

Årsredovisning

Fastighets AB Fågelviksvägen

556694-7023

Styrelsen för Fastighets AB Fågelviksvägen får härmed lämna sin redogörelse för bolagets utveckling under räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

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 - 18
- Underskrifter	18

FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad styrelseledamot i Fastighets AB Fågelviksvägen intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 30/6-23. 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 30/6-2023



Erik Ranje

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Information om verksamheten

Styrelsen för FAB Fågelviksvägen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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 2022 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.

	2201-2212	2101-2112	2001-2012	1901-1912
Nettoomsättning	14 818	14 683	14 435	13 989
Resultat efter finansiella poster	-5 498	-4 248	-3 713	-4 398
Rörelsemarginal %	-1	-1	2	-3
Avkastning på eget kapital %	-22	-21	-16	-17
Balansomslutning	193 804	175 120	172 250	169 449
Soliditet %	13	12	13	15

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100 000	23 057 275	-2 805 236	20 352 039
<i>Resultatdisposition enligt bolagsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning		-2 805 236	2 805 236	0
Korrigering uppskjuten skatt		271 880		271 880
Årets resultat			3 484 460	3 484 460
Belopp vid årets utgång	100 000	20 523 919	3 484 460	24 108 379

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	20 523 919
Årets resultat	3 484 460
<i>Summa</i>	<i>24 008 379</i>

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning	24 008 379
<i>Summa</i>	<i>24 008 379</i>

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

RESULTATRÄKNING

1, 2, 3

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.	4, 5		
Nettoomsättning		14 818 454	14 682 630
Övriga rörelseintäkter		15 718	13 328
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		14 834 172	14 695 958
Rörelsekostnader			
Direkta fastighetskostnader	6, 7	-7 803 100	-7 623 130
Övriga externa kostnader		-186 020	-280 679
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-6 935 791	-6 992 277
Summa rörelsekostnader		-14 924 911	-14 896 086
Rörelseresultat	8	-90 739	-200 128
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	2 233 908	1 675 842
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-7 641 210	-5 724 011
Summa finansiella poster		-5 407 302	-4 048 169
Resultat efter finansiella poster		-5 498 041	-4 248 297
Bokslutsdispositioner			
Bokslutsdispositioner	11	9 844 261	1 581 385
Summa bokslutsdispositioner		9 844 261	1 581 385
Resultat före skatt		4 346 220	-2 666 912
Skatter			
Skatt på årets resultat	12	-861 760	133 556
Årets resultat		3 484 460	-2 533 356

ank=20230707;2023071001703

BALANSRÄKNING

1, 2, 3

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	13	93 190 071	94 950 681
Inventarier, verktyg och installationer	14	5 180 353	7 130 049
Pågående nyanläggningar	15	676 681	661 423
Hysesgästanpassningar	16	7 764 463	10 790 896
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>106 811 568</i>	<i>113 533 049</i>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		55 926 085	40 682 920
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<i>55 926 085</i>	<i>40 682 920</i>
Summa anläggningstillgångar		162 737 653	154 215 969
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>	17		
Kundfordringar	18	509 506	146 777
Aktuella skattefordringar		7 221	2 271
Övriga fordringar		113 926	130 941
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	318 451	430 729
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>949 104</i>	<i>710 718</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		30 117 219	20 193 185
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>30 117 219</i>	<i>20 193 185</i>
Summa omsättningstillgångar		31 066 323	20 903 903
SUMMA TILLGÅNGAR		193 803 976	175 119 872

		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	20, 21		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100 000	100 000
Summa bundet eget kapital		100 000	100 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		20 523 919	23 057 275
Årets resultat		3 484 460	-2 533 356
Summa fritt eget kapital		24 008 379	20 523 919
Summa eget kapital		24 108 379	20 623 919
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfonder		1 776 839	-
Ackumulerade överavskrivningar		30 540	30 540
Summa obeskattade reserver		1 807 379	30 540
Avsättningar			
Avsättningar för skatter	22	4 341 113	4 527 796
Summa avsättningar		4 341 113	4 527 796
Långfristiga skulder	23		
Skulder till koncernföretag		146 853 449	144 477 866
Övriga skulder		544 823	457 223
Summa långfristiga skulder		147 398 272	144 935 089
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		568 479	311 931
Skulder till koncernföretag		10 628 378	905 129
Aktuella skatteskulder		1 053 393	-
Övriga skulder		418 298	232 278
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	3 480 285	3 553 190
Summa kortfristiga skulder		16 148 833	5 002 528
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		193 803 976	175 119 872

KASSAFLÖDESANALYS

1, 2

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-90 739	-200 128
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.	28		
- Avskrivningar		6 935 791	6 992 277
Minoritetsintressen		1 776 839	-
Erhållen ränta		8 395	8 264
Erlagd ränta		-25	-345
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>		<i>8 630 261</i>	<i>6 800 068</i>
Förändringar i rörelsekapital			
- Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		-13 431 088	-526 079
- Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		14 939 171	1 311 781
Kassaflöde från den löpande verksamheten		10 138 344	7 585 770
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-214 310	-889 821
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-214 310	-889 821
Årets kassaflöde		9 924 034	6 695 949
Likvida medel vid årets början		20 193 185	13 497 236
Likvida medel vid årets slut		30 117 219	20 193 185

NOTER

Not 1 ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har godkänts av styrelsen den 30/6 2023 och kommer att föreläggas årsstämma för fastställande den 30/6 2023.

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 BFNAR 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 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.

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 hänförs sig till skatt debiterade av samma skattemyndighet där det finns en avsikt att reglera saldona 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

Byggnader

50 år

Hyresgästpassningar 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.

Not 4	Intäkter	2022	2021
	Hysesintäkter	14 818 454	14 682 630
	Övriga intäkter	15 718	13 328
		14 834 172	14 695 958

Not 5	Operationella Leasingavtal - Företaget som Hyresvärd	2022	2021
	Inom ett år	14 641 000	13 517 000
	Senare än ett år men inom fem år	13 153 000	15 625 000
		27 794 000	29 142 000

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 6	Direkta fastighetskostnader	2022	2021
	Underhåll	1 770 397	1 409 251
	Fastighetsskatt	267 900	258 990
	Övriga driftskostnader	1 941 501	2 046 397
	Övriga fastighetskostnader	1 942 254	1 973 698
	El- och värmekostnader	1 881 048	1 934 794
		7 803 100	7 623 130

Not 7	Ersättning till revisorer	2022	2021
-------	---------------------------	------	------

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 förädlas 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	2022	2021
	Andel av årets totala inköp från andra koncernföretag	28,63	31,18

Under året har inga koncerninterna försäljningar ägt rum.

Not 9	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2022	2021
	Ränteintäkter från koncernföretag	2 225 513	1 667 578
	Övriga ränteintäkter	8 395	8 264
		2 233 908	1 675 842

Not 10	Räntekostnader och liknande resultatposter	2022	2021
	Räntekostnader till koncernföretag	-7 641 184	-5 723 667
	Externa räntekostnader	-26	-345
		-7 641 210	-5 724 012

Not 11	Bokslutsdispositioner	2022	2021
	Avsättning till periodiseringsfond	-1 776 839	-
	Erhållna koncernbidrag	11 621 100	1 581 385
		9 844 261	1 581 385

Not 12	Inkomstskatt	2022	2021
--------	--------------	------	------

Skattekostnaden består i huvudsak av följande delar:

Redovisad skatt i resultaträkningen

Aktuell skatt	-1 053 393	-
Justering för tidigare år	4 950	-
Förändring av uppskjuten skatt för temporära skillnader	186 683	-138 324
<i>Summa redovisad skatt</i>	<i>-861 760</i>	<i>-138 324</i>

Effektiv skattesats (%)	-20	5
-------------------------	-----	---

Avstämning av effektiv skattesats

Resultat före skatt	4 346 220	-2 666 912
Skatt enligt gällande skattesats 20,6 (20,6) %	-895 321	516 532
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-38 320	-316 896
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	23	-
Skattereduktion inventarier 2021	44 693	-
Skatteeffekt av ej bokförda kostnader	38 777	-
Förlust avyttring inventarier	-	32 851
Justering för tidigare år	4 950	-
Förändring av temporära skillnader hänförliga till byggnader	186 683	-138 324
Återläggning bokföringsmässiga avskrivningar	-1 027 136	-1 062 379
Avgår skattemässiga avskrivningar	823 891	827 507
Skatt på årets underskott, ej bokfört 2018	-	2 385
	-861 760	-138 324

Effektiv skattesats (%)	-20	5
-------------------------	-----	---

Not 13	Förvaltningsfastigheter	2022-12-31	2021-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	118 596 059	118 596 059
	Förändringar av anskaffningsvärden		
	Inköp	199 052	-
	Utgående anskaffningsvärden	118 795 111	118 596 059
	Ingående avskrivningar	-23 645 378	-21 688 758
	Förändringar av avskrivningar		
	Årets avskrivningar	-1 959 662	-1 956 620
	Utgående avskrivningar	-25 605 040	-23 645 378
	Redovisat värde	93 190 071	94 950 681

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	Inventarier, verktyg och installationer	2022-12-31	2021-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	19 496 939	18 350 948
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Omklassificeringar m.m.	-	1 145 991
	Utgående anskaffningsvärden	19 496 939	19 496 939
	Ingående avskrivningar	-12 366 890	-10 531 794
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-1 949 696	-1 835 096
	Utgående avskrivningar	-14 316 586	-12 366 890
	Redovisat värde	5 180 353	7 130 049

Not 15	Pågående nyanläggningar	2022-12-31	2021-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	661 423	881 151
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	15 258	24 479
	Omklassificeringar m.m.	-	-244 207
	Utgående anskaffningsvärden	676 681	661 423
	Redovisat värde	676 681	661 423

Not 16	Hyresgästanspassningar	2022-12-31	2021-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	21 197 733	21 866 687
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	-	123 034
	Omklassificeringar m.m.	-	-791 988
	Utgående anskaffningsvärden	21 197 733	21 197 733
	Ingående avskrivningar	-10 406 837	-7 838 788
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-3 026 433	-2 568 049
	Utgående avskrivningar	-13 433 270	-10 406 837
	Redovisat värde	7 764 463	10 790 896

Not 17 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 18 Hyresfordringar 2022-12-31 2021-12-31

Ej förfallna eller förfallna sedan mindre än 30 dagar	-	2 500
Förfallna 61-90 dagar	140 916	-
Förfallna 90-120 dagar	-2 344	142 156
Förfallna sedan mer än 120 dagar	370 934	2 121
	509 506	146 777

Not 19 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 2022-12-31 2021-12-31

Förutbetalda försäkringspremier	81 277	74 607
Förutbetalda hyresrabatter	221 892	310 647
Övriga	15 282	45 475
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	318 451	430 729

Not 20 Antal aktier och kvotvärde

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

Not 21 Förslag till resultatdisposition

<i>Medel att disponera</i>	
Balanserat resultat	20 523 919
Årets resultat	3 484 460
Summa	24 008 379
 <i>Förslag till disposition</i>	
Balanseras i ny räkning	24 008 379
Summa	24 008 379

Not 22 Uppskjuten skatteskuld 2022-12-31 2021-12-31

Uppskjuten skatt avseende:		
Temporära skillnader på byggnader	4 341 113	4 527 796
Utgående uppskjuten skatteskuld	4 341 113	4 527 796

ank=20230707;2023071001716

Not 23	Förfallotid skulder	2022-12-31	2021-12-31
--------	---------------------	------------	------------

<i>Övriga skulder</i>			
	Förfaller senare än ett år men inom 5 år	544 823	457 223
<i>Skulder till koncernföretag</i>			
	Förfaller senare än 5 år	146 853 449	144 477 866

Not 24	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2022-12-31	2021-12-31
--------	--	------------	------------

	Förutbetalda hyresintäkter	3 273 005	2 952 901
	Övriga poster	207 280	600 289
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 480 285	3 553 190

Not 25	Eventualförpliktelser	2022-12-31	2021-12-31
--------	-----------------------	------------	------------

Inga Inga

Not 26	Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
--------	--------------------	------------	------------

	Företagsinteckningar	93 906 434	93 906 434
	<i>Varav till koncernföretag, intresseföretag eller gemensamt styrt företag</i>	93 906 434	93 906 434
	Summa ställda säkerheter	93 906 434	93 906 434

Not 27	Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut
--------	---

Rysslands invasion av Ukraina har skapat oro i många ekonomier runt om i världen. För närvarande är det för tidigt att bedöma de långsiktiga konsekvenserna av konflikten men det har i nuläget inte påverkat bolagets verksamhet.

Not 28	Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	2022	2021
Avskrivningar		6 935 791	6 992 277
		6 935 791	6 992 277

UNDERSKRIFTER

Stockholm 2023-06-19


Erik Ranje

Vår revisionsberättelse har lämnats 20230620

BDO Mälardalen AB



Johan Pharmanson
Huvudansvarig auktoriserad revisor

ank=20230707;2023071001717

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 2022.

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 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till Fastighets AB Fågelviksvägen enligt god revisorsred 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2021 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 28 juni 2022 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 revisionsred

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 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 Fastighets AB Fågelviksvägen 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 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 tryggsätt.

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.

Stockholm den 20 Juni 2023

BDO Mälardalen AB



Johan Pharmanson

Auktoriserad revisor