tillgångar och skulder i de finansiella rapporterna och det skattemässiga värdet som används vid beräkning av skattepliktigt resultat. Uppskjuten skatt redovisas enligt den sk balansräkningsmetoden. Uppskjutna skatteskulder redovisas för i princip alla skattepliktiga temporära skillnader, och uppskjutna skattefordringar redovisas i princip för alla avdragsgilla temporära skillnader i den omfattning det är sannolikt att beloppen kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott.

Det redovisade värdet på uppskjutna skattefordringar prövas vid varje bokslutstillfälle och reduceras till den del det inte längre är sannolikt att tillräckliga skattepliktiga överskott kommer att finnas tillgängliga för att utnyttjas, helt eller delvis, mot den uppskjutna skattefordran.

Uppskjuten skatt beräknas enligt de skattesatser som förväntas gälla för den period då tillgången återvinns eller skulden regleras, baserat på de skattesatser (och skattelagar) som har beslutats eller aviserats per balansdagen.

Aktuell och uppskjuten skatt för perioden

Aktuell och uppskjuten skatt redovisas som en kostnad eller intäkt i resultaträkningen, utom när skatten är hänförlig till transaktioner som redovisats i övrigt totalresultat eller direkt mot eget kapital. I sådana fall ska även skatten redovisas i övrigt totalresultat eller direkt mot eget kapital.

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Fastigheten i företaget klassificeras som förvaltningsfastighet. Med förvaltningsfastighet menas att fastigheten innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdeökning eller en kombination av båda. Förvaltningsfastigheter redovisas initialt till anskaffningsvärde. Därefter redovisas de till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet. Tillkommande utgifter avseende en förvaltningsfastighet skall läggas till det redovisade värdet för fastigheten ifråga om det är sannolikt att den ekonomiska nytta som är förknippad med fastigheten förbättras i förhållande till den nivå som gällde då den ursprungligen anskaffades. Alla andra tillkommande utgifter skall redovisas som kostnader i den period de uppkommer.

En fastighet upphör att redovisas som tillgång i samband med att den avyttras eller när den slutligt tas i bruk och det bedöms att den inte kommer att betinga något värde i samband med en framtida avyttring.

Övriga materiella anläggningstillgångar tas upp till anskaffningsvärdet efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Anskaffningsvärdet består av inköpspriset, utgifter som är direkt hänförliga till tillgången för att bringa den på plats och i skick att användas samt uppskattade utgifter för nedmontering och bortforsling av tillgången och återställande av plats där den finns. Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska förmåner som kan hänföras till posten kommer företaget till godo och att anskaffningsvärdet för densamma kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs över tillgångens nyttjandeperiod som uppskattas till:

| | |
|---------------------|-----------|
| Byggnader | 20-100 år |
| Byggnadsinventarier | 5-10 år |
| Inventarier | 5 år |

Aktiverade hyresgästpassningar skrivs generellt av över hyreskontraktets löptid.

Nyttjandeperioden för mark är obegränsad och därför skrivs mark inte av.

Bedömda nyttjandeperioder, restvärden och avskrivningsmetoder omprövas löpande, minst i slutet av varje räkenskapsperiod. Effekten av eventuella ändringar i bedömningar redovisas framåtriktat.

Borttagande från balansräkningen

Det redovisade värdet för en materiell anläggningstillgång tas bort från rapporten över finansiell ställning vid utrangering eller avyttring, eller när inga framtida ekonomiska fördelar väntas från användning eller utrangering/avyttring av tillgången. Den vinst eller förlust som uppstår vid utrangering eller avyttring av tillgången, utgörs av skillnaden mellan eventuella nettointäkter vid avyttringen och dess redovisade värde, redovisas i resultatet i den period när tillgången tas bort från rapporten över finansiell ställning.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID
96AF413B90B14116A617D03B380698CE

Fastighets AB Moraset 2
556030-3868

Nedskrivningar av anläggningstillgångar

Vid varje balansdag analyserar företaget de redovisade värdena för materiella tillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens återvinningsvärde för att kunna fastställa värdet av eventuell nedskrivning.

Återvinningsvärdet är det högre värdet av det verkliga värdet minus försäljningskostnader och dess nyttjandevärde. Vid beräkning av nyttjandevärde diskonteras uppskattat framtida kassaflöde till nuvärde med en diskonteringsränta före skatt som återspeglar aktuell marknadsbedömning av pengars tidsvärde och de risker som förknippas med tillgången.

Om återvinningsvärdet för en tillgång fastställs till ett lägre värde än det redovisade värdet, skrivs det redovisade värdet på tillgången ned till återvinningsvärdet. En nedskrivning ska omedelbart kostnadsföras i resultaträkningen.

Då en nedskrivning sedan återförs, ökar tillgångens redovisade värde till det omvärderade återvinningsvärdet, men det förhöjda redovisade värdet får inte överskrida det redovisade värde som skulle fastställts om ingen nedskrivning gjorts av tillgången under tidigare år. En återföring av en nedskrivning redovisas direkt i resultaträkningen.

Finansiella instrument

För redovisning av finansiella instrument tillämpar företaget en metod med utgångspunkt i anskaffningsvärde enligt Årsredovisningslagen.

Omsättningstillgångar redovisas till lägsta värdets princip, dvs det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet. Med anskaffningsvärde avses utgifterna för tillgångens förvärv samt utgifter direkt hänförliga till förvärvet. Med nettoförsäljningsvärde avses försäljningsvärdet efter avdrag för beräknad försäljningskostnad.

Anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. För vad som ingår i anskaffningsvärde (se ovan).

Kapitalrabatt och direkta emissionsutgifter vid upptagande av lån periodiseras, dock längst över tiden till dess skulden förfaller till betalning.

Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar

Har en finansiell anläggningstillgång på balansdagen ett lägre värde än anskaffningsvärdet skrivs tillgången ned till detta lägre värde.

Likvida medel

Likvida medel inkluderar kassamedel och banktillgodohavanden samt andra kortfristiga likvida placeringar som lätt kan omvandlas till kontanter samt är föremål för en obetydlig risk för värdeförändringar. För att klassificeras som likvida medel får löptiden inte överskrida tre månader från tidpunkten för förvärvet.

Avsättningar

Avsättningar redovisas när företaget har en befintlig förpliktelse (legal eller informell) som en följd av en inträffad händelse, det är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Det belopp som avsätts utgör den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen. När en avsättning beräknas genom att uppskatta de utbetalningar som förväntas krävas för att reglera förpliktelsen, ska det redovisade värdet motsvara nuvärdet av dessa utbetalningar.

Där en del av eller hela det belopp som krävs för att reglera en avsättning förväntas bli ersatt av en tredje part, ska gottgörelsen särredovisas som en tillgång i rapport över finansiell ställning när det är så gott som säkert att den kommer att erhållas om företaget reglerar förpliktelsen och beloppet kan beräknas tillförlitligt.

Aktieägartillskott

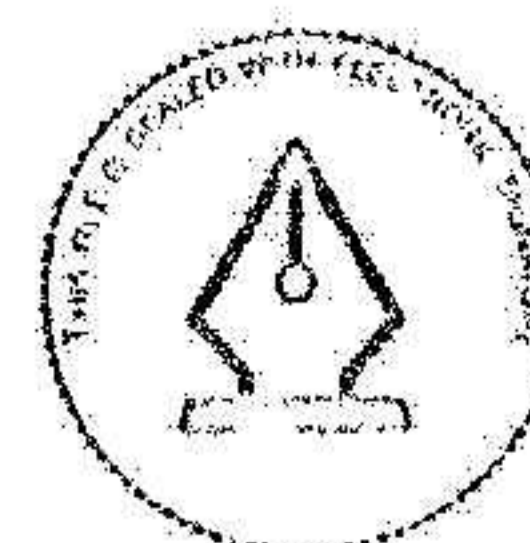
Aktieägartillskott som en ägare lämnar redovisas som en ökning av andelens redovisade värde. Aktieägartillskott som en ägare erhåller redovisas direkt i eget kapital.

Eventualförpliktelser (ansvarförbindelser)

En eventualförpliktelse är en möjlig förpliktelse till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av att en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom företagets kontroll, inträffar eller uteblir, eller en befintlig förpliktelse till följd av inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.

Eventualtillgångar

En eventualtillgång är en möjlig tillgång till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av att en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom företagets kontroll, inträffar eller uteblir. En eventualtillgång redovisas inte som en tillgång i balansräkningen.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID
96AF413B90B14116A617D03B380698CE

Fastighets AB Moraset 2
556030-3868

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar företagets förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Kassaflödesanalysen har upprättats enligt den indirekta metoden. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- och utbetalningar.

Not 3 Viktiga uppskattningar och bedömningar*Viktiga källor till osäkerhet i uppskattningar*

Bolaget är exponerad för värdeförändring i fastighetsbeståndet. Värdena påverkas framförallt av hyresnivåer och omvärldens direktavkastningskrav. I övrigt finns inga väsentliga risker eller osäkerheter i verksamheten.

Not 4 Finansiell riskhantering

Företaget är genom sin verksamhet exponerat för olika typer av finansiella risker såsom marknadsrisk (ränterisk i verkligt värde, ränterisk i kassaflödet och prisrisk), kreditrisk och likviditetsrisk.

Ränterisk

Med ränterisk avses risken att verkligt värde eller framtida kassaflöden fluktuerar till följd av ändrade marknadsräntor. Fastighetsbolag är huvudsakligen exponerade för ränterisk genom dess lånefinansiering. Upplåning som görs med rörlig ränta exponerar företaget för ränterisk avseende kassaflöde vilken delvis neutraliseras av kassamedel med rörlig ränta. Upplåning som görs med fast ränta exponerar företaget för ränterisk avseende verkligt värde.

Kreditrisk

Med kreditrisk avses risken för att motparten i en transaktion orsakar företaget en förlust genom att inte fullfölja sina avtalsenliga förpliktelser. Företagets exponering för kreditrisk är huvudsakligen hänförlig till hyres- och kundfordringar. För att begränsa företagets kreditrisk görs en kreditbedömning av varje ny kund. Befintliga kunders finansiella situation följs också löpande upp för att på ett tidigt stadium identifiera varningssignaler.

Likviditetsrisk

Med likviditetsrisk avses risken att företaget får problem med att möta dess åtagande relaterade till företagets finansiella skulder. Kassaflödesprognoser upprättas och analyseras på en regelbunden basis för att säkerställa att företaget har tillräckligt med kassamedel för att möta behovet i den löpande verksamheten.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID
96AF413B90B14116A617D03B380698CE

Fastighets AB Moraset 2
556030-3868

Not 5 Nettoomsättning

Företagets förvaltningsfastighet hyrs ut under operationella leasingavtal och genererar hyresintäkter. Summan av årets variabla avgifter (bashyra) som ingår i räkenskapsårets resultat uppgår till 18.057 tkr (18.928 tkr). Framtida minileasingavgifter (bashyra) avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal förfaller enligt följande:

| Förfallotidpunkt: | 2023 | 2022 |
|----------------------------------|---------------|---------------|
| Inom ett år | 17 903 | 18 801 |
| Senare än ett år men inom fem år | 23 432 | 27 436 |
| Senare än fem år | 0 | 0 |
| Summa | 41 335 | 46 237 |

Not 6 Fastighetskostnader

| | 2023 | 2022 |
|--------------------------|--------------|--------------|
| Driftkostnader | -943 | -857 |
| Reparation och underhåll | -291 | -123 |
| Förvaltningskostnader | -859 | -868 |
| Fastighetsskatt | -2 205 | -2 205 |
| Summa | 4 298 | 4 053 |

Not 7 Uppgift om inköp och försäljning inom samma koncern

| | 2023 | 2022 |
|-------------|-------|-------|
| Inköp | 2 153 | 2 260 |
| Försäljning | 77 | 69 |

Bolaget har en närstående relation med bolag inom Albert Bonnier AB-koncernen. Samtliga transaktioner med närstående sker på marknadsmässiga villkor.

Not 8 Upplysning om ersättning till revisorn

Administration och fastighetsförvaltning har utförts på konsultbasis av Bonnier Fastigheter AB, vilken även svarat för revisionskostnaderna.

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

| | 2023 | 2022 |
|-------------------------------|--------------|--------------|
| Ränteintäkter | 5 | 10 |
| Ränteintäkter, koncernföretag | 3 840 | 1 275 |
| Summa | 3 845 | 1 285 |

Not 10 Räntekostnader och liknande kostnader

| | 2023 | 2022 |
|--------------------------------|---------------|---------------|
| Räntekostnader | -4 496 | -1 558 |
| Räntekostnader, koncernföretag | -2 519 | -612 |
| Summa | -7 015 | -2 170 |



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID
96AF413B90B14116A617D03B380698CE

Fastighets AB Moraset 2
556030-3868

Not 11 Skatt på årets resultat

| | 2023 | 2022 |
|---|-------------|------------|
| Aktuell skatt | 0 | 0 |
| Uppskjuten skatt | -117 | 263 |
| Skatt på årets resultat | -117 | 263 |
| Avstämning årets skattekostnad | | |
| Redovisat resultat före skatt | -1 900 | -1 524 |
| Skatt beräknad med skattesats 20,6% (20,6%) | 391 | 314 |
| Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader | -508 | -51 |
| Årets redovisade skattekostnad | -117 | 263 |
| Följande komponenter ingår i skattekostnaden | | |
| Uppskjuten skatt avseende | | |
| Årets skillnad bokförings- och skattemässiga avskrivningar på fastigheter | -117 | 263 |
| Årets redovisade skattekostnad | -117 | 263 |

Not 12 Byggnader och mark

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|----------------|----------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 46 760 | 50 431 |
| Inköp / omföring från pågående nyanläggningar | 3 185 | 1 116 |
| Försäljningar/utrangeringar | 0 | -4 787 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 49 945 | 46 760 |
| Ingående avskrivningar | -16 865 | -18 662 |
| Försäljningar/utrangeringar | 0 | 4 787 |
| Årets avskrivningar enligt plan | -3 217 | -2 990 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -20 082 | -16 865 |
| Utgående planenligt restvärde | 29 863 | 29 895 |
| Varav anskaffningsvärde för mark | 3 191 | 3 191 |

Verkligt värde

Fastighetens gällande taxeringsvärde uppgår till 245 000 tkr vilket ska motsvara 75% av det av Skatteverket bedömda marknadsvärdet.

Not 13 Inventarier

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|---------------|---------------|
| Ingående anskaffningsvärde | 15 876 | 14 964 |
| Inköp / omföring från pågående nyanläggningar | 3 462 | 912 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 19 338 | 15 876 |
| Ingående avskrivningar enligt plan | -6 948 | -6 038 |
| Årets avskrivningar enligt plan | -1 055 | -910 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan | -8 003 | -6 948 |
| Utgående planenligt restvärde | 11 335 | 8 928 |



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID
96AF413B90B14116A617D03B380698CE

Fastighets AB Moraset 2
556030-3868

Not 14 Pågående nyanläggningar

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---------------------------------|--------------|--------------|
| Ingående redovisat värde | 5 007 | 1 879 |
| Årets omföring till byggnad | -3 185 | -1 116 |
| Årets omföring till inventarier | -3 462 | -912 |
| Investeringar | 5 752 | 5 156 |
| Utgående redovisat värde | 4 112 | 5 007 |

Not 15 Uppskjuten skattefordran och uppskjuten skatteskuld

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|--------------|--------------|
| Uppskjuten skatteskuld | | |
| Skillnad redovisat värde och skattemässigt värde byggnader | 1 783 | 1 666 |
| Summa uppskjuten skatteskuld | 1 783 | 1 666 |

Skattesatsen för beräkning av uppskjuten skatt uppgår till 20,6% (20,6%).

Not 16 Fordringar och skulder hos koncernföretag

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|----------------|----------------|
| Räntebärande långfristiga fordringar | 130 000 | 140 000 |
| Summa fordringar | 130 000 | 140 000 |
| Räntebärande långfristiga skulder | 51 000 | 51 000 |
| Ej räntebärande kortfristiga skulder (koncernbidrag) | 9 036 | 12 351 |
| Summa skulder | 60 036 | 63 351 |

Not 17 Kortfristiga placeringar hos koncernföretag

Kassa och bank utgör likvida medel som genom koncernbolaget AB Bonnier Fastigheter Finans (publ) placeras på bankkonto i ett för koncernen gemensamt centralkontosystem. Medlen är tillgängliga utan föregående uppsägning.

Not 18 Eget kapital

Aktiekapital

Samtliga aktier är av samma aktieslag, är fullt betalda och berättigar till en röst. Inga aktier är reserverade för överlåtelse enligt optionsavtal eller andra avtal. Antalet aktier vid utgången uppgår till 1.500 (1.500) till ett kvotvärde av 1.000 kronor. Utdelning i form av koncernbidrag är föreslagen för året.

Rapport över förändring i eget kapital presenteras på sidan 6.

Not 19 Skulder till kreditinstitut

| | Förfall | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|-----------------------|---------|---------------|---------------|
| Obligationslån | 2031 | 99 000 | 99 000 |
| Periodiserad överkurs | | 0 | 272 |
| Summa | | 99 000 | 99 272 |

Ett obligationslån är upptaget år 2015 med förfall år 2025, vilket under året är förlängt med förfall år 2031.

Periodiserad överkurs är uppkommen i samband med refinansiering av befintlig obligationslån år 2019 (total överkurs om 1.449 tkr). Beloppet skrivs av under lånets löptid och avskrivningen redovisas mot räntekostnad. Kvarvarande belopp uppgår till 0 tkr (272 tkr) och redovisas mot låneskulden.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
96AF413B90B14116A617D03B380698CE

Fastighets AB Moraset 2
556030-3868

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--------------------------|--------------|--------------|
| Upplupna räntekostnader | 265 | 52 |
| Upplupna driftskostnader | 83 | 76 |
| Förutbetalda hyror | 2 578 | 1 529 |
| Övriga poster | 4 | 1 |
| Summa | 2 930 | 1 658 |

Not 21 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|------------|------------|
| Ställda säkerheter | | |
| Fastighetsinteckningar - för egen skuld | 99 000 | 99 000 |
| Eventalförpliktelser | Inga | Inga |

Not 22 Händelser efter balansdagen

Inga händelser av väsentlig betydelse har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

Underskrifter

Stockholm den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

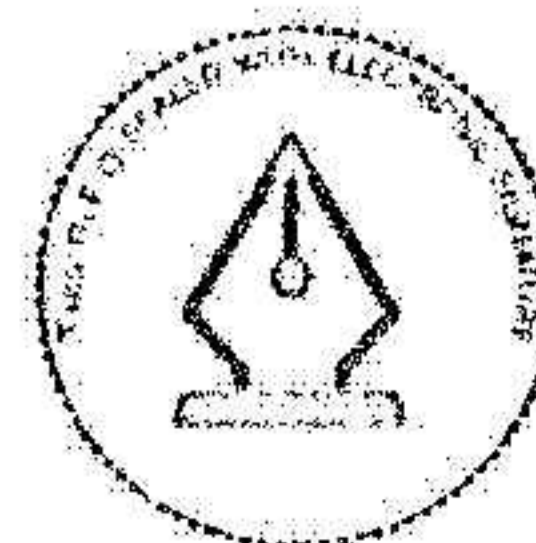
Tomas Hermansson
Styrelsens ordförande

Thomas Tranberg

Anneli Albäck

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

Helena Ehrenborg
Auktoriserad revisor



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
96AF413B90B14116A617D03B380698CE

List of Signatures

Page 1/1

6. Moraset 2 - RFR 2 ÅR 2023.pdf

| Name | Method | Signed at |
|----------------------------------|--------|-------------------------|
| Helena Sigrid Elisabet Ehrenborg | BANKID | 2024-06-19 13:00 GMT+02 |
| THOMAS TRANBERG | BANKID | 2024-06-19 11:53 GMT+02 |
| Anneli Albäck | BANKID | 2024-06-19 10:46 GMT+02 |
| TOMAS HERMANSSON | BANKID | 2024-06-19 09:36 GMT+02 |



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

External reference: 96AF413B90B14116A617D03B380698CE

2024062805720

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighets AB Moraset 2, org.nr 556030-3868

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighets AB Moraset 2 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 Moraset 2s finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Fastighets AB Moraset 2.

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 Fastighets AB Moraset 2 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Fastighets AB Moraset 2 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 Moraset 2 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 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.

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

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

PricewaterhouseCoopers AB

Helena Ehrenborg
Auktoriserad revisor

Deltagare

PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556067-4276 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Helena Sigrid Elisabet
Ehrenborg

Helena Ehrenborg
Auktoriserad revisor

2024-06-19 11:11:38 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

2024062805738