

Årsredovisning

Fastighets AB Fågelviksvägen

556694-7023

Styrelsen för Fastighets AB Fågelviksvägen får härmed lämna sin redogörelse för bolagets utveckling under räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 3
- Resultaträkning	4
- Balansräkning	5 - 6
- Kassaflödesanalys	7
- Noter	8 - 17
- Underskrifter	17

FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad styrelseledamot i Fastighets AB Fågelviksvägen intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma *28/6-2022*. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur vinsten ska fördelas.

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

Stockholm



Erik Ranje

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Information om verksamheten

Styrelsen för FAB Fågelviksvägen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bolaget har sitt säte i Stockholm. Bolaget äger och förvaltar fastigheterna Varvet 1 och Varvet 2 i Stockholm. Fastigheten utgörs av industrilokaler och den totala uthyrningsbara ytan vid periodens slut uppgick till 14 803 kvm.

Bolaget har ej haft några anställda under innevarande år eller föregående år, varför några löner eller ersättningar ej har utbetalts.

Koncernförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Stendörren S2 Holding AB, 556694-7445 med säte i Stockholm.

Närmast överordnade moderföretag som upprättar koncernredovisning i vilken företaget ingår i är Stendörren Fastigheter AB (publ), 556825-4741 med säte i Stockholm. Stendörren Fastigheter AB (publ) är också moderföretag för hela koncernen.

Investeringar

Bolaget har under 2021 inte gjort några större investeringar i fastigheten.

Väsentliga risker och osäkerheter i verksamheten

Fastighetsmarknaden påverkas i stor utsträckning av makroekonomiska faktorer såsom den generella ekonomiska trenden, regional ekonomisk utveckling, inflation och ränteutvecklingen. Ekonomins generella utveckling är en central styrparameter för utbud och efterfrågan, och har således stor inverkan på vakansgrad och hyresnivåer. Förändringar av ränteläget och inflationen styr avkastningskravet och följaktligen marknadsvärdet av fastigheten. Då fastigheten och verksamheten till stor del är finansierad med lån från kreditinstitutioner, med undantag från eget kapital, utgör räntekostnader en betydande del av de totala kostnaderna vilket medför en hög exponering mot ränterisk på grund av förändringar av ränteläget.

Utöver beskrivna makroekonomiska risker bär även bolaget en motpartsrisk gentemot sina hyresgäster då dessa i situationer, exempelvis under särskilda finansiella omständigheter, inte kan fullfölja sina finansiella åtaganden.

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	2101-2112	2001-2012	1901-1912	1801-1812
Nettoomsättning	14 683	14 435	13 989	12 103
Resultat efter finansiella poster	-4 248	-3 713	-4 398	-3 410
Rörelsemarginal %	-1	2	-3	9
Avkastning på eget kapital %	-21	-16	-17	-12
Balansomslutning	175 120	172 250	169 449	163 606
Soliditet %	12	13	15	17

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100 000	25 661 494	-2 604 219	23 157 275
<i>Resultatdisposition enligt bolagsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning		-2 604 219	2 604 219	0
Årets resultat			-2 805 237	-2 805 237
Belopp vid årets utgång	100 000	23 057 275	-2 805 237	20 352 038

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	23 057 275
Årets resultat	-2 533 356
Summa	20 523 919

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning	20 523 919
Summa	20 523 919

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

RESULTATRÄKNING

1, 2, 3

		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.	4, 5		
Nettoomsättning		14 682 630	14 435 005
Övriga rörelseintäkter		13 328	2 532
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		14 695 958	14 437 537
Rörelsekostnader			
Direkta fastighetskostnader	6, 7	-7 623 130	-6 858 519
Övriga externa kostnader		-280 679	-204 614
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-6 992 277	-7 149 410
Summa rörelsekostnader		-14 896 086	-14 212 543
Rörelseresultat	8	-200 128	224 994
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	1 675 842	1 578 320
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-5 724 011	-5 516 287
Summa finansiella poster		-4 048 169	-3 937 967
Resultat efter finansiella poster		-4 248 297	-3 712 973
Bokslutsdispositioner			
Bokslutsdispositioner	11	1 581 385	843 249
Summa bokslutsdispositioner		1 581 385	843 249
Resultat före skatt		-2 666 912	-2 869 724
Skatter			
Skatt på årets resultat	12	133 556	265 505
Årets resultat		-2 533 356	-2 604 219

BALANSRÄKNING

1, 2, 3

		2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	13	94 950 681	96 907 301
Inventarier, verktyg och installationer		7 130 049	7 819 154
Pågående nyanläggningar	14	661 423	881 151
Hysesgästanpassningar	15	10 790 896	14 027 899
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>113 533 049</i>	<i>119 635 505</i>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		40 682 920	38 546 401
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<i>40 682 920</i>	<i>38 546 401</i>
Summa anläggningstillgångar		154 215 969	158 181 906
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>	16		
Kundfordringar	17	146 777	69 631
Aktuella skattefordringar		2 271	–
Övriga fordringar		130 941	101 984
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	430 729	399 405
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>710 718</i>	<i>571 020</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		20 193 185	13 497 236
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>20 193 185</i>	<i>13 497 236</i>
Summa omsättningstillgångar		20 903 903	14 068 256
SUMMA TILLGÅNGAR		175 119 872	172 250 162

		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	19, 20		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100 000	100 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>		100 000	100 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		23 057 275	25 661 494
Årets resultat		-2 533 356	-2 604 219
<i>Summa fritt eget kapital</i>		20 523 919	23 057 275
Summa eget kapital		20 623 919	23 157 275
Obeskattade reserver			
Akkumulerade överavskrivningar		30 540	30 540
Summa obeskattade reserver		30 540	30 540
Avsättningar	21		
Avsättningar för skatter		4 527 796	4 661 352
Summa avsättningar		4 527 796	4 661 352
Långfristiga skulder	22		
Skulder till koncernföretag		144 477 866	138 977 866
Övriga skulder		457 223	399 651
Summa långfristiga skulder		144 935 089	139 377 517
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		311 931	152 533
Skulder till koncernföretag		905 129	878 913
Aktuella skatteskulder		–	22 745
Övriga skulder		232 278	–
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	3 553 190	3 969 287
Summa kortfristiga skulder		5 002 528	5 023 478
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		175 119 872	172 250 162

KASSAFLÖDESANALYS

1,2

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-200 128	224 994
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.	26	
- Avskrivningar	6 992 277	7 149 410
Erhållen ränta	8 264	7 412
Erlagd ränta	-345	-
Betald skatt	-	13
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>6 800 068</i>	<i>7 381 829</i>
Förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-526 079	-278 369
- Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	1 311 781	949 059
Kassaflöde från den löpande verksamheten	7 585 770	8 052 519
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-889 821	-881 151
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-889 821	-881 151
Årets kassaflöde	6 695 949	7 171 368
Likvida medel vid årets början	13 497 236	6 325 868
Likvida medel vid årets slut	20 193 185	13 497 236

NOTER

Not 1 ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har godkänts av styrelsen den 27/6 2022 och kommer att föreläggas årsstämma för fastställande den 28/6 2022.

Nyckeltalsdefinitioner

Rörelsemarginal(%)

Rörelseresultat i procent av omsättningen

Avkastning på eget kapital(%)

Resultat efter finansiella poster i procent av justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt)

Soliditet(%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutningen

Not 2 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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 BFAR 2012:3 då bolaget är ett dotterföretag till Stendörren Fastigheter AB (publ), 556825-4741 som tillämpar IFRS i dess koncernredovisning.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

IFRS 16 Leasing

IFRS 16 är en ny leasingstandard som ersätter IAS 17 Leasingavtal och ska tillämpas för räkenskapsår som börjar den 1 januari 2019 eller senare. Företaget tillämpar fullständigt undantag från IFRS 16 i enlighet med RFR2 varför denna standard inte har någon väsentlig påverkan på företagets resultat eller finansiella ställning.

Funktionell valuta samt redovisningsvaluta

Bolagets funktionella valuta är svenska kronor, SEK, och utgör rapporteringsvaluta för bolaget. Om inget annat anges redovisas alla siffror i kronor. Bolaget genomför för närvarande inte några väsentliga transaktioner i utländsk valuta. Varken valutakursdifferenser och/eller omräkningsdifferenser redovisas i Rapport över totalresultat.

Intäktsredovisning

Intäkter redovisas då det är troligt att ekonomiska fördelar kommer företaget tillgodo och att intäkterna kan fastställas på ett tillförlitligt sätt. Företagets intäkter utgör i allt väsentligt av hyresintäkter.

Hyresintäkter

Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter intäktsredovisas i resultaträkningen linjärt över hyresperioden. Förskottsbetalda hyror redovisas som förutbetalda intäkter. Eventuella hyresrabatter periodiseras linjärt över hyresperioden även om betalning inte sker på samma sätt. Bolagets hyresintäkter betraktas som operationella

leasingavtal.

Intäkter från fastighetsförsäljning

Intäkter från fastighetsförsäljning redovisas normalt på tillträdesdagen om inte risker och förmåner övergått till köparen vid ett tidigare tillfälle. Kontrollen av tillgången kan ha övergått vid ett tidigare tillfälle än tillträdestidpunkten och om så har skett intäktsredovisas fastighetsförsäljningen vid denna tidigare tidpunkt. Vid bedömning av intäktsredovisningstidpunkt beaktas vad som avtalats mellan parterna beträffande risker och förmåner samt engagemang i den löpande förvaltningen. Därutöver beaktas omständigheter som kan påverka affärens utgång, vilka ligger utanför säljarens och/eller köparens kontroll.

Rörelsekostnader samt finansiella intäkter och kostnader

Fastighetskostnader

Utgörs av kostnader avseende drift, skötsel, uthyrning, administration och underhåll av fastighetsinnehavet.

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter och kostnader består av ränteutgifter på bankmedel och fordringar samt räntekostnader på lån. Ränteutgifter och räntekostnader redovisas enligt 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.

Uppskjuten inkomstskatt

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 realiserar eller regleras.

Uppskjutna skatteskulder uppkommer framförallt 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 avser underskott.

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 saldon genom nettobetalningar.

Lånekostnader

Låneutgifter utgörs av ränta och andra kostnader som uppstår när ett företag lånar pengar. Låneutgifter som är

hänförliga till finansiering av en tillgång, som tar en betydande tid i anspråk att färdigställa aktiveras som en del av tillgångens anskaffningsvärde. Övriga låneutgifter redovisas som en kostnad i den period de uppkommer.

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter består av fastigheter, mark och/eller byggnader, som innehas i syfte att erhålla hyresinkomster eller värdestegring 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.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar är fysiska tillgångar som används i företagets verksamhet och har en förväntad nyttjandeperiod överstigande ett år. Materiella anläggningstillgångar värderas till sina respektive anskaffningsvärden och skrivs av linjärt under sin uppskattade nyttjandeperiod. När materiella anläggningstillgångar redovisas tas hänsyn till tillgångens eventuella restvärden när det avskrivningsbara beloppet fastställs. Avskrivningen inleds när tillgången är färdig att tas i bruk.

Materiella anläggningstillgångar tas bort från balansräkningen när den avyttras eller om den inte kan förväntas tillföra några ekonomiska fördelar i framtiden antingen genom att den nyttjas eller att den säljs. Vinst och förlust beräknas som skillnaden mellan försäljningspriset och tillgångens redovisade värde. Vinst eller förlust redovisas i resultaträkningen den redovisningsperiod då tillgången avyttrats, såsom övrig kostnad eller övrig intäkt.

Avskrivning beräknas enligt följande:	Antal år
Markanläggningar	20 år
Byggnader	50 år

Hyresgästanpassningar skrivs av enligt plan under hyresavtalets löptid.

Nedskrivning

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 samtliga leasingavtal där bolaget är leasetagare som operationella leasingavtal. Detta innebär att leasingavgiften kostnadsförs linjärt i resultaträkningen över leasingperioden.

Tomträttsavtal redovisas som operationella leasingavtal där tomträttsavgälden kostnadsförs i perioden den avser.

Finansiella instrument

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller bolaget på annat sätt förlorar kontrollen över dem. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när

förpliktelsen i avtalen fullgörs eller på annat sätt bortfaller.

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar bland tillgångarna likvida medel, aktier och andelar, kundfordringar och övriga fordringar samt bland skulderna leverantörsskulder och övriga skulder.

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

Fordringar

Fordringar med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen redovisas som anläggningstillgångar, övriga som omsättningstillgångar. Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt. Hyresfordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra hyresfordringar.

Likvida medel

Likvida medel omfattar kassa, tillgodohavanden på bank- och koncernkonto samt kortfristiga placeringar med en ursprunglig förfallodag på tre månader eller mindre.

Obeskattade reserver

Obeskattade reserver som uppkommer genom bokslutsdispositioner i resultaträkningen redovisas i balansräkningen utan att dela upp posten i eget kapital och uppskjuten skatt och den temporära skillnaden särredovisas därmed ej.

Avsättningar

Avsättningar redovisas när det finns åtagande och det är troligt att ett utflöde av resurser krävs och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Skulder

Skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde.

Redovisning av koncernbidrag

Koncernbidrag redovisas enligt alternativregeln som bokslutsdisposition.

Kassaflödesanalys

Indirekt metod tillämpas vid upprättande av kassaflödesanalys. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- eller utbetalningar.

Not 3 Väsentliga redovisningsbedömningar, uppskattningar och antaganden

När styrelsen upprättar finansiella rapporter i enlighet med tillämpade redovisningsprinciper måste vissa uppskattningar och antaganden göras som påverkar det redovisade värdet av tillgångar. Dessa uppskattningar baseras på historisk erfarenhet och andra faktorer inklusive förväntningar på framtida händelser som anses rimliga under rådande förhållanden. Poster som påverkas av bedömningar och uppskattningar är fastigheter, underskott och hyresfordringar.

ank=20220712;2022071314119

Not 4	Operationella Leasingavtal - Företaget som Hyresvärd	2021	2020
	Inom ett år	13 517 000	14 192 000
	Senare än ett år men inom fem år	15 625 000	19 945 000
	Senare än fem år	–	2 234 000
		29 142 000	36 371 000

Företaget har ingått operationella hyresavtal med hyresgäster. De kommersiella leasingkontrakten löper oftast på 3 - 5 år. I periodens resultat ingår avgifter avseende hyra med tillägg för exempelvis värme, fastighetsskatt samt el.

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

Not 5	Intäkter	2021	2020
	Hyresintäkter	14 682 630	14 435 005
	Övriga intäkter	13 328	2 532
		14 695 958	14 437 537

Not 6	Direkta fastighetskostnader	2021	2020
	Underhåll	1 409 251	1 073 130
	Fastighetsskatt	258 990	272 850
	Övriga driftskostnader	2 046 397	1 781 338
	Övriga fastighetskostnader	1 973 698	1 903 162
	El- och värmekostnader	1 934 794	1 828 039
		7 623 130	6 858 519

Not 7 **Ersättning till revisorer**

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

Inga revisionskostnader har belastat bolagets räkenskaper under året. De revisionskostnader som är hänförliga till bolaget faktureras till moderbolaget Stendörren Fastigheter AB (publ), org nr 556825-4741.

Not 8	Inköp och försäljning mellan koncernföretag	2021	2020
	Andel av årets totala inköp från andra koncernföretag	31,18	34,24

Under året har inga koncerninterna försäljningar ägt rum.

Not 9	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2021	2020
	Ränteintäkter från koncernföretag	1 667 578	1 570 908
	Övriga ränteintäkter	8 264	7 412
		1 675 842	1 578 320

Not 10	Räntekostnader och liknande resultatposter	2021	2020
	Räntekostnader till koncernföretag	-5 723 667	-5 516 287
	Externa räntekostnader	-345	-
		-5 724 012	-5 516 287

Not 11	Bokslutsdispositioner	2021	2020
	Erhållna koncernbidrag	1 581 385	843 249
		1 581 385	843 249

Not 12	Inkomstskatt	2021	2020
--------	--------------	------	------

Skattekostnaden består i huvudsak av följande delar:

Redovisad skatt i resultaträkningen

Förändring av uppskjuten skatt för temporära skillnader	-138 324	265 505
Summa redovisad skatt	-138 324	265 505

Effektiv skattesats (%)	5	-9
-------------------------	---	----

Avstämning av effektiv skattesats

Resultat före skatt	-2 666 912	-2 869 724
---------------------	------------	------------

Skatt enligt gällande skattesats 20,6 (21,4) %	516 532	614 121
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-316 896	-
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	-	-32 957
Skatteeffekt av ej avdragsgilla räntor	-	-305 265
Förlust avyttring inventarier	32 851	-
Förändring av temporära skillnader hänförliga till byggnader	-138 324	265 505
Återläggning bokföringsmässiga avskrivningar	-1 062 379	-1 137 263
Avgår skattemässiga avskrivningar	827 507	861 364
Skatt på årets underskott, ej bokfört 2018	2 385	-
	-138 324	265 505

Effektiv skattesats (%)	5	-9
-------------------------	---	----

Not 13	Förvaltningsfastigheter	2021-12-31	2020-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	118 596 059	118 596 059
	Utgående anskaffningsvärden	118 596 059	118 596 059
	Ingående avskrivningar	-21 688 758	-19 732 136
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-1 956 620	-1 956 622
	Utgående avskrivningar	-23 645 378	-21 688 758
	Redovisat värde	94 950 681	96 907 301
	Verkligt värde	186 000 000	176 000 000

Stendörren Fastigheter koncernens marknadsvärderingar (både de externa värderingarna och interna) är utförda som avkastningsvärderingar enligt kassaflödesmodell i linje med IPD Svenskt Fastighetsindex värderingshandledning. Värderingarna grundar sig på kassaflödesanalyser innebärande att fastighetens värde baseras på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden jämte restvärde under kalkylperioder som varierar för de enskilda värderingsobjekten mellan 5-15 år enligt följande princip:

Förväntat framtida kassaflöde under vald kalkylperiod beräknas enligt:

- + Hyresinbetalningar
- Betalda driftkostnader
- Underhållskostnader
- = Driftnetto
- Investeringar
- = Kassaflöde

Antaganden avseende de förväntade framtida kassaflödena görs utifrån analys av:

- o Marknadens/närområdets framtida utveckling
- o Fastighetens marknadsförutsättningar och marknadsposition
- o Marknadsmässiga hyresvillkor
- o Drift- och underhållskostnader i likartade fastigheter i jämförelse med dem i den aktuella fastigheten
- o Känt och bedömt investeringsbehov i fastigheten (hyresgästanpassningar och större investeringsbehov som inte omfattas av det löpande underhållet).

De värdepåverkande parametrar som används i värderingen motsvarar den externa värderarens tolkning av hur en presumtiv köpare på marknaden skulle resonera och summan av nuvärdet av driftnetton och restvärde kan därmed tas som ett uttryck för marknadsvärdet. Samtliga fastigheter besiktigas fysiskt av värderingsman vid första värderingstillfälle och ombesiktigas vid behov (exempelvis efter om- eller tillbyggnad eller efter större hyresgästanpassningar). Det ska dock aldrig gå mer än 3 år mellan besiktningstillfällena. Byggrätter och potentiella byggrätter har värderats utifrån ortprisstudier, läge i planprocessen och fastställda avyttringsvärden.

Stendörrens samtliga fastigheter har värderats enligt värderingshierarki 3 inom IFRS 13. Det har inte förekommit någon förflyttning av fastigheter mellan olika värderingshierarkier.

Förändringar under perioden i de icke observerbara indata som tillämpas vid värderingarna analyseras vid varje bokslutstillfälle av företagsledningen mot internt tillgänglig information, information från genomförda/planerade transaktioner samt information från de externa värderingsföretagen. Värderingarna har beaktat bästa och maximala användningen av fastigheterna. Känslighetsanalyser av värderingarna görs på koncernnivå, för mer information se årsredovisningen för Stendörren Fastigheter AB.

Not 14	Pågående nyanläggningar	2021-12-31	2020-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	881 151	–
	Förändringar av anskaffningsvärden		
	Inköp	24 479	881 151
	Omklassificeringar m.m.	-244 207	–
	Utgående anskaffningsvärden	661 423	881 151
	Redovisat värde	661 423	881 151

Not 15	Hysesgästanpassningar	2021-12-31	2020-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	21 866 687	21 866 687
	Förändringar av anskaffningsvärden		
	Inköp	123 034	–
	Omklassificeringar m.m.	-791 988	–
	Utgående anskaffningsvärden	21 197 733	21 866 687
	Ingående avskrivningar	-7 838 788	-4 481 096
	Förändringar av avskrivningar		
	Årets avskrivningar	-2 568 049	-3 357 692
	Utgående avskrivningar	-10 406 837	-7 838 788
	Redovisat värde	10 790 896	14 027 899

Not 16 Finansiella instrument

Samtliga poster i balansräkningen förutom materiella anläggningstillgångar, uppskjuten skatt, eget kapital, obeskattade reserver och avsättningar klassificeras som finansiella tillgångar och skulder och värderas till upplupet anskaffningsvärde. För samtliga finansiella instrument bedöms inte det redovisade värdet avvika från det verkliga värdet. Koncernens finansiella riskhantering är centraliserad till Stendörren Fastigheter AB och en beskrivning av riskhanteringen finns i det bolagets årsredovisning.

Not 17	Hysesfordringar	2021-12-31	2020-12-31
	Ej förfallna eller förfallna sedan mindre än 30 dagar	2 500	61 496
	Förfallna 30-60 dagar	–	27 945
	Förfallna 61-90 dagar	–	27 945
	Förfallna 90-120 dagar	142 156	27 945
	Förfallna sedan mer än 120 dagar	2 121	153 404
	Avsättning för osäkra fordringar	–	-229 104
		146 777	69 631

Not 18	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2021-12-31	2020-12-31
	Förutbetalda försäkringspremier	74 607	–
	Förutbetalda hyresrabatter	310 647	399 405
	Övriga	45 475	–
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	430 729	399 405

Not 19 Antal aktier och kvotvärde

I posten aktiekapital ingår det registrerade aktiekapitalet. Antalet aktier uppgår till 1000 st och kvotvärde uppgår till 100 kronor.

Not 20 Förslag till resultatdisposition

Medel att disponera

Balanserat resultat	23 057 275
Årets resultat	-2 533 356
Summa	20 523 919

Förslag till disposition

Balanseras i ny räkning	20 523 919
Summa	20 523 919

Not 21 Uppskjuten skatteskuld

Uppskjuten skatt avseende:

Avsättningar	–	-2 384
Temporära skillnader på byggnader	4 527 796	4 663 736
Utgående uppskjuten skatteskuld	4 527 796	4 661 352

Not 22 Förfallotid skulder

Övriga skulder

Förfaller senare än ett år men inom 5 år	457 223	399 651
--	---------	---------

Övriga skulder till kreditinstitut

Skulder till koncernföretag

Förfaller senare än 5 år	144 477 866	138 977 866
--------------------------	-------------	-------------

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyresintäkter	2 952 901	3 028 149
Övriga poster	600 289	941 138
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 553 190	3 969 287

ank=20220712;2022071314124

Not 24	Eventualförpliktelser	2021-12-31	2020-12-31
--------	-----------------------	------------	------------

Inga

Inga

Not 25	Ställda säkerheter	2021-12-31	2020-12-31
--------	--------------------	------------	------------

Företagsinteckningar

93 906 434

93 906 434

Varav till koncernföretag, intresseföretag eller gemensamt styrt företag

93 906 434

93 906 434

Summa ställda säkerheter

93 906 434

93 906 434

Not 26	Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	2021	2020
--------	---	------	------

Avskrivningar

6 992 277

7 149 410

6 992 277

7 149 410

UNDERSKRIFTER

Stockholm

27/6 2022

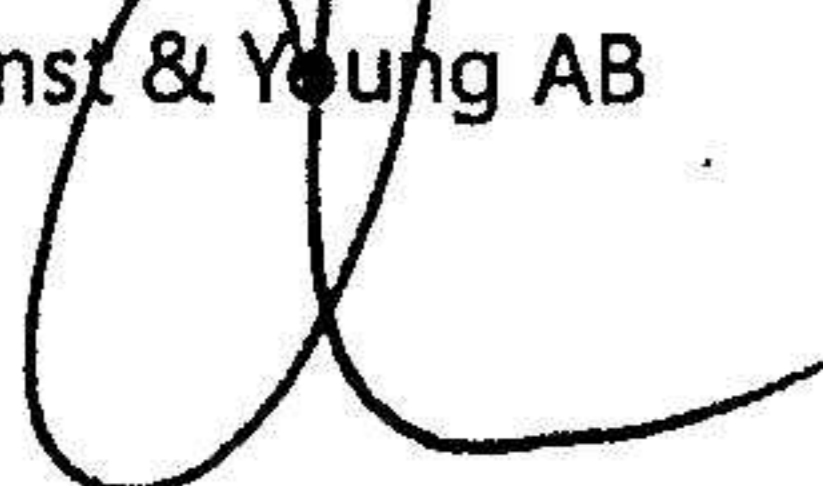


Erik Ranje

Vår revisionsberättelse har lämnats

28/6 - 22

Ernst & Young AB



Oskar Wall

Huvudansvarig auktoriserad revisor



Building a better
working world

ank=20220712;2022071314125

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighets AB Fågelviksvägen, org.nr 556694-7023

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighets AB Fågelviksvägen för år 2021-01-01 - 2021-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighets AB Fågelviksvägens finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöden 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 Fastighets AB Fågelviksvägen 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. 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 att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

2



Building a better
working world

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Fastighets AB Fågelviksvägen för år 2021-01-01 - 2021-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Fastighets AB Fågelviksvägen 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 styrelseledamoten 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den 28 juni 2022

Ernst & Young AB

Oskar Wall
Auktoriserad revisor