

Styrelsen och verkställande direktören

för

# AxCity Fastighets AB

Org nr 556574-6350

får härmed avge

## Årsredovisning

För räkenskapsåret

**2022**

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i AxCity Fastighets AB intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2023-03-28. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm 2023-04-20



Johan Berfenstam  
Verkställande direktör

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Allmänt om verksamheten

Företaget är ett helägt dotterbolag till Axfast AB, org nr 556032-3379 och har sitt säte i Stockholm.

Företagets verksamhet är att äga, utveckla och förvalta fastigheter.

Företaget har inte några anställda. Erforderliga administrationstjänster tillhandahålls av närstående företag.

Inga väsentliga händelser har skett under året och verksamheten kommer under 2023 att vara oförändrad.

### Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

	2022	2021	2020	Belopp i Tkr 2019
Nettoomsättning	20 046	15 737	19 636	20 174
Resultat efter finansiella poster	8 530	6 762	11 995	12 582
Balansomslutning	141 431	290 994	217 874	143 708
Soliditet %	95	46	63	95

### Eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat inkl årets resultat	Summa eget kapital
Ingående balans	5 400 000	1 080 000	128 756 589	135 236 589
Årets resultat	-	-	-939 324	-939 324
<b>Eget kapital 2022-12-31</b>	<b>5 400 000</b>	<b>1 080 000</b>	<b>127 817 265</b>	<b>134 297 265</b>

### Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital disponeras enligt följande:

Balanserat resultat	128 756 589
Årets resultat	-939 324
<b>Totalt</b>	<b>127 817 265</b>
Balanseras i ny räkning	127 817 265
<b>Totalt</b>	<b>127 817 265</b>

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

## RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Hysesintäkter	2	20 033 037	15 724 117
Övriga intäkter		13 225	12 650
Driftskostnader		-1 976 262	-2 024 247
Underhållskostnader		-1 601 037	-904 531
Fastighetsskatt		-2 290 000	-1 850 000
Övriga externa kostnader		-4 450	-7 402
<b>Driftnetto</b>		<b>14 174 513</b>	<b>10 950 587</b>
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 955 111	-2 549 399
<b>Rörelseresultat</b>		<b>11 219 402</b>	<b>8 401 188</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	4	71 467	355 173
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-2 760 514	-1 993 894
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>8 530 355</b>	<b>6 762 467</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Överavskrivningar byggnadsinventarier		-50 602	-8 024
Koncernbidrag		-9 219 028	-8 004 724
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-739 275</b>	<b>-1 250 281</b>
Skatt		-200 049	99 309
<b>Årets resultat</b>		<b>-939 324</b>	<b>-1 150 972</b>



## BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastighet	6	128 183 602	125 959 905
Pågående projekt	7	-	916 115
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>128 183 602</u>	<u>126 876 020</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Fordringar hos koncernföretag		13 090 400	13 670 721
Skattefordran		-	15 413
Övriga fordringar		157 168	394 545
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		-	37 792
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>13 247 568</u>	<u>14 118 471</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<u>141 431 170</u>	<u>140 994 491</u>

2023042403853



## BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital		5 400 000	5 400 000
Reservfond		1 080 000	1 080 000
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserad vinst eller förlust		128 756 589	129 907 561
Årets resultat		-939 324	-1 150 972
<b>Summa eget kapital</b>		<b>134 297 265</b>	<b>135 236 589</b>
<b>Obeskattade reserver</b>			
Akkumulerade överavskrivningar		60 709	10 107
<b>Summa obeskattade reserver</b>		<b>60 709</b>	<b>10 107</b>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	8	471 501	271 452
<b>Summa avsättningar</b>		<b>471 501</b>	<b>271 452</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		322 550	1 224 508
Skatteskulder		424 587	-
Övriga kortfristiga skulder		2 574 795	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	3 279 763	4 251 835
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>6 601 695</b>	<b>5 476 343</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>141 431 170</b>	<b>140 994 491</b>

## NOTER MED REDOVISNINGSPRINCIPER OCH BOKSLUTSKOMMENTARER

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Bolagets hyresavtal klassificeras som operationella leasingavtal. Hyresintäkter redovisas i den period de avser. Hyresintäkter utgörs av hyresvärdet med avdrag för rabatter och vakanta ytor. Kostnader som vidarefaktureras till hyresgäst redovisas som intäkter.

#### Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

#### Materiella anläggningstillgångar

Med materiella anläggningstillgångar menas förvaltningsfastigheter och de redovisas som tillgång i balansräkningen, när de på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan, som är förknippad med innehavet tillfaller koncernen/företaget och att anskaffningsvärdet för tillgångar kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

#### Avskrivningar för materiella anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av över den beräknade ekonomiska livslängden. Följande avskrivningstider tillämpas.

<i>Förvaltningsfastigheter</i>	År
-Stomme	100
-Stomkomplettering	35
-Fasad	40-50
-Yttertak	40
-Installationer	35
-Hyresgästpassningar	5-20

Transaktioner i utländsk valuta har ej förekommit.

## Not 2 Hyresintäkter

Bolagets kontraktsförallostruktur framgår av efterföljande tabell, där kontraktsvärde (tkr) avser den totala hyresvolymen under kontraktets löptider.

	<b>2022</b>
2023	2 440
2024	2 103
2025	9 001
<b>Totalt</b>	<b>13 544</b>

## Not 3 Personalkostnader

Inga anställda finns i bolaget.

## Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Ränteintäkter, koncernföretag	71 278	354 628
Ränteintäkter, övriga	189	545
<b>Totalt</b>	<b>71 467</b>	<b>355 173</b>

## Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Räntekostnader, koncernföretag	-2 708 017	-1 731 103
Räntekostnader, övriga	-52 497	-262 791
<b>Totalt</b>	<b>-2 760 514</b>	<b>-1 993 894</b>

## Not 6 Förvaltningsfastigheter

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärde byggnad	103 630 919	103 230 919
Årets anskaffning	4 825 488	400 000
<b>Utgående anskaffningsvärde byggnad</b>	<b>108 456 407</b>	<b>103 630 919</b>
Ingående avskrivningar byggnad	-47 754 010	-45 220 640
Årets avskrivningar	-2 889 418	-2 533 370
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar byggnad</b>	<b>-50 643 428</b>	<b>-47 754 010</b>
Ingående anskaffningsvärde byggnadsinventarier	80 141	80 141
Årets anskaffning	353 319	
<b>Utgående anskaffningsvärde byggnadsinventarier</b>	<b>433 460</b>	<b>80 141</b>
Ingående avskrivningar byggnadsinventarier	-35 704	-19 676
Årets avskrivningar	-65 693	-16 028
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar byggnadsinventarier</b>	<b>-101 397</b>	<b>-35 704</b>
Ingående anskaffningsvärde mark	70 038 560	70 038 560
<b>Utgående anskaffningsvärde mark</b>	<b>70 038 560</b>	<b>70 038 560</b>
<b>Totalt bokfört värde enligt plan</b>	<b>128 183 602</b>	<b>125 959 905</b>

### Not 7 Pågående projekt

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående nedlagda kostnader	916 114	-
Under året nedlagda kostnader	414 731	916 115
Aktiverat	-1 330 845	
<b>Totalt</b>	<b>-</b>	<b>916 115</b>

### Not 8 Avsättningar

	2022-12-31	2021-12-31
Beloppet avser uppskjuten skatt på temporär skillnad mellan skattemässigt och bokföringsmässigt restvärde på förvaltningsfastigheter	471 501	271 452
<b>Totalt</b>	<b>471 501</b>	<b>271 452</b>

### Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Följande större poster ingår

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	3 201 701	4 200 059
Övriga poster	78 062	51 776
<b>Totalt</b>	<b>3 279 763</b>	<b>4 251 835</b>

### Not 10 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Ställda säkerheter</b>		
Pantbrev för skulder till kreditinstitut	78 000 000	-
<b>Totalt</b>	<b>78 000 000</b>	<b>-</b>
<b>Eventalförpliktelser</b>		
Eventalförpliktelser	-	-
<b>Totalt</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

### Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

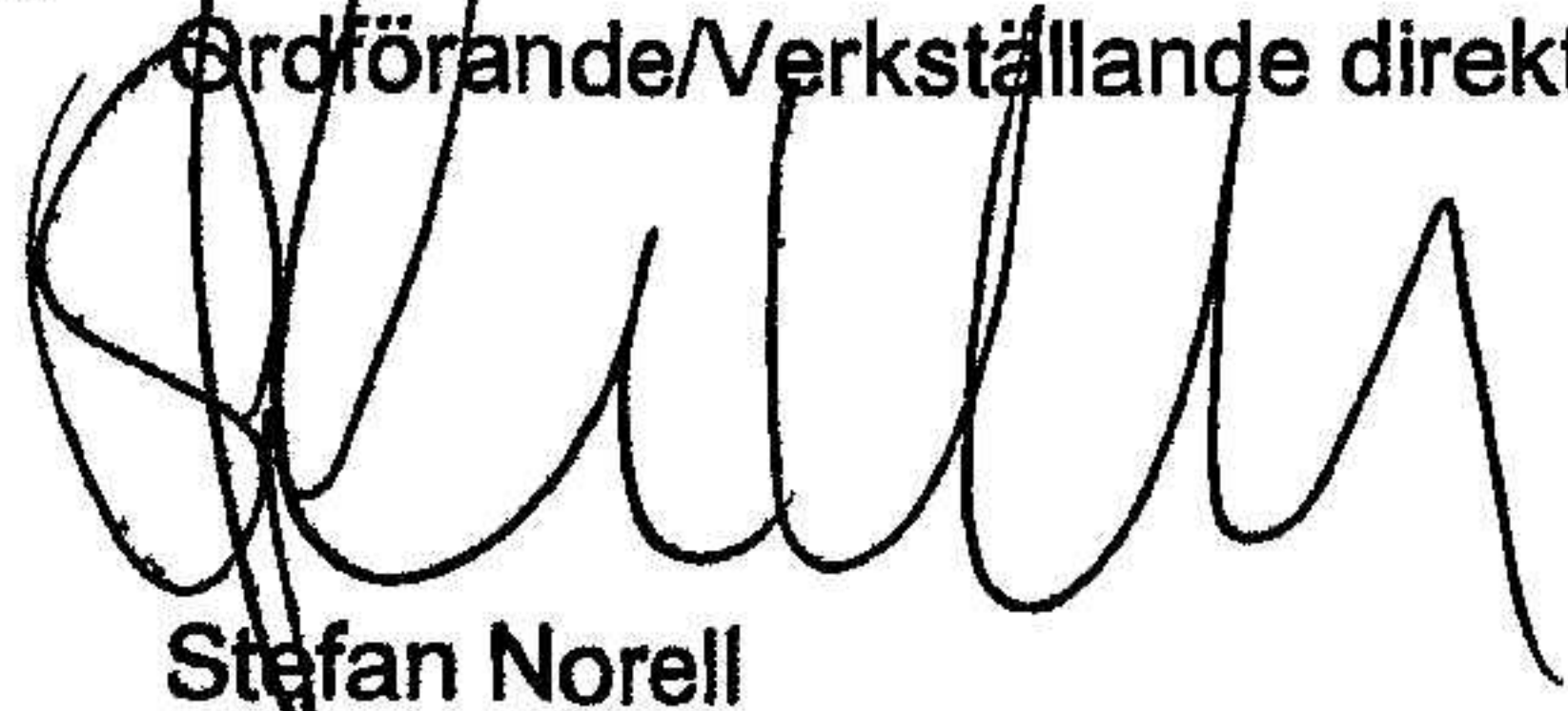
### Not 12 Koncernuppgifter

Företaget är helägt dotterföretag till Axfast AB, org nr 556032-3379 med säte i Stockholm. Axfast AB upprättar koncernredovisning för den minsta koncernen som företaget ingår i.

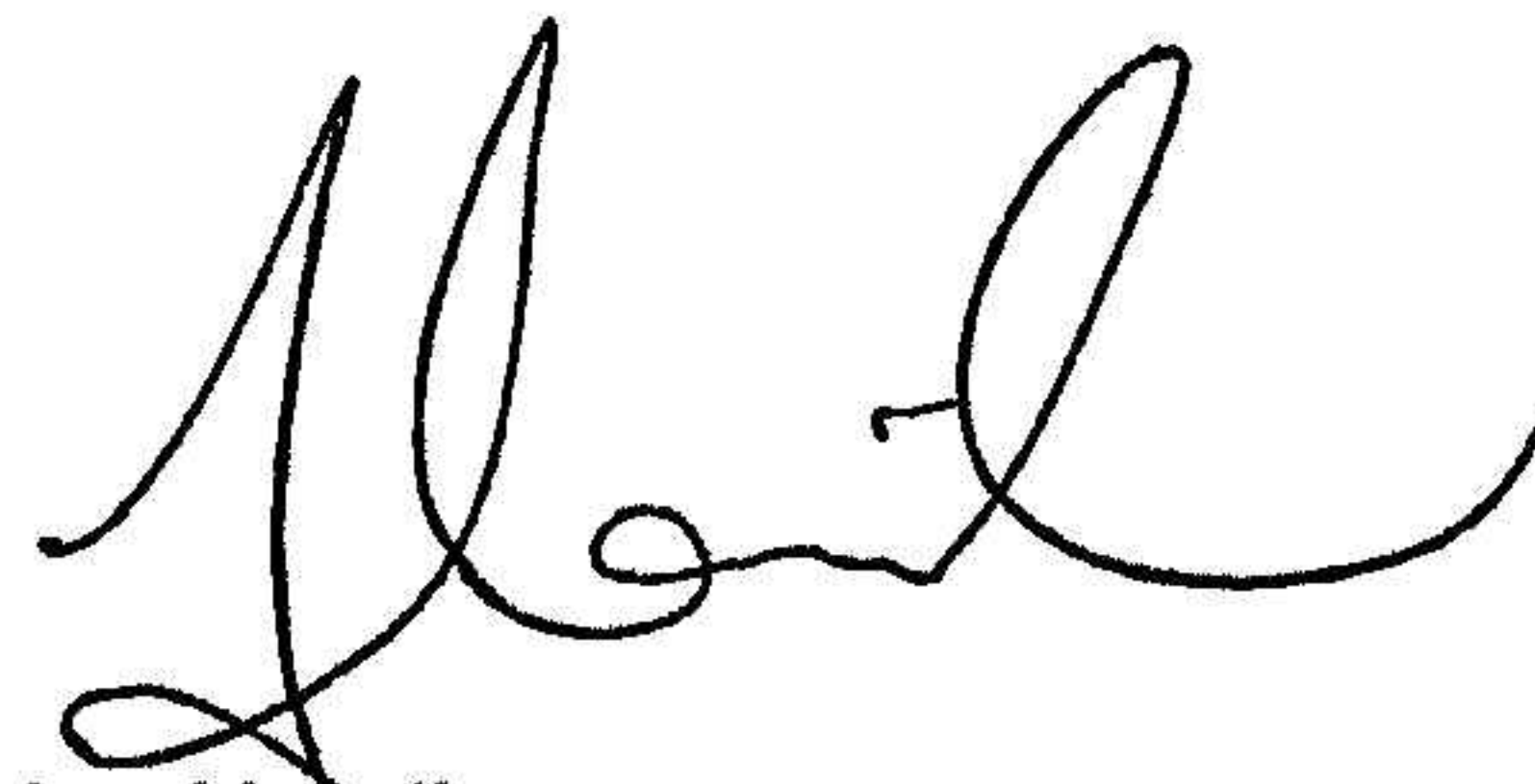
Stockholm 2023-03-17



Johan Berfenstam  
Ordförande/Verkställande direktör



Stefan Norell  
Ledamot



Jan Hensiksson  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-03-27  
Ernst & Young AB



Katrine Söderberg  
Auktoriserad revisor



Building a better  
working world

2025042403856

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i AxCity Fastighets AB, org.nr 556574-6350

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för AxCity Fastighets AB för år 2022-01-01 - 2022-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av AxCity Fastighets ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat 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 AxCity Fastighets AB enligt god revisionsred 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 och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören 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 och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören 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 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. 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 och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören 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.



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 och verkställande direktören förvaltning av AxCity Fastighets AB för år 2022-01-01 - 2022-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att årsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören 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 AxCity Fastighets AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens och verkställande direktörens 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. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas 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 eller verkställande direktören 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 räkenskaper. 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 27 mars 2023

Ernst & Young AB

Katrine Söderberg  
Auktoriserad revisor