

Styrelsen för
Fastighetsaktiebolaget Valis 14

Org.nr 559073-6798

avger härmed


Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari 2022 – 31 december 2022

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed att en med denna undertecknade kopia likalydande resultat- och balansräkning blivit fastställd på årsstämman 2023-04-18. Årsstämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Stockholm den 15,6 2023


Harald Pousette

Arsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari 2022 - 31 december 2022

Styrelsen för Fastighetsaktiebolaget Valis 14, med säte i Stockholm, avger härmed följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Rapport över förändring i eget kapital	7
Kassaflödesanalys	8
Tilläggsupplysningar	9

Fastighetsaktiebolaget Valis 14

Org.nr 559073-6798

2023061911498

Förvaltningsberättelse

Verksamhet

Bolaget äger och förvaltar fastigheten Stockholm Valfisken 14. Fastigheten omfattar en tomtareal om 251 kvm och är bebyggd med en hyresbyggnad med uthyrningsbar yta om 719 kvm. Bolaget har sitt säte i Stockholm.

Koncernförhållande

Fastighetsaktiebolaget Valis 14 är dotterbolag till Hedvig Eleonora Förvaltnings AB, 559089-3235, med säte i Stockholm.

Investeringar

Under året har investeringar om 560 tkr gjorts.

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.

Övriga upplysningar

Anställda och personalkostnader

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

Förväntningar avseende den framtida utvecklingen

Under det kommande året förväntas verksamheten bedrivas med oförändrad inriktning.

Väsentliga händelser under året

Inga väsentliga händelser under räkenskapsåret. *AS*

Miljöpåverkan

Bolagets övergripande miljömål är att minska fastighetens miljöbelastning genom att minska energiförbrukningen och i mesta möjliga mån nyttja miljöanpassad och förnybar energi. I de fall då hyresgästerna står för sin egen energiförbrukning arbetar bolaget aktivt i samverkan med dessa för att hitta lämpliga energibesparingsåtgärder.

Flerårsöversikt	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning (tkr)	921	929	929	761
Resultat efter finansnetto (tkr)	-1 200	-1 536	-1 061	-1 626
Rörelsemarginal (%)	Neg	Neg	Neg	Neg
Avkastning på eget kapital (%)	Neg	Neg	Neg	Neg
Balansomslutning (tkr)	64 996	64 897	64 841	64 778
Soliditet (%)	2,1	1,2	0,2	0,4
Antal anställda	0	0	0	0

Förslag till behandling av årets förlust

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel

Balanserad vinst	2 198 125
årets resultat	-897 973
	1 300 152
behandlas så att	
i ny räkning överföres	1 300 152
	1 300 152 ➡

Resultaträkning	Not	2022-01-01	2021-01-01
		2022-12-31	2021-12-31
Rörelsens intäkter			
Hysesintäkter	3	920 774	928 533
		920 774	928 533
Rörelsens kostnader			
Direkta fastighetskostnader	4	-533 467	-867 227
Övriga externa kostnader	5	-37 536	-49 558
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-272 990	-270 155
		-843 993	-1 186 940
Rörelseresultat		76 781	-258 407
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	61	222
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-1 277 256	-1 277 449
Summa resultat från finansiella poster		-1 277 195	-1 277 227
Resultat efter finansiella poster		-1 200 414	-1 535 633
Erhållet koncernbidrag		400 000	1 500 000
Resultat före skatt		-800 413	-35 632
Skatt	9	-97 560	-202 584
Årets resultat		-897 973	-238 217

Årets resultat överensstämmer med totalresultatet för bolaget. A5

2023061911501

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR	13		
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Förvaltningsfastigheter	10	64 828 504	64 541 718
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>64 828 504</u>	<u>64 541 718</u>
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Uppskjutna skattefordringar		-	78 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		<u>0</u>	<u>78 000</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>64 828 504</u>	<u>64 619 718</u>
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Hysesfordringar	11	30 116	14 667
Aktuella skattefordringar		-	8 736
Övriga kortfristiga fordringar		7 123	15 489
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	16 113	10 323
Summa kortfristiga fordringar		<u>53 352</u>	<u>49 215</u>
Kassa och bank		114 123	227 976
Summa omsättningstillgångar		<u>167 475</u>	<u>277 191</u>
Summa tillgångar		64 995 978	64 896 909 A5

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	13		
Eget kapital			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital		50 000	50 000
Summa bundet eget kapital		50 000	50 000
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserad vinst		2 198 125	936 343
Årets resultat		-897 973	-238 217
Summa fritt eget kapital		1 300 152	698 126
Summa eget kapital		1 350 152	748 126
Avsättningar			
Uppskjutna skatteskulder	9	62 477	46 565
Summa avsättningar		62 477	46 565
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	14	63 312 140	63 862 759
Summa långfristiga skulder		63 312 140	63 862 759
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		87 195	54 868
Aktuella Skatteskulder		6 074	-
Övriga kortfristiga skulder		-	8 620
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	177 940	175 971
Summa kortfristiga skulder		271 209	239 459
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		64 995 978	64 896 909 A5

Rapport över förändring eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital, 2021-01-01	50 000	247 038	689 306	986 343
Fört i ny räkning enligt beslut på årsstämma		689 306	-689 306	
Årets resultat			-238 217	-238 217
Utgående eget kapital, 2021-12-31	50 000	936 344	-238 217	748 126
Ingående eget kapital, 2022-01-01	50 000	936 344	-238 217	748 126
Fört i ny räkning enligt beslut på årsstämma		-238 217	238 217	
Aktieägartillskott		1 500 000		1 500 000
Årets resultat			-897 973	-897 973
Utgående eget kapital, 2022-12-31	50 000	2 198 127	-897 973	1 350 152

Klassificering av eget kapital*Aktiekapital*

I posten aktiekapital ingår det registrerade aktiekapitalet. Antalet aktier uppgår till 50 st.

Balanserat resultat

Balanserat resultat motsvarar ackumulerade vinster och förluster som genererats i bolaget med tillägg för avsättning för reservfond, utdelningar samt övriga tillskott från aktieägaren. A5

Kassaflödesanalys

	Not	2022-01-31 2022-12-31	2021-01-31 2021-12-31
Löpande verksamhet			
Rörelseresultat		76 781	-258 407
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		272 990	270 155
Erlagd ränta		-	-933
Erhållen ränta		62	222
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
före förändringar i rörelsekapital		349 833	11 037
Justeringar av rörelsekapital			
Ökning/Minskning av fordringar		-4 136	-24 980
Ökning/Minskning av övriga kortfristiga rörelseskulder		28 101	-18 811
Kassaflöde från den löpande verksamheten		373 798	-32 754
Kassaflöde från investeringsverksamhet			
Investering i befintlig fastighet		-559 776	-380 375
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-559 776	-380 375
Kassaflöde från finansieringsverksamhet			
Lån från koncernföretag		72 125	520 875
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		72 125	520 875
Årets kassaflöde			
Likvida medel i början av året		227 976	120 230
Likvida medel vid årets slut		114 123	227 976 A5

Tilläggsupplysningar

Allmän information

Årsredovisningen har godkänts av styrelsen den 13 mars 2023 och kommer att framläggas för beslut om fastställelse på årsstämma.

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 balansomslutning.

Not 1

Redovisningsprinciper

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 Kvalitena AB (publ), 556527-3314 som tillämpar IFRS i dess koncernredovisning.

Funktionell valuta samt redovisningsvaluta

Bolagets funktionella valuta är svenska kronor, SEK, och utgör rapporteringsvaluta för bolaget. Om inget annat anges redovisas alla siffror i SEK. Bolaget genomför för närvarande inte några 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. *AS*

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 ränteintäkter på bankmedel och fordringar samt räntekostnader på lån. Ränteintäkter 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. Vid förvärv av rörelse inklusive fastighet redovisas uppskjuten skatt till nominellt belopp på temporära skillnader. I de fall förvärv av tillgång (fastighet) genomförs via bolag, redovisas ingen uppskjuten skatt vid förvärvstillfället.

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. *As*

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.

Avskrivning beräknas enligt följande:

Antal år

Förvaltningsfastighet, byggnad

100

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.

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, kundfordringar och övriga fordringar samt bland skulderna leverantörsskulder och övriga skulder.

Finansiella instrument redovisas till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden.

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. *A5*

Likvida medel

Likvida medel omfattar kassa, banktillgodohavanden samt kortfristiga placeringar med en ursprunglig förfallodag på tre månader eller mindre.

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, med tillämpning av effektivräntemetoden.

Kassaflödesanalys

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

Not 2 **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.

Not 3 **Operationella leasingavtal - Företaget som hyresvärd**

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 följande:

	2022-12-31	2021-12-31
Mindre än 1 år	194 581	194 581
1 - 5 år	612 578	217 578
Mer än 5 år	-	-
Framtida hyresinbetalningar	807 159	412 159
Framtida intäkter hyra bostäder, årshyra:	724 874	707 274 A5

Not 4	Direkta fastighetskostnader	
	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
El och värmekostnader	-130 123	-130 794
Driftkostnader	-228 496	-249 879
Reparation och underhåll	-63 246	-380 153
Fastighetsskatt	-48 824	-46 204
Övriga fastighetskostnader	-62 778	-60 197
Summa direkta fastighetskostnader	-533 467	-867 227

Not 5	Ersättning till revisorer	
	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rådek AB		
Revisionsuppdrag	29 278	29 278
Summa revisionskostnader	29 278	29 278

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

Not 6	Inköp och försäljning mellan koncernföretag	
	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Inköp av tjänster från koncernföretag	9,4%	5,8%

Not 7	Ränteintäkter och liknande resultatposter	
	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Övrigt	61	222
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	61	222

Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	
	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Räntekostnader, övriga	-	-933
Räntekostnader, koncernföretag	-1 277 256	-1 276 516
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 277 256	-1 277 449 A

Not 9 Inkomstskatt

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

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Redovisad skatt i resultaträkning		
Aktuell skatt	-3 648	-
Förändring av uppskjuten skatt på skattemässiga underskott	-78 000	-187 257
Förändring av uppskjuten skatt på temporära skillnader	-15 912	-15 327
Summa redovisad skatt	-97 560	-202 584

Avstämning av effektiv skattesats	2022	2021
Resultat före skatt	-800 413	-35 633
Skatt enligt gällande skattesats, 20,6%	164 885	7 340
Skatteeffekt ej skattepliktiga intäkter	3	-
Skatteeffekt ej avdragsgilla kostnader	-257 094	-210 007
Övrigt	-5 354	83
Summa redovisad skatt	-97 560	-202 584

Den genomsnittliga effektiva skattesatsen är 12 (568) procent.

Uppskjuten inkomstskatt är hänförlig till:	Uppskjuten skatteskuld Dec. 31, 2022	Uppskjuten skatteskuld Dec. 31, 2021
Differenser avseende:		
Avskrivning av anläggningstillgångar	-303 286	-226 044
Summa	-303 286	-226 044
	Dec. 31, 2022	Dec. 31, 2021

Redovisas enligt följande i balansräkningen:

Uppskjutna skatteskulder	-62 477	-46 565
Uppskjuten skattefordran/skatteskuld	-62 477	-46 565

Avstämning av uppskjutna skatter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Ingående balans	-46 565	-31 238
Skattekostnad/intäkt redovisad i resultaträkningen	-15 912	-15 327
Summa uppskjuten skatteskuld	-62 477	-46 565

Not 10	Förvaltningsfastigheter	
	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	65 698 902	65 318 527
Tillkommande utgifter	559 776	380 375
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	66 258 678	65 698 902
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 157 184	-887 029
Årets avskrivning	-272 990	-270 155
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 430 174	-1 157 184

Utgående redovisat värde	64 828 504	64 541 718
---------------------------------	-------------------	-------------------

Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

Det verkliga värdet på förvaltningsfastigheterna uppgår till 93 mkr. Samtliga värderingar kategoriseras som nivå 3 i den så kallade verkligt värde hierarkin vilket innebär att värderingen bygger på icke observerbar indata.

Fastigheterna har värderats av oberoende extern part enligt nedan

Värderingsantaganden

Värderingsinstitut	Novier
Värdetidpunkt	December 2022
Inflationsantagande, % (långsiktigt)	2,0%
Kalkylperiod, år	6%
Direktavkastning, %	1,4%
Kalkylränta, %	6,5%
Långsiktig vakans bostäder, %	0,25%
Långsiktig vakans lokaler, %	5%
Hyesantagande	Befintlig hyra och marknadshyra
Drifts- och underhållskostnader	Bedömda av värderingsinstitutet utifrån statistik och erfarenhet av likartade objekt

Det är bolagets bedömning att fastigheten efter uthyrning kommer att nyttjas på bästa sätt. A5

Not 11		Hyresfordringar	
		2022-12-31	2021-12-31
Hyresfordringar		30 116	14 667
Summa		30 116	14 667

Åldersanalys av hyresfordringar och andra fordringar		Förfallna fordringar – avsättningar gjorda	Förfallna fordringar – inga avsättningar gjorda
31 dec. 2022			
Förfallna sedan mindre än 30 dagar	30 116	-	14 667
Förfallna sedan 31–60 dagar	-	-	-
Förfallna sedan 61–90 dagar	-	-	-
Förfallna sedan 91–180 dagar	-	-	-
Förfallna sedan mer än 180 dagar	-	-	-
Summa förfallna fordringar	30 116	-	14 667
Ej förfallna fordringar	-	-	-
Summa	30 116	-	14 667

Avsättning för osäkra hyresfordringar	2022-12-31	2021-12-31
Avsättning för osäkra hyresfordringar vid årets början	0	0
Avsättning under året	-	-
Avslutade osäkra hyresfordringar	-	-
Återvunna tidigare avskrivna hyresfordringar	-	-
Summa	0	0

Not 12		Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	
		2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier		11 327	10 323
Övrigt		4 786	-
Summa		16 113	10 323 A5

Not 13 Finansiella instrument och finansiella risker

Samtliga poster förutom materiella anläggningstillgångar, uppskjuten skatt, eget kapital 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 Kvalitena AB (publ) och en beskrivning av riskhanteringen finns i det bolagets årsredovisning.

Not 14 Räntebärande lån

Tabellen nedan visar företagets räntebärande lån.

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Långfristiga:</i>		
Lån från koncernföretag (fast ränta)	63 312 140	63 862 759
Summa långfristiga skulder	63 312 140	63 862 759
<i>Kortfristiga:</i>		
Banklån (rörlig ränta)	-	-
Summa kortfristiga skulder	0	0
Lånebelopp	63 312 140	63 862 759

Förfallotider för långfristiga lån är enligt följande:

	2022-12-31	2021-12-31
Mellan 1 och 5 år	63 312 140	63 862 759
Senare än 5 år	-	-
Summa	63 312 140	63 862 759

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	126 503	117 010
Upplupna fastighetskostnader	31 437	38 961
Övriga poster	20 000	20 000
Summa	177 940	175 971 A5

Not 16 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Ställda säkerheter för koncernföretags skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	55 000 000	55 000 000
	55 000 000	55 000 000

Not 17 Koncernuppgifter

Fastighetsaktiebolaget Valis 14 är dotterföretag till Hedvig Eleonora Förvaltnings AB, 559089-3235 med säte i Stockholm. Moderföretaget i den minsta koncern där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning är Hedvig Eleonora Förvaltning AB.

Moderföretag i den största koncern där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning är Kvalitena AB (publ), 556527-3314 med säte i Stockholm.

Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång.

Not 19 Resultatdisposition

Förslag till behandling av bolagets förlust

Till bolagsstämmans förfogande står:	
balanserad vinst	2 198 126
årets förlust	-897 973
	1 300 153
Styrelsen föreslår att:	
i ny räkning överföres	1 300 153
	1 300 153 AS

Fastighetsaktiebolaget Valis 14

Org.nr 559073-6798

2023061911515

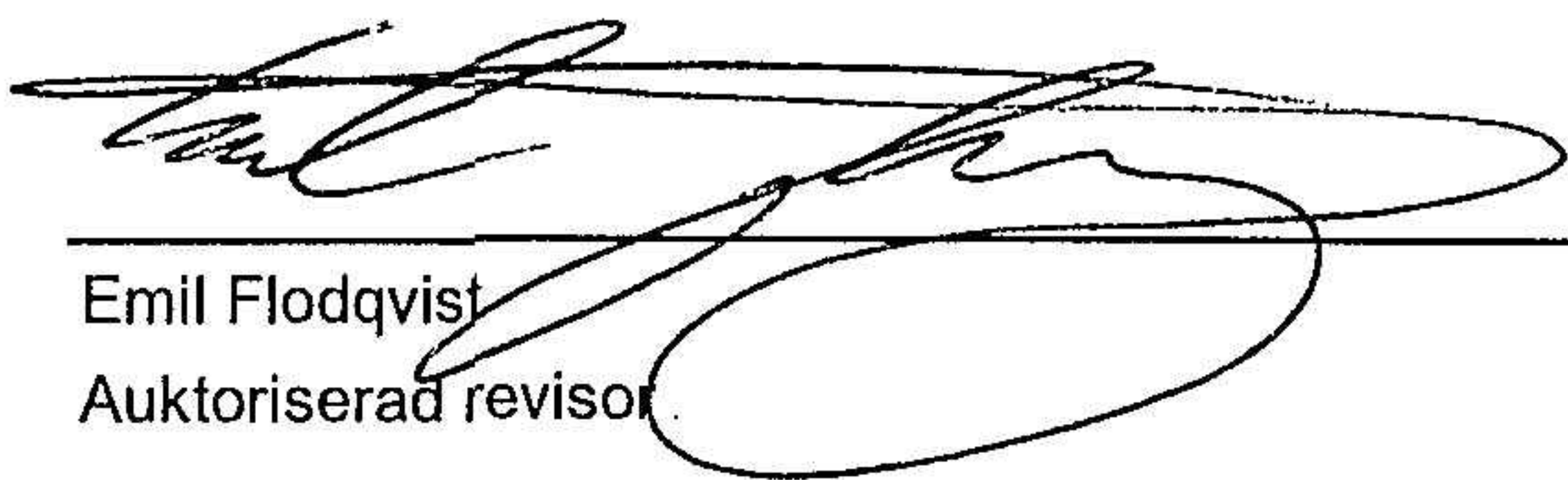
Stockholm den 22/3 2023



Harald Pousette
Styrelseledamot

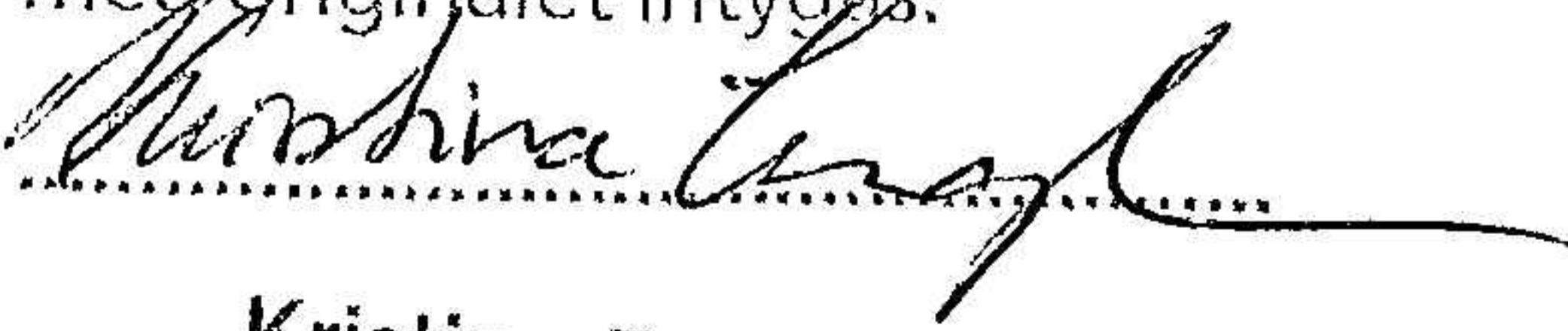
Vår revisionsberättelse har lämnats den 31/3 2023

Rådek AB



Emil Flodqvist
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:



Kristina Englund

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i FAB Valis 14
Org.nr 559073-6798

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för FAB Valis 14 för räkenskapsåret 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av FAB Valis 14s finansiella ställning per den 2022-12-31 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 FAB Valis 14 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 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 FAB Valis 14 för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot 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 FAB Valis 14 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 om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Eskilstuna den 31 mars 2023
Rådek AB


Emil Flodqvist
Auktoriserad revisör

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:



Kristina Englund