

ÅRSREDOVISNING

2022-01-01--2022-12-31

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 26 juni 2023. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm den 26 juni 2023



Anneli Albäck

Fastighets AB Moraset 2
556030-3868

ÅRSREDOVISNING FÖR FASTIGHETS AB MORASET 2

Styrelsen för Fastighets AB Moraset 2 avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01--2022-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamhetens art och inriktning

Bolaget bedriver fastighetsförvaltning och äger fastigheten Moraset 2 i Stockholms kommun.

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	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	21 240	20 940	19 046	18 774	16 689
Rörelseresultat	11 712	11 975	10 854	10 513	11 301
Resultat efter finansiella poster	10 827	11 976	10 712	10 336	10 448
Balansomslutning	187 398	139 745	139 844	139 606	126 480
Soliditet	8%	12%	14%	13%	14%

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

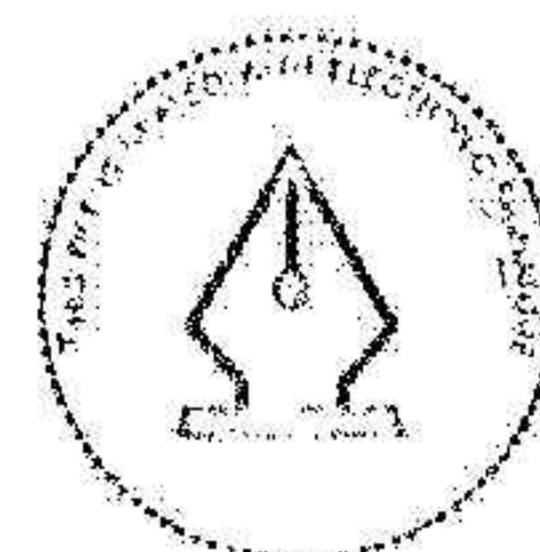
Den globala ekonomin kämpar mot stigande inflation och risk för recession. En expansiv penningpolitik under åren 2015-2019 och, framför allt, under pandemiåren 2020 och 2021 har bidragit till en underliggande efterfrågeinflation som nu tilltar pga ett svagt utbud föranlett av den pågående konflikten i Ukraina och fortsatta produktionsbegränsningar i Kina.

Centralbankerna världen över har reagerat till den stigande inflationen genom att höja räntorna och har varit tydliga med målsättningen att trycka ner inflationen genom en försvagad konjunktur och arbetsmarknad. År av snabba skuldökningar har gjort många hushåll och företag räntekänsliga, vilket gör att åtstramningarna får snabb effekt. Företag och hushåll behöver ta höjd för inflation, stigande räntor och vikande konjunktur med stora reallönefall. Men även för risker som normalt ligger långt utanför den egna verksamheten såsom energikris och säkerhetspolitik. Det är svårt att se att detta inte ska påverka företagets affärsmöjligheter och hushållens konsumtionsbenägenhet. Bolaget följer löpande utvecklingen för att vidta nödvändiga åtgärder.

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:
D5426D85CB5A4ADC979282A4B09E3B35

Fastighets AB Moraset 2
556030-3868

Förslag till vinstdisposition (kronor)

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel

Balanserat resultat	13 598 621
Årets resultat	-1 261 723
	<u>12 336 898</u>

Styrelsen föreslår att

i ny räkning balanseras	12 336 898
	<u>12 336 898</u>

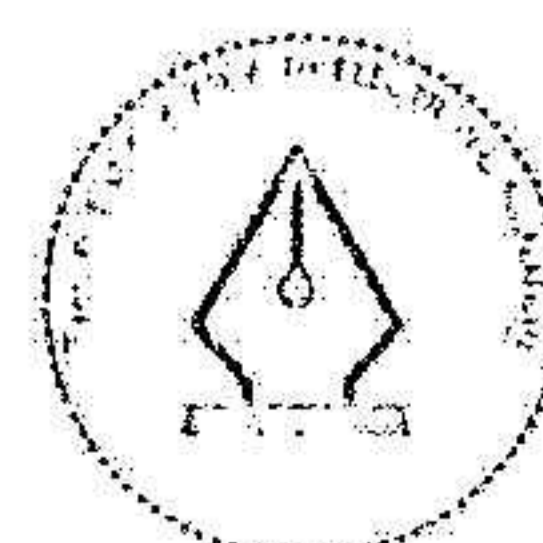
Styrelsens yttrande över den föreslagna vinstutdelningen

Koncernbidrag har - under förutsättning av årsstämmans godkännande - lämnats med 12.350.749 kr vilket föranlett att fritt eget kapital per balansdagen reducerats med motsvarande.

Bolagets soliditet, efter den föreslagna värdeöverföringen i form av koncernbidrag, uppgår till 8%. 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 företagens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat-och balansräkningar, rapporter över förändringar i eget kapital, kassaflödesanalys 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:
D5426D85CB5A4ADC979282A4B09F3B35

Fastighets AB Moraset 2
556030-3868

RESULTATRÄKNING (Tkr)	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	5	21 240	20 940
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	6	-4 053	-3 667
Administrationskostnader		-1 575	-1 243
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	12,13	-3 900	-4 055
Rörelseresultat	7,8	11 712	11 975
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	1 285	864
Räntekostnader och liknande kostnader	10	-2 170	-863
Resultat efter finansiella poster		10 827	11 976
Bokslutsdispositioner			
Lämnat koncernbidrag		-12 351	-14 563
Resultat före skatt		-1 524	-2 587
Skatt på årets resultat	11	263	533
ÅRETS RESULTAT		-1 261	-2 054

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



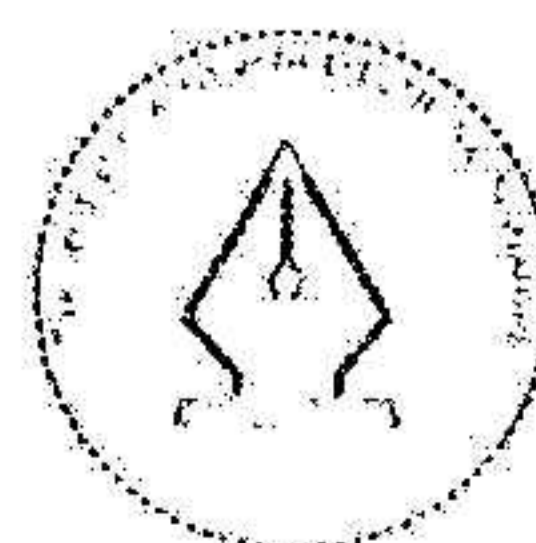
This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
D5426D85CB5A4ADC979282A4B09E3B35

Fastighets AB Moraset 2
556030-3868

BALANSRÄKNING	Not	2022-12-31	2021-12-31
(Tkr)			
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	12	29 895	31 769
Inventarier	13	8 928	8 926
Pågående nyanläggningar	14	5 007	1 879
		<u>43 830</u>	<u>42 574</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Fordringar hos koncernföretag	16	140 000	0
		<u>140 000</u>	<u>0</u>
Summa anläggningstillgångar		183 830	42 574
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		108	0
Fordringar hos koncernföretag	16	0	85 000
Övriga fordringar		555	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		317	33
		<u>980</u>	<u>85 033</u>
Kortfristiga placeringar hos koncernföretag	17	2 588	12 138
Summa omsättningstillgångar		3 568	97 171
SUMMA TILLGÅNGAR		187 398	139 745

2023070727757

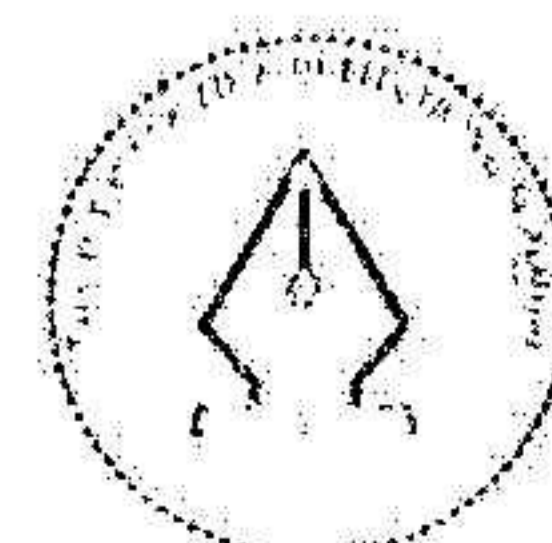


This file is sealed with a digital signature
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID
D5426D85CB5AAADC979282A4B09E3B35

Fastighets AB Moraset 2
556030-3868

BALANSRÄKNING	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	18		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		1 500	1 500
Reservfond		487	487
		<u>1 987</u>	<u>1 987</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		13 598	15 652
Årets resultat		-1 261	-2 054
		<u>12 337</u>	<u>13 598</u>
Summa eget kapital		14 324	15 585
Obeskattade reserver		1 755	1 755
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	15	1 666	1 929
		<u>1 666</u>	<u>1 929</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	19	99 272	99 634
Depositioner från hyresgäster		3 223	3 223
Skulder till koncernföretag	16	51 000	0
		<u>153 495</u>	<u>102 857</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		1 843	277
Skulder till koncernföretag	16	12 351	14 563
Aktuella skatteskulder		306	126
Övriga kortfristiga skulder		0	369
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	1 658	2 284
		<u>16 158</u>	<u>17 619</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		187 398	139 745



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

Document ID
D5426D85CB5A4ADC979282A4B09F3B35

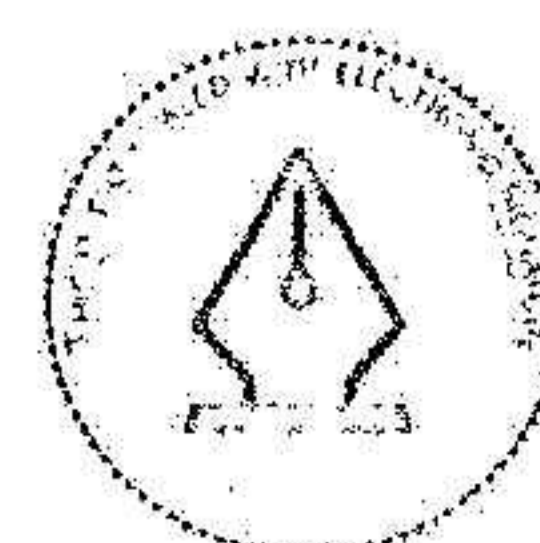
Fastighets AB Moraset 2
556030-3868

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 2021	1 500	487	15 652	17 639
Årets resultat			-2 054	-2 054
Övrigt totalresultat för året, efter skatt				0
Summa totalresultat	0	0	-2 054	-2 054
Utgående balans per 31 december 2021	1 500	487	13 598	15 585

	<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



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

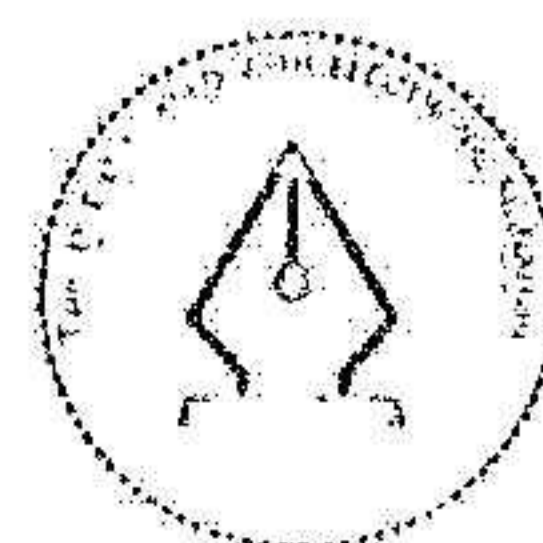
Document ID
D5426D85CB5A4ADC979282A4B09E3B35

Fastighets AB Moraset 2
556030-3868

KASSAFLÖDESANALYS

(Tkr)

Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	11 712	11 975
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:		
Avskrivningar	3 900	4 055
Erhållen ränta	1 285	864
Erlagd ränta	-2 532	-1 225
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	14 365	15 669
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Minskning (+) / ökning (-) av kortfristiga fordringar	-947	96
Minskning (-) / ökning (+) av kortfristiga skulder	751	-2 082
Kassaflöde från den löpande verksamheten	14 169	13 683
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-5 156	-1 887
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-5 156	-1 887
Finansieringsverksamheten (kassaflödespåverkande)		
Upptagna lån (koncernföretag)	51 000	0
Utlåning (koncernföretag)	-140 000	0
Erhållen återbetalning av lån (koncernbolag)	85 000	0
Depositioner från hyresgäster	0	503
Utbetalt koncernbidrag	-14 563	-10 134
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-18 563	-9 631
Årets kassaflöde	-9 550	2 165
Likvida medel vid årets början	12 138	9 973
Likvida medel vid årets slut	2 588	12 138



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

Document ID:
D5426D85CB5A4ADC979282A4B09E3B35

2023070727760

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 rapporteringsrekommendation 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 2022 har inte haft någon väsentlig påverkan på bolagets finansiella rapporter 2022. 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 innehar 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

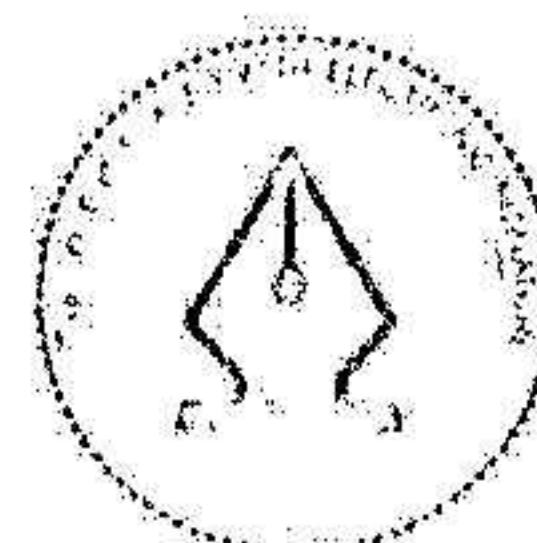
Låneutgifter redovisas i resultaträkningen i den period de uppkommer.

Inkomstskatter

Skatteskostnaden 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:
D5426D85CB5A4ADC979282A4B09F3E35

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 framåttriktat.

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
D5426D85CB5A4ADC9792B2A4B09E3B35

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

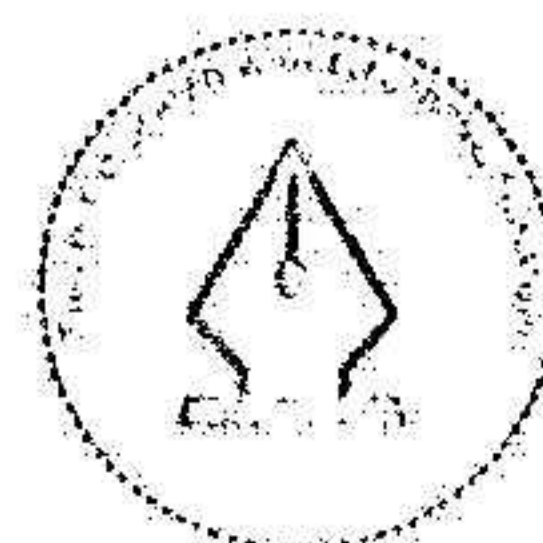
Aktieägartillskott som en ägare lämnar redovisas som en ökning av andelens redovisade värde. Aktieägartillskott som en ägare erhåller redovisas direkt i eget kapital.

Eventualförpliktelser (ansvarsförbindelser)

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.

Eventuelltillgångar

En eventuelltillgång 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 eventuelltillgång 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:
D5426D85CB5A4ADC979282A1B09E3B35

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 värdetförändring 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

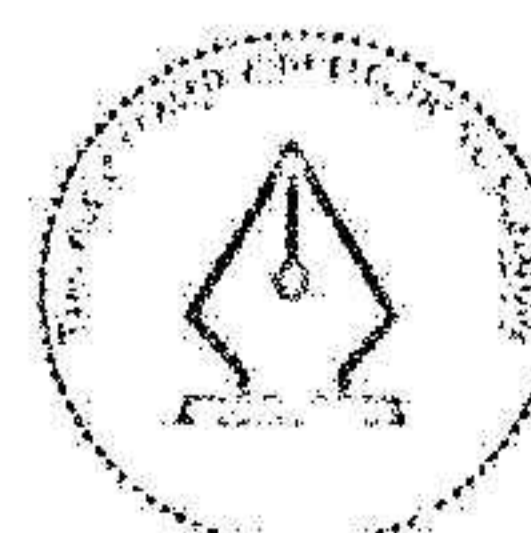
Med ränterisk avses risken att verkligt värde eller framtida kassaflöden fluktuerar till följd av ändrade marknadsräntor. Fastighetsbolag är huvudsakligen exponerade för ränterisk genom dess lånefinansiering. Upplåning som görs med rörlig ränta exponerar företaget för ränterisk avseende kassaflöde vilken 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:
D5426D85CB5A4ADC979282A4B09E3B35

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 18.928 tkr (19.096 tkr). Framtida minileasingavgifter (bashyra) avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal förfaller enligt följande:

Förfallotidpunkt:	2022	2021
Inom ett år	18 801	18 393
Senare än ett år men inom fem år	27 436	24 967
Senare än fem år	0	0
Summa	46 237	43 360

Not 6 Fastighetskostnader

	2022	2021
Driftkostnader	-857	-822
Reparation och underhåll	-123	-403
Förvaltningskostnader	-868	-836
Fastighetskatt	-2 205	-1 606
Summa	4 053	3 667

Not 7 Uppgift om inköp och försäljning inom samma koncern

	2022	2021
Inköp	2 260	1 753
Försäljning	69	67

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

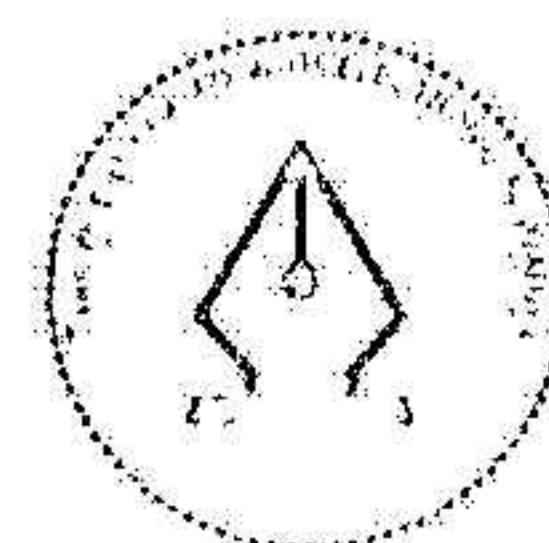
Administration och fastighetsförvaltning har utförts på konsultbasis av Bonnier Fastigheter AB, vilken även svarat för revisionskostnaderna.

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022	2021
Ränteintäkter	10	2
Ränteintäkter, koncernföretag	1 275	862
Summa	1 285	864

Not 10 Räntekostnader och liknande kostnader

	2022	2021
Räntekostnader	-1 558	-863
Räntekostnader, koncernföretag	-612	0
Summa	-2 170	-863



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

Document ID
D5426D85CB5A4ADC979282A4B09E3B35

Fastighets AB Moraset 2
556030-3868

Not 11 Skatt på årets resultat

	2022	2021
Aktuell skatt	0	0
Uppskjuten skatt	263	533
Skatt på årets resultat	263	533
Avstämning årets skattekostnad	2022	2021
Redovisat resultat före skatt	-1 524	-2 587
Skatt beräknad med skattesats 20,6% (20,6%)	314	533
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-51	0
Årets redovisade skattekostnad	263	533
Följande komponenter ingår i skattekostnaden		
Uppskjuten skatt avseende		
Årets skillnad bokförings- och skattemässiga avskrivningar på fastigheter	263	533
Årets redovisade skattekostnad	263	533

Not 12 Byggnader och mark

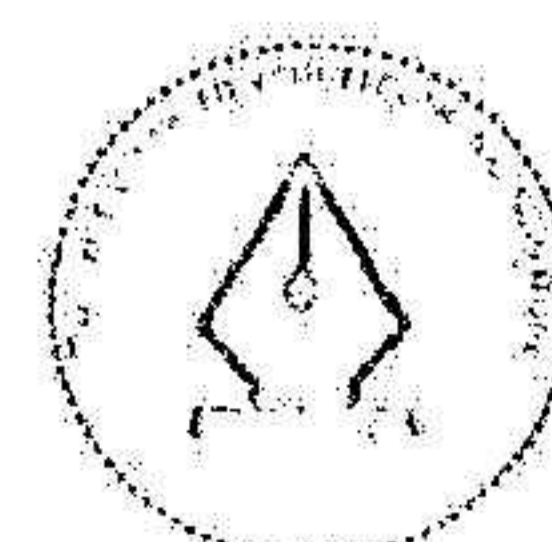
	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	50 431	50 431
Inköp / omföring från pågående nyanläggningar	1 116	0
Försäljningar/utrangeringar	-4 787	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	46 760	50 431
Ingående avskrivningar	-18 662	-15 478
Försäljningar/utrangeringar	4 787	0
Årets avskrivningar enligt plan	-2 990	-3 184
Utgående ackumulerade avskrivningar	-16 865	-18 662
Utgående planenligt restvärde	29 895	31 769
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

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	14 964	14 761
Inköp / omföring från pågående nyanläggningar	912	203
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 876	14 964
Ingående avskrivningar enligt plan	-6 038	-5 167
Årets avskrivningar enligt plan	-910	-871
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-6 948	-6 038
Utgående planenligt restvärde	8 928	8 926



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

Document ID
D5426D85CB5A4AD0C979282A4B09E3B35

Fastighets AB Moraset 2
556030-3868

Not 14 Pågående nyanläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående redovisat värde	1 879	195
Årets omföring till byggnad	-1 116	0
Årets omföring till inventarier	-912	-203
Investeringar	5 156	1 887
Utgående redovisat värde	5 007	1 879

Not 15 Uppskjuten skattefordran och uppskjuten skatteskuld

	2022-12-31	2021-12-31
Uppskjuten skatteskuld		
Skillnad redovisat värde och skattemässigt värde byggnader	1 666	1 929
Summa uppskjuten skatteskuld	1 666	1 929

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

Not 16 Fordringar och skulder hos koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Räntebärande långfristiga fordringar	140 000	0
Räntebärande kortfristiga fordringar	0	85 000
Summa fordringar	140 000	85 000
Räntebärande långfristiga skulder	51 000	0
Ej räntebärande kortfristiga skulder (koncernbidrag)	12 351	14 563
Summa skulder	63 351	14 563

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.

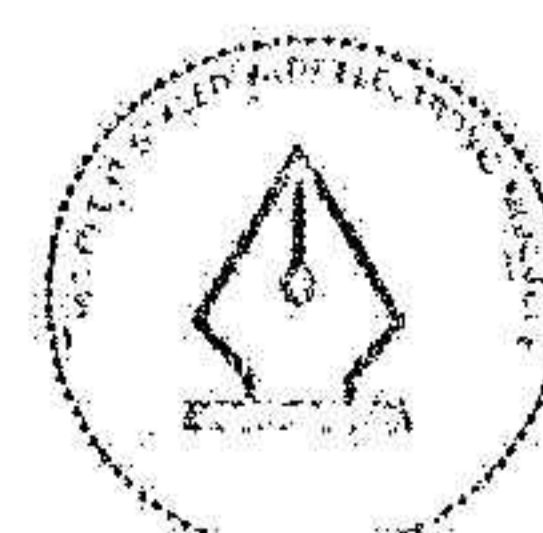
Rapport över förändring i eget kapital presenteras på sidan 6.

Not 19 Skulder till kreditinstitut

	Förfall	2022-12-31	2021-12-31
Obligationslån	2025	99 000	99 000
Periodiserad överkurs		272	634
Summa		99 272	99 634

Ett obligationslån är upptaget år 2015 med förfall år 2025.

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 272 tkr (634 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:
D5426D85CB5A4ADC979282A4B09E3B35

Fastighets AB Moraset 2
556030-3868

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	52	0
Upplupna driftskostnader	76	78
Förutbetalda hyror	1 529	1 720
Övriga poster	1	486
Summa	1 658	2 284

Not 21 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2022-12-31	2021-12-31
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

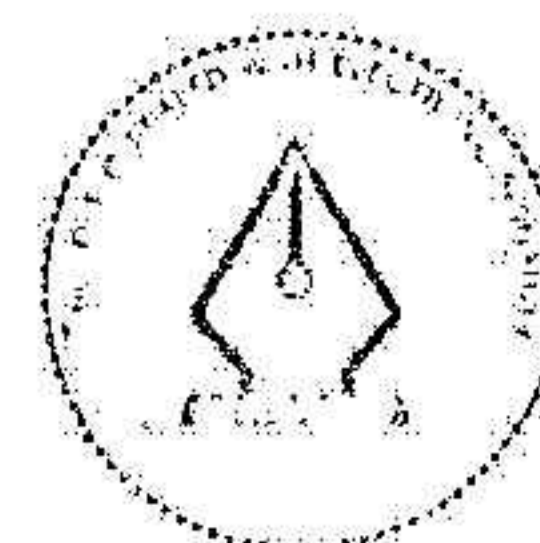
Tomas Hermansson
Styrelsens ordförande

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:
D5426D85CB5A4ADC979282A4B09E3B36

List of Signatures

Page 1/1

2023070727753

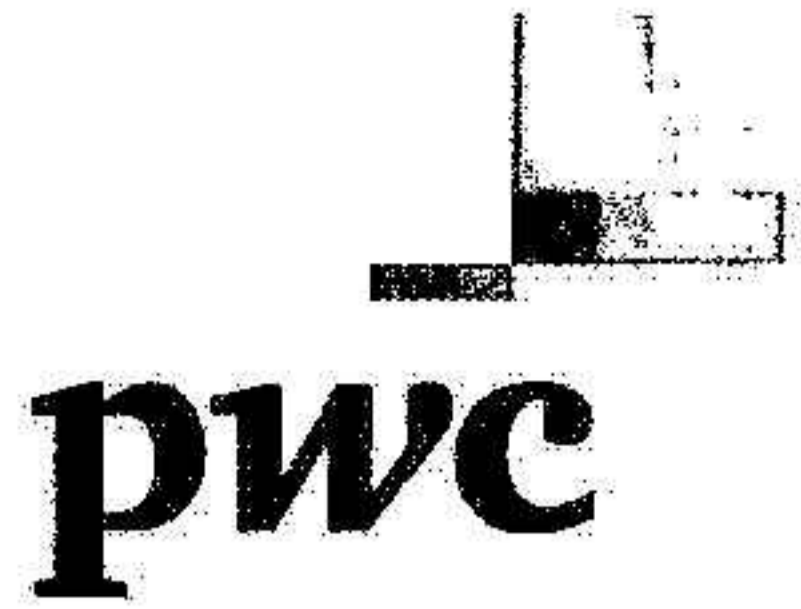
6. Moraset 2 - RFR 2 ÅR 2022.pdf

Name	Method	Signed at
Helena Sigrid Elisabet Ehrenborg	BANKID	2023-06-20 15:36 GMT+02
TOMAS HERMANSSON	BANKID	2023-06-20 13:17 GMT+02
THOMAS TRANBERG	BANKID	2023-06-20 08:30 GMT+02
Anneli Albäck	BANKID	2023-06-20 08:25 GMT+02



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

External reference: D5426D85CB5A4ADC979282A4B09E3B35



Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighetsab Moraset 2 för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighetsab Moraset 2s finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Fastighetsab Moraset 2 enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

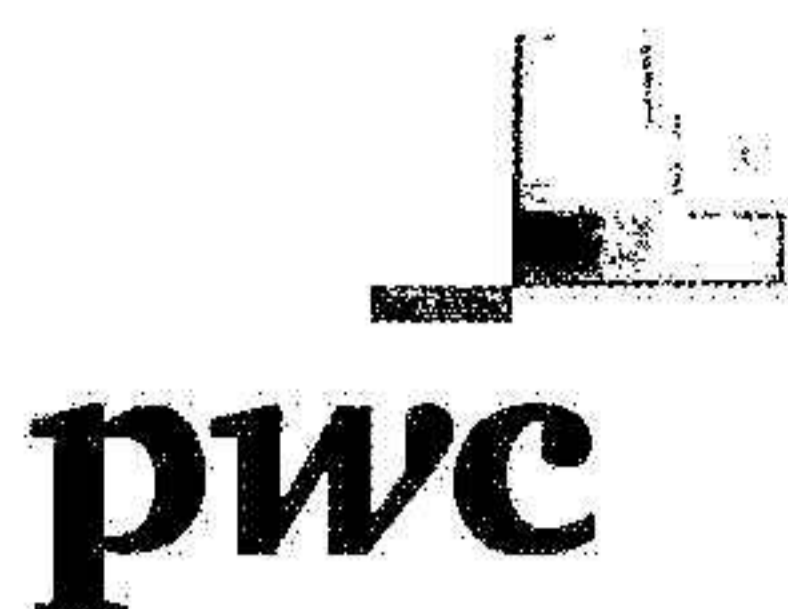
En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

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 Fastighetsab Moraset 2 för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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



Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Fastighetsab 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
- 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.

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 Sigrïd Elisabet
Ehrenborg

Helena Ehrenborg

2023-06-20 13:52:42 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556067-4276 Sverige

Granskare

Fosia Abdiweli Malin

Leveranskanal: E-post

2023070727771