

Solna Kasernen 8 Fastighets AB
Org nr 556162-0393

Årsredovisning för räkenskapsåret 2022

Styrelsen för Solna Kasernen 8 Fastighets AB avger härmed följande årsredovisning.

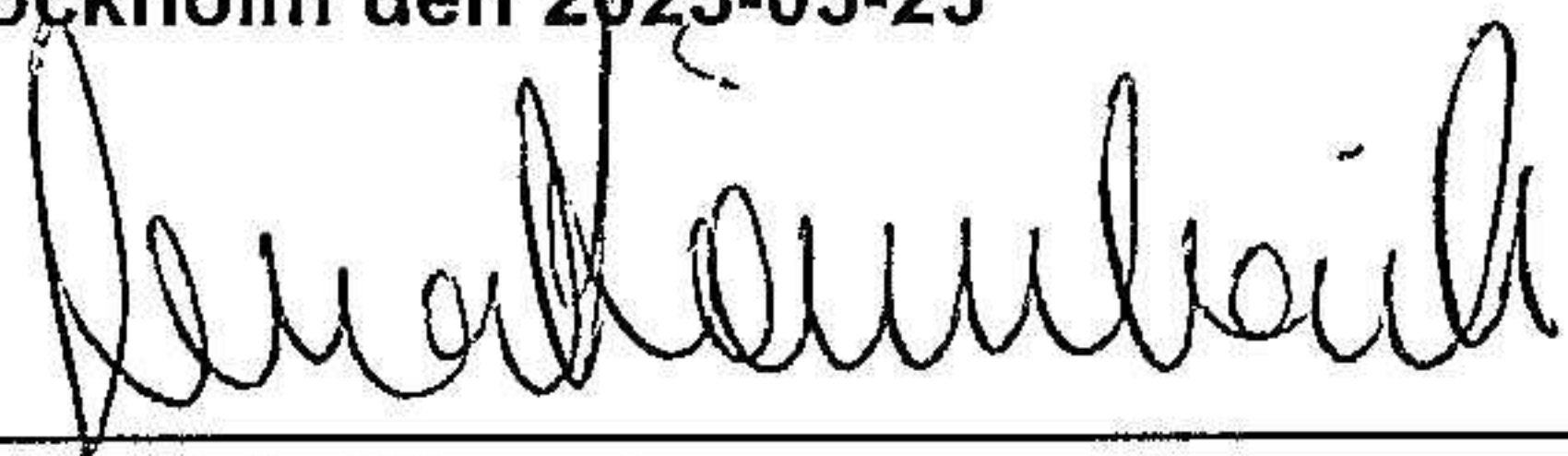
Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- rapport över förändringar i eget kapital	7
- kassaflödesanalys	8
- noter	9

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

Undertecknad styrelseledamot i Solna Kasernen 8 Fastighets AB intygar, dels att denna kopia av årsredovisningen överrensstämmer med originalet, dels att resultaträkningen och balansräkningen fastställts på årsstämman den 2023-05-24.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm den 2023-05-25



Namnförtydligande:

Lena Rönnbäck

Solna Kasernen 8 Fastighets AB
Org nr 556162-0393

Årsredovisning för räkenskapsåret 2022

Styrelsen för Solna Kasernen 8 Fastighets AB avger härmed följande årsredovisning.

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

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

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Alecta Köpcentrum AB, org nr 556943-7071, båda med säte i Stockholm. Moderföretag i hela koncernen och närmast överordnade moderföretag som upprättar koncernredovisning i vilken företaget ingår är Alecta Tjänstepension Ömsesidigt, org.nr. 502014-6865, med säte i Stockholm.

Bolaget äger och förvaltar fastigheten Kasernen 8 i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Den omvärldssituation som samhället befinner sig i med faktorer så som kriget i Ukraina, ökade elpriser och hög inflation påverkar bolagets resultat i form av ökade kostnader och till viss del även att vissa hyresgäster har det tuffare vilket kan leda till betalningssvårigheter.

Väsentliga risker och osäkerheter i verksamheten

Hanteringen av bolagets väsentliga risker beskrivs i not 16 .Värderingsrisker avseende fastigheter beskrivs i not 9.

Framtidsutsikter och finansiella mål

Under det kommande året förväntas verksamheten bedrivas med samma inriktning som tidigare.

Flerårsöversikt

	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Nettoomsättning (tkr)	27 559	27 460	27 818*	26 241	24 599
Resultat efter finansnetto (tkr)	8 545	2 384	6 269	3 558	4 811
Balansomslutning (tkr)	339 762	331 785	387 710	392 833	401 741
Soliditet (%)	8,2	6,8	5,2	5,2	5,1

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående resultatmedel

Balanserat resultat	19 754 967
Årets resultat	5 141 884

Totalt	24 896 851
---------------	-------------------

disponeras så att i ny räkning överföres	24 896 851
--	------------

Totalt	24 896 851
---------------	-------------------

2023052906808



Resultaträkning	Not	2022	2021
Hysesintäkter	2	27 385 545	27 381 731
Direkta fastighetskostnader	3	-4 156 344	-4 436 462
Driftnetto		23 229 201	22 945 269
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-7 726 041	-13 075 257
Bruttoresultat		15 503 160	9 870 012
Administrationskostnader	4	-1 046 956	-358 585
Övriga rörelseintäkter	5	173 855	77 856
Försäljningsresultat förvaltningsfastigheter		0	-4 428 030
Rörelseresultat		14 630 059	5 161 253
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	233 770	23 711
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-6 319 090	-2 801 338
Summa resultat från finansiella poster		-6 085 320	-2 777 627
Resultat efter finansiella poster		8 544 739	2 383 626
Lämnat koncernbidrag		-1 785 657	0
Förändringar överavskrivningar		-283 000	0
Återföring av periodiseringsfond		0	405 000
Resultat före skatt		6 476 082	2 788 626
Skatt på årets resultat	8	-1 334 198	-569 094
Årets resultat		5 141 884	2 219 532

Årets resultat överensstämmer med totalresultatet för bolaget.

2023052906809

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Förvaltningsfastigheter	9	293 058 047	300 329 818
Pågående arbeten avseende materiella anläggningstillgångar	10	0	0
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Uppskjutna skattefordringar	8	133 743	136 234
Summa anläggningstillgångar		293 191 790	300 466 052
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Fordringar hos koncernföretag	11	25 515 646	7 538 062
Övriga kortfristiga fordringar		160 975	706 363
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		20 893 409	23 074 976
Summa omsättningstillgångar		46 570 030	31 319 401
Summa tillgångar		339 761 820	331 785 453



Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	12, 13		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital		1 000 000	1 000 000
Reservfond		498 692	498 692
		<u>1 498 692</u>	<u>1 498 692</u>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		19 754 967	17 535 435
Årets resultat		5 141 884	2 219 532
		<u>24 896 851</u>	<u>19 754 967</u>
Summa eget kapital		26 395 543	21 253 659
 Obeskattade reserver			
Ackumulerade avskrivningar utöver plan		1 983 000	1 700 000
		<u>1 983 000</u>	<u>1 700 000</u>
 Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	14, 15	307 274 000	307 274 000
		<u>307 274 000</u>	<u>307 274 000</u>
 Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		456 510	340 029
Skulder till koncernföretag	14, 15	1 785 657	0
Aktuella skatteskulder	8	1 321 410	1 036 958
Övriga kortfristiga skulder		379 920	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	165 780	180 807
		<u>4 109 277</u>	<u>1 557 794</u>
Summa kortfristiga skulder		4 109 277	1 557 794
 Summa eget kapital och skulder		 339 761 820	 331 785 453

Rapport över förändringar i eget kapital

<u>Kr</u>	<u>Aktie- kapital</u>	<u>Övrigt bundet eget kapital</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Summa eget kapital</u>
Ingående eget kapital				
2021-01-01	1 000 000	498 692	17 535 435	19 034 127
Årets resultat	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>2 219 532</u>	<u>2 219 532</u>
Utgående eget kapital				
2021-12-31	1 000 000	498 692	19 754 967	21 253 659
Ingående eget kapital				
2022-01-01	1 000 000	498 692	19 754 967	21 253 659
Årets resultat	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>5 141 884</u>	<u>5 141 884</u>
Utgående eget kapital				
2022-12-31	1 000 000	498 692	24 896 851	26 395 543

Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat.

Kassaflödesanalys	2022	2021
Löpande verksamhet		
Resultat före finansiella poster	14 630 059	5 161 253
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar och nedskrivningar	7 726 041	13 075 257
Försäljningsresultat förvaltningsfastigheter	0	4 428 030
Erlagd ränta	-6 319 090	-2 801 338
Erhållen ränta	233 770	23 711
Betald inkomstskatt	-1 047 256	40 710
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital och hyresdepositioner	15 223 524	19 927 623
Förändringar av rörelsekapital		
Ökning/minskning av kortfristiga fordringar	-17 036 285	2 164 275
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	2 267 030	-361 508 676
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	454 269	-339 416 778
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Sålda förvaltningsfastigheter	0	30 491 219
Förvärv av fastigheter/pågående arbete	-454 269	1 651 559
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-454 269	32 142 778
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Förändring skulder till koncernföretag	0	307 274 000
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	307 274 000
Årets kassaflöde	0	0
Likvida medel vid årets början	0	0
	<hr/>	<hr/>
Likvida medel vid årets slut*	0	0
	<hr/>	<hr/>

*Bolagets likviditet hanteras via avräkningskonto mot Alecta Tjänstepension Ömsesidigt som är tillgängligt för bolaget och kan användas utan begränsningar. För jämförelseåret hanteras bolagets likviditet via avräkningskonto hos den tidigare ägaren.

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Koncernförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Alecta Köpcentrum AB, org nr 556943-7071, båda med säte i Stockholm. Moderföretag i hela koncernen och närmast överordnade moderföretag som upprättar koncernredovisning i vilken företaget ingår är Alecta Tjänstepension Ömsesidigt, org.nr. 502014-6865, med säte i Stockholm.

Av företagets totala inköp och försäljning avser 1 866 tkr (502 tkr) av inköpen och 0 tkr (0 tkr) av försäljningen andra bolag inom hela den företagsgrupp som företaget tillhör.

Grunder för årsredovisningens upprättande

Årsredovisningen har upprättats utifrån antagandet om fortlevnad (going concern). Tillgångar och skulder är värderade till sina historiska anskaffningsvärden.

De finansiella rapporterna har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och RFR 2 - Redovisning för juridiska personer. Bolaget tillämpar frivilligt RFR 2 i enlighet med reglerna i BFNAR 2012:3 då bolaget är ett dotterföretag till Alecta Tjänstepension Ömsesidigt (org.nr. 502014-6865) som tillämpar lagbegränsad IFRS i dess koncernredovisning.

Förändringar i redovisningsprinciperna

Förändringar i redovisningsprinciperna

Bolaget har inte haft några förändringar i sina redovisningsprinciper under året.

Nya och ändrade redovisningsstandarder att tillämpas för bolagets finansiella rapporter från den 1 januari 2022

Det finns inga nya eller ändrade redovisningsstandarder som påverkar bolagets finansiella rapporter, med tillämpning från den 1 januari 2022.

Nya och ändrade redovisningsstandarder som ännu ej trätt i kraft

Övriga nya och ändrade standarder som ännu ej trätt i kraft bedöms inte ha någon väsentlig påverkan på bolagets redovisning år 2022.

Sammanfattning av viktiga redovisningsprinciper

Funktionell valuta och redovisningsvaluta

Bolagets funktionella valuta är svenska kronor och de finansiella rapporterna presenteras i svenska kronor.

Intäktsredovisning

Intäkter redovisas i takt med att identifierade prestationsåtaganden har fullföljts av säljaren och kontroll har övergått till köparen. Intäkt värderas utifrån den ersättning som specificeras i avtalet med kunden.

Hysesintäkter

Hysesintäkter från förvaltningsfastigheter intäcksredovisas i resultaträkningen linjärt över hyresperioden. Förskottsbetalda hyror redovisas som förutbetalda intäkter. Hyresrabatter beräknas för kvarvarande hyresperiod och detta belopp redovisas sedan linjärt över återstående hyresperiod. Samtliga hysesintäkter redovisas som operationella leasingintäkter.

Övriga rörelseintäkter

Övriga intäkter avser bland annat vidaredebitering av ändrings- och tilläggsarbeten.

Finansiella intäkter

Finansiella intäkter redovisas i den period de avser med tillämpning av effektivräntemetoden.

Inkomstskatter

Periodens skattekostnad omfattar aktuell och uppskjuten skatt.

Aktuell inkomstskatt

Kortfristiga skattefordringar och skatteskulder för nuvarande och tidigare perioder fastställs till det belopp som förväntas återfås från eller betalas till Skatteverket. De skattesatser och skattelagar som tillämpas för att beräkna beloppet är de som är antagna eller aviserade på balansdagen.

Aktuell inkomstskatt hänförlig till poster/transaktioner som redovisas i eget kapital redovisas i eget kapital och inte i resultaträkningen.

Uppskjutna skatteskulder

Uppskjuten skatt redovisas på balansdagen i enlighet med balansräkningsmetoden för temporära skillnader mellan tillgångars och skulders skattemässiga och redovisningsmässiga värden. Uppskjuten skatt beräknas med tillämplig skattesats som beslutats eller aviserats per balansdagen och som förväntas gälla när den uppskjutna skatten realiserats eller regleras.

Uppskjutna skatteskulder uppkommer framför allt på grund av skillnader mellan bokföringsmässiga avskrivningar och skattemässiga avskrivningar på förvaltningsfastigheter.

Uppskjutna skattefordringar

Uppskjutna skattefordringar redovisas endast i den omfattning att det är sannolikt att framtida överskott kommer att finnas tillgängliga, mot vilka de temporära skillnaderna kommer att kunna utnyttjas.

Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder kvittas när det finns en legal kvittningsrätt för aktuella skattefordringar och skatteskulder och när de uppskjutna skattefordringarna och skatteskulderna hänför sig till skatt debiterade av samma skattemyndighet där det finns en avsikt att reglera saldona genom nettobetalningar.

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter består av fastigheter (mark eller en byggnad) som innehas i syfte att erhålla hyresinkomster eller värdestebring eller en kombination av dessa.

Förvaltningsfastigheter redovisas vid förvärvet till anskaffningsvärde, inkluderat direkt hänförliga transaktionskostnader. Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet för fastigheten om det är sannolikt att den ekonomiska nyttan som är förknippad med fastigheten förbättras i förhållande till den nivå som gällde då den ursprungligen anskaffades. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Efter anskaffningstillfället redovisas förvaltningsfastigheten till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuell nedskrivning samt med tillägg för eventuell uppskrivning. Utgifter för reparationer och löpande underhåll kostnadsförs i den period de uppkommer.

Avskrivning beräknas enligt följande:

	<i>Antal år</i>
Byggnad	50 år
Markanläggningar	20 år
Byggnadsinventarier	5 år

Nedskrivning av materiella anläggningstillgångar

Tillgångar som löpande skrivs av skall nedskrivningstestas närhelst händelser eller förändringar i förhållanden indikerar att det redovisade värdet kanske inte är återvinningsbart.

En nedskrivning görs med det belopp varmed tillgångens redovisade värde överstiger dess återvinningsvärde. Återvinningsvärdet är det högre av tillgångens verkliga värde minskat med försäljningskostnader och dess nyttjandevärde.

Leasing

Bolaget redovisar leasing i enlighet med undantaget för IFRS 16 i RFR 2 p. 1 innebärande att leasingkostnader redovisas i enlighet med punkterna 2 till 12.

Som leasetagare redovisas leasingavgifter som kostnad linjärt över leasingperioden och således redovisas inte nyttjanderätter och leasingskulder i balansräkningen. De avtal där bolaget utgör leasegivare redovisas som operationella leasingavtal. När bolaget är leasegivare fastställs vid varje leasingavtals inledningsdatum huruvida leasingavtalet ska klassificeras som ett finansiellt eller operationellt leasingavtal. Bolaget har endast operationella leasingavtal som leasegivare, se vidare under hyresintäkter.

Finansiella instrument - redovisning och värdering

Bolaget redovisar finansiella instrument i enlighet med undantaget för IFRS 9 i RFR 2 p. 2 innebärande att finansiella instrument redovisas i enlighet med punkterna 3 till 10. Bolaget värderar finansiella anläggningstillgångar till anskaffningsvärde minus eventuell nedskrivning och finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip. För finansiella tillgångar som redovisas till upplupet anskaffningsvärde tillämpas nedskrivningsregler enligt IFRS 9.

Inga förväntade kreditförluster anses föreligga, eller har reserverats, på koncerninterna fordringar då övervärden finns på fastighet som ägs av motparten och där även bestämmande inflytande föreligger, dvs full realisationsmöjlighet föreligger.

Fordringar

Fordringar med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen redovisas som anläggningstillgångar, övriga som omsättningstillgångar. Fordringar redovisas till upplupet anskaffningsvärde och har efter individuell bedömning av reserveringsbehov upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta vilket innebär att de redovisas till anskaffningsvärde med reservering för förväntade förluster.

För bolagets fordringar används den förenklade modellen för kreditreserveringar. Det görs löpande bedömningar för kreditreserveringar baserat på historik samt nuvarande och framåtblickande faktorer. Bolaget gör en bedömning om reservering för fordringar som är förfallna med mer än 90 dagar. Fordringar på dotterbolag redovisas till anskaffningsvärde och bedöms löpande för eventuella reserveringar. Fordringar utan säkerhet i fastigheter uppgår till ett oväsentligt belopp.

Övriga avsättningar

En avsättning är en skuld som är oviss vad gäller förfallotid och/eller belopp. En avsättning redovisas i balansräkningen när det uppstår en befintlig förpliktelse som följd av en inträffad händelse och det är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen samt att en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. En förpliktelse kan vara både formell och informell. Om dessa villkor inte är uppfyllda redovisas ingen avsättning i balansräkningen, i stället uppstår en eventalförpliktelse om kriterierna är uppfyllda för en sådan. Avsättningar omprövas vid varje bokslutstillfälle. Avsättningen tas i anspråk endast för de utgifter som avsättningen ursprungligen var avsedd för.

Skulder

Skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde, med tillämpning av effektivräntemetoden.

Redovisning av koncernbidrag

Koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition.

Personal

Under året har bolaget ej haft någon anställd personal och ej heller utbetalt några löner eller andra ersättningar.

Bedömningar och uppskattningar i de finansiella rapporterna

Upprättande av de finansiella rapporterna och tillämpning av olika redovisningsstandarder baseras ofta på ledningens och styrelsens uppskattningar och bedömningar. Dessa grundar sig oftast på historisk erfarenhet men även på andra faktorer, inklusive förväntningar på framtida händelser. Ledningen utvärderar löpande gjorda uppskattningar och bedömningar. Verkligt utfall kan avvika från gjorda uppskattningar och bedömningar

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

Eget kapital och obeskattade reserver (med avdrag för uppskjuten skatt) i förhållande till balansomslutningen.

Not 2 Operationella leasingavtal

Företaget har ingått operationella hyresavtal med hyresgäster. De kommersiella leasingkontrakten har oftast hyresvillkor om mellan 3 och 15 år med fast hyra samt avtalad indexuppräkning.

Minsta framtida hyresintäkter avseende icke uppsägningsbara operationella hyresavtal per den 31 december är enligt följande:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Mindre än 1 år	29 020 976	28 729 698
1-5 år	116 083 904	114 918 792
Mer än 5 år	137 849 636	157 933 534
	<hr/>	<hr/>
Framtida hyresinbetalningar	282 954 516	301 582 024

Not 3 Direkta fastighetskostnader

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Driftskostnader	3 390 286	1 432 912
Underhållskostnader	766 058	3 003 550
	<hr/>	<hr/>
Summa direkta fastighetskostnader	4 156 344	4 436 462
Fastighetskostnader avseende förvaltningsfastigheter som genererat hyresintäkter	4 156 344	4 436 462
	<hr/>	<hr/>
Summa direkta fastighetskostnader	4 156 344	4 436 462

Not 4 Ersättning till revisorer

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<i>KPMG AB</i>		
Lagstadgad revision	0	11 000
Övriga tjänster	0	0
	<hr/>	<hr/>
Summa revisionskostnader	0	11 000

Revisionskostnader för 2022 har belastat koncernbolaget Alecta Fastigheter AB.

Med revisionsuppdraget avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning och övriga granskningsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra.

Not 5 Övriga rörelseintäkter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Vidarefakturerade projektkostnader	173 855	2 959
Övrigt	0	74 897
Summa övriga rörelseintäkter	173 855	77 856

Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Ränteintäkter hyres- och kundfordringar	14 457	23 711
Ränteintäkter, koncernföretag	219 313	0
Summa ränteintäkter och liknande resultatposter	233 770	23 711

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Räntekostnader, koncernföretag	6 319 090	2 765 467
Övrigt	0	35 871
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	6 319 090	2 801 338

Not 8 Inkomstskatt

De huvudsakliga komponenterna när det gäller skattekostnader för räkenskapsåret med avslut den 31 december 2022 är följande:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Redovisad skatt i resultaträkning		
Aktuell skatt	-1 331 607	-1 047 155
Justeringar avseende tidigare år	-101	326 462
Förändring av uppskjuten skatt på temporära skillnader	-2 490	151 599
Summa redovisad skatt	-1 334 198	-569 094

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Avstämning av effektiv skattesats		
<i>Redovisat resultat före skatt</i>	6 476 082	2 788 626
Skatt beräknad enligt gällande skattesats, 20,6% (20,6%)	-1 334 073	-574 457
Ej skattepliktiga intäkter	-24	0
Effekt av korrigerings av skatt från tidigare år	-101	326 462
Effekt av omvärdering temporära skillnader	0	-106 271
Effekt av periodiseringsfond	0	-5 423
Effekt av korrigerings av avyttringar tidigare år	0	-912 174
Effekt av ej värderade underskott	0	702 769
Summa redovisad skatt	-1 334 198	-569 094

Den genomsnittliga effektiva skattesatsen är 20,6% (20,4%).

Uppskjuten inkomstskatt är hänförlig till:

	Uppskjuten skattefordran <u>2022-12-31</u>	Uppskjuten skatteskuld <u>2022-12-31</u>	Uppskjuten skattefordran <u>2021-12-31</u>	Uppskjuten skatteskuld <u>2021-12-31</u>
Temporär skillnad på anläggningstillgångar	133 743	0	136 234	0
Aktiverade underskottsavdrag	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Uppskjutna skatter brutto	133 743	0	136 234	0

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Avstämning uppskjutna skatter netto		
Ingående balans	-136 234	15 365
Skattekostnad redovisad i resultaträkningen	0	0
Skatteintäkt redovisad i resultaträkningen	<u>2 490</u>	<u>-151 599</u>
Utgående balans	-133 744	-136 234

Not 9 Förvaltningsfastigheter

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Byggnad		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	272 953 265	308 735 054
Aktiveringar	454 270	0
Årets försäljningar	0	-35 781 789
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	273 407 535	272 953 265
Ingående ackumulerade avskrivningar	-36 616 783	-36 932 461
Årets försäljningar	0	7 026 540
Årets avskrivningar	-4 728 621	-6 710 862
Utgående ackumulerade avskrivningar	-41 345 404	-36 616 783
Utgående redovisat värde Byggnad	232 062 131	236 336 482
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	11 720 605	17 884 605
Årets försäljningar	0	-6 164 000
Utgående redovisat värde Mark	11 720 605	11 720 605
Markanläggningar		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	62 865 571	59 265 571
Aktiveringar	0	3 600 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	62 865 571	62 865 571
Ingående ackumulerade avskrivningar	-13 151 446	-10 016 661
Årets avskrivning	-2 485 704	-3 134 786
Utgående ackumulerade avskrivningar	-15 637 150	-13 151 447
Utgående redovisat värde Markanläggningar	47 228 421	49 714 124

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Byggnadsinventarier		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	16 335 830	16 335 830
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 335 830	16 335 830
Ingående ackumulerade avskrivningar	-13 777 224	-10 547 615
Årets avskrivning	-511 716	-3 229 609
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 288 940	-13 777 224
Utgående redovisat värde Byggnadsinventarier	2 046 890	2 558 606
Summa Förvaltningsfastigheter	293 058 047	300 329 818

Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

Det verkliga värdet på förvaltningsfastigheten uppgår till 703 MSEK (771 MSEK). Samtliga värderingar kategoriseras som nivå 3 i den så kallade verkligt värdehierarkin i IFRS 13 vilket innebär att värderingen bygger på icke observerbar indata. Samtliga av bolagets fastigheter har värderats av en oberoende extern part.

När det gäller byggrättsvärderingar bör det uppmärksammas att även under normala marknadsförhållanden är en exploateringskalkyl mycket känslig. Små förändringar i gjorda bedömningar som till exempel byggkostnader, hyror, direktavkastningskrav eller vakanser kan få stor effekt på bedömt markvärde. Dagens extraordinära marknadsförhållanden - med osäkra byggkostnader, fluktuerande finansiella kostnader, ökad hyresrisk och brist på jämförbara försäljningar - ökar osäkerheten ytterligare.

Globala faktorerers påverkan på marknadsförhållanden

Trots en initial återhämtning av den svenska ekonomin efter pandemin så upplever Sverige för närvarande ökad osäkerhet på grund av kriget i Ukraina. USA och flera andra större ekonomier har under flera år också fört en expansiv finanspolitik med stora stimulanser som bidragit till en tillgångsinflation. Dessa finanspolitiska stimulanser har nu kraftigt reducerats vilket påverkat den globala ekonomin. Inflationen, mätt som konsumentprisindex, är nu på en historiskt hög nivå och i syfte att motverka denna utveckling har den svenska Riksbanken vid flera tillfällen höjt styrräntan.

På obligationsmarknaden rådde det under 2021 febril aktivitet och fastighetsbolagen erhöll mycket goda villkor. Under våren 2022 skedde ett skifte. Obligationsköparna är idag betydligt färre i antal än tidigare och redan utställda obligationer handlas med en betydande rabatt. Marknadsräntorna som fastighetsinvestorer erbjuds av de svenska bankerna är nu också väsentligt högre än vid exempelvis årsskiftet 2021/2022. Fastigheter är inte längre en lika attraktiv placering som tidigare då avkastningen på säkra tillgångar så som statsobligationer stigit betydligt och börskurserna för stabila och välskötta bolag i många fall halverats.

Ovanligt få fastighetstransaktioner har också kommunicerats sedan slutet av det andra kvartalet 2022 då ett stort antal försäljningsprocesser avbröts eller pausades i takt med att marknadsförhållandena försämrades. Ett fåtal transaktioner har sedan dess slutförts på nivåer i linje med tidigare toppnoteringar medan köpare och säljare i andra kommunicerade transaktioner som fastighetsvärderaren har kännedom om, enats om en lägre prisnivå. Ett högre avdrag för latent skatt än vad som tidigare var branschpraxis (25%), hyresgarantier, säljreverser och andra typer av åtaganden från säljaren som gynnar köparen har också blivit allt vanligare och är sällan något som kommuniceras till marknaden. På grund av den ökade sannolikheten för snabbt förändrade marknadsförhållanden, orsakat av stora politiska och ekonomiska förändringar, betonar vi vikten av värdebidraget eftersom det är viktigt att förstå i vilketsammanhang värdeutlåtandet har upprättats

Värderingsantaganden

Värdetidpunkt		31 december 2022
Driftnetto år 1		28 996 tkr
Avkastningskrav, exit %		3,85 %
Långsiktig vakansgrad, %		2,5 %
Hysesantagande		Befintlig hyra och marknadshyra
Drifts- och underhållskostnader	Individuellt anpassat utifrån utfall för respektive fastighet och värderingsinstitutets erfarenhet av likartade objekt	
Kalkylperiod		10 år

Det är bolagets bedömning att fastigheten för närvarande används på dess maximala och bästa sätt.

Not 10 Pågående arbeten avseende materiella anläggningstillgångar

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	0	9 501 559
Inköp	-454 269	0
Omklassificeringar	454 269	-3 600 000
Kreditering/annulering från leverantör	0	-5 901 559
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0

Not 11 Fordringar hos koncernföretag

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Alecta Tjänstepension Ömsesidigt	25 515 646	7 349 144
Övriga koncernföretag	0	188 918
Summa fordringar hos koncernföretag	25 515 646	7 538 062

Not 12 Aktiekapital

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Antal aktier		
Vid årets början	10 000	10 000
Vid årets slut	10 000	10 000
Kvotvärde	100	100

Not 13 Vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående resultatmedel

Balanserat resultat	19 754 967
Årets resultat	5 141 884
Totalt	24 896 851
disponeras så att i ny räkning överföres	24 896 851
Totalt	24 896 851

Not 14 Räntebärande lån och förfallotid långfristiga lån

Tabellen nedan visar företagets räntebärande lån.

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
<i>Långfristiga:</i>		
Koncerninternt lån (rörlig ränta)	307 274 000	307 274 000
Summa långfristiga skulder	307 274 000	307 274 000
<i>Kortfristiga:</i>		
Koncerninternt lån (rörlig ränta)	1 785 657	0
Summa kortfristiga skulder	1 785 657	0
Lånebelopp	309 059 657	307 274 000

I tabellen nedan sammanfattas återbetalningsplanen för långfristiga skulder

Förfallotider för långfristiga lån är enligt följande:

Mellan 1 och 2 år	0	0
Mellan 2 och 5 år	0	0
Senare än 5 år	307 274 000	307 274 000
Summa	307 274 000	307 274 000

Företagets lån har följande ränteförfallostruktur:

<u>31 december 2022</u>	<u>0-1 mån</u>	<u>2-12 mån</u>	<u>1 till 5 år</u>	<u>Mer än 5 år</u>	<u>Summa</u>
Lånebelopp	0	307 274 000	0	0	307 274 000

Not 15 Skulder till koncernföretag

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Övriga koncernföretag	309 059 657	307 274 000
Summa skulder till koncernföretag	309 059 657	307 274 000

Not 16 Finansiell riskhantering

Finansiell riskhantering

Solna Kasernen 8 Fastighets AB är exponerat för ett antal finansiella risker. Det övergripande målet är att ha en kostnadseffektiv finansiering inom företaget. Företagets främsta finansiella skulder utgörs av interna lån. Därutöver har bolaget kundfordringar och leverantörsskulder som utgör finansiella instrument.

Ränterisk

Solna Kasernen 8 Fastighets AB finansieras enbart av koncerninterna lån och bedöms därmed inte exponeras för refinansieringsrisker. Bolaget har ej ingått några swapavtal eller liknande derivatinstrument för att säkra sig mot fluktuationer i räntor.

Kundkreditrisk

Kreditrisk är risken att en motpart inte kan uppfylla ett åtagande under ett finansiellt instrument eller kundavtal, och leder till en finansiell förlust. Kreditrisk hanteras främst genom förskottsbetalningar och bankgarantier. Ledningen anser att det inte existerar någon betydande koncentration av kreditrisk med någon enskild kund, motpart eller geografisk region för Solna Kasernen 8 Fastighets AB.

De finansiella tillgångarnas kreditkvalitet

Kreditrisk för finansiella tillgångar som varken förfallit till betalning eller är i behov av nedskrivning är högst begränsad eftersom kunderna erlägger hyrorna i förskott.

Likviditet och refinansieringsrisk

Finansieringsrisker avser risk för svårigheter att erhålla finansiering för verksamhet vid en given tidpunkt. Bolaget finansieras enbart av koncerninterna lån och bedöms därmed inte exponeras för refinansieringsrisker.

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Upplupna kostnader	165 780	180 807
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	165 780	180 807

Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

Stockholm, dag för underskrift (se verifikat)

Lena Boberg
Styrelsens ordförande

Lena Rönnbäck
Styrelseledamot

Jenny Lindholm
Styrelseledamot

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

KPMG AB

Mattias Johansson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Solna Kasernen 8 Fastighets AB, org. nr 556162-0393

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Solna Kasernen 8 Fastighets AB för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Solna Kasernen 8 Fastighets ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Solna Kasernen 8 Fastighets AB enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen.

Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten.

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

Revisorns ansvar

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

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Solna Kasernen 8 Fastighets AB för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Solna Kasernen 8 Fastighets AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

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

Stockholm, den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

KPMG AB

Mattias Johansson
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557493122838

Dokument

10408 Solna Kasernen 8 Fastighets AB 2022 556162-0393

Huvuddokument

24 sidor

Startades 2023-05-22 07:20:59 CEST (+0200) av Malin

Karlsson (MK)

Färdigställt 2023-05-23 23:04:15 CEST (+0200)

Initierare

Malin Karlsson (MK)

Alecta Tjänstepension Ömsesidigt

malin.karlsson@newsec.se

+46766432055

Signerande parter

Lena Boberg (LB)

Personnummer 700511-0221

lena.boberg@alecta.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"LENA BOBERG"

Signerade 2023-05-22 13:50:24 CEST (+0200)

Jenny Lindholm (JL)

Personnummer 780706-7108

jenny.lindholm@alecta.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"JENNY MARGARETA LINDHOLM"

Signerade 2023-05-22 11:07:11 CEST (+0200)

Lena Rönnbäck (LR)

Personnummer 770914-8964

lena.ronnback@alecta.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"Lena Rönnbäck"

Signerade 2023-05-22 13:53:50 CEST (+0200)

Mattias Johansson (MJ)

Personnummer 730913-7912

Mattias.Johansson@kpmg.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"MATTIAS JOHANSSON"

Signerade 2023-05-23 23:04:15 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557493122838

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

