

**Årsredovisning för**  
**Fastighets AB Blomsterstycket**

559173-0766

Räkenskapsåret

**2022-01-01 - 2022-12-31**

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Noter	6
Underskrifter	9

**Fastställelseintyg**

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2023-06-14. Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Jag intygar att innehållet i dessa elektroniska handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

**Elektroniskt underskriven av**

Fredrik Klerfelt  
Verkställande direktör

2023-06-15

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Fastighets AB Blomsterstycket, 559173-0766, avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

### Verksamheten

#### Verksamhetens art och inriktning

Företaget med säte i Stockholm registrerades år 2018 och äger och förvaltar fastigheten Blomsterstycket 3 där lägenheter upplåtes med hyresrätt.

#### Övriga viktiga förhållanden och väsentliga händelser

Omfattande renoveringar av fastigheten har färdigställts under året.

### Rättvisande översikt över utvecklingen

	2022	2021	2020	Belopp i kr 2019
Nettoomsättning	2 958 169	741 613	1 116 631	0
Rörelseresultat	357 873	-512 127	318 866	-996 209
Resultat efter finansiella poster	-71 463	-950 125	-125 492	44 980
Rörelsemarginal %	12,1	-69,1	28,6	0
Avkastning på totalt kapital %	0,5	-1,4	1,2	-3,6
Avkastning på sysselsatt kapital %	0,6	-1,6	-1,3	-16,5
Avkastning på eget kapital %	-0,3	-986	-269,9	-592
Balansomslutning	65 174 110	35 546 965	26 502 573	27 788 132
Kassalikviditet %	79,9	70,7	1303,1	1202,6
Soliditet %	34,5	0,3	0,2	0,3
Medelantalet anställda			0	0

#### Nyckeltalsdefinitioner

Rörelsemarginal  
Rörelseresultat / Nettoomsättning.

Avkastning på totalt kapital  
(Rörelseresultat + finansiella intäkter) / Totala tillgångar.

Avkastning på sysselsatt kapital  
(Rörelseresultat + finansiella intäkter) / Sysselsatt kapital.

Avkastning på eget kapital  
Resultat efter finansiella poster / Justerat eget kapital.

Balansomslutning  
Totala tillgångar.

Kassalikviditet  
(Omsättningstillgångar - Varulager) / Kortfristiga skulder.

Soliditet  
(Totalt eget kapital + (100 % -aktuell bolagsskattesats av obeskattade reserver)) / Totala tillgångar.

## Förändringar i eget kapital

	<i>Aktie- kapital</i>	<i>Uppskrivnings- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Ingående balans	50 000		996 488	-950 125
Balanseras i ny räkning			-950 125	950 125
Uppskrivning av anläggningstillgång		23 190 271		
Årets resultat				164 409
<b>Utgående balans</b>	<b>50 000</b>	<b>23 190 271</b>	<b>46 363</b>	<b>164 409</b>

## Resultatdisposition

	Belopp i kr
<i>Till årsstämman förfogande står följande medel</i>	
Balanserat resultat	46 363
Årets resultat	164 409
<b>Medel att disponera</b>	<b>210 772</b>
<i>Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande</i>	
Balanseras i ny räkning	210 722
<b>Summa</b>	<b>210 722</b>

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
<b>Rörelsens intäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning		2 958 169	741 613
<b>Summa rörelsens intäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>2 958 169</b>	<b>741 613</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader		-1 318 820	-1 071 812
Förvaltnings- och externa kostnader		-154 586	-181 928
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 126 890	0
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-2 600 296</b>	<b>-1 253 740</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>357 873</b>	<b>-512 127</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		15	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-429 351	-437 998
<b>Summa resultat från finansiella poster</b>		<b>-429 336</b>	<b>-437 998</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-71 463</b>	<b>-950 125</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-71 463</b>	<b>-950 125</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		235 872	0
<b>Summa skatter</b>		<b>235 872</b>	<b>0</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>164 409</b>	<b>-950 125</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	2	63 503 508	2 661 516
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	3	0	30 644 041
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>63 503 508</b>	<b>33 305 557</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Uppskjuten skattefordran	5	235 872	0
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>235 872</b>	<b>0</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>63 739 380</b>	<b>33 305 557</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		565 672	128 787
Övriga fordringar		9 332	107 151
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		12 063	7 208
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>587 067</b>	<b>243 146</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		847 663	1 998 262
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>847 663</b>	<b>1 998 262</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 434 730</b>	<b>2 241 408</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>65 174 110</b>	<b>35 546 965</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital		50 000	50 000
Uppskrivningsfond	4	22 206 168	0
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>22 256 168</b>	<b>50 000</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		46 363	996 488
Årets resultat		164 409	-950 125
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>210 772</b>	<b>46 363</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>22 466 940</b>	<b>96 363</b>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	5	5 761 298	0
<b>Summa avsättningar</b>		<b>5 761 298</b>	<b>0</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	24 518 000	25 051 000
Skulder till koncernföretag		10 631 417	7 231 417
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>35 149 417</b>	<b>32 282 417</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		533 000	533 000
Leverantörsskulder		84 612	2 211 448
Aktuella skatteskulder		59 446	102 150
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 119 397	321 587
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 796 455</b>	<b>3 168 185</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>65 174 110</b>	<b>35 546 965</b>

## Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Redovisnings- och värderingsprinciper

Bolaget upprättar för första gången årsredovisning efter Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Jämförelsetalen för föregående år har inte räknats om med hänvisning till ÅRL 3:5.

Bolaget har ingen anställd personal, inga löner eller ersättningar har betalats.

#### Materiella anläggningstillgångar

##### Avskrivning

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella upp-/nedskrivningar. När en komponent bytts ut utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponenten aktiveras.

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod med hänsyn till väsentligt restvärde förutom mark som inte skrivs av. Följande nyttjandeperioder används:

	År
Byggnader	20-200

### Not 2 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 661 516	2 661 516
<b>Förändringar av anskaffningsvärden</b>		
Inköp	34 621 018	
Försäljningar/utrangeringar	-619 602	
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>36 662 932</b>	<b>2 661 516</b>
<b>Förändringar av avskrivningar</b>		
Årets avskrivningar	-1 126 890	
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-1 126 890</b>	
<b>Förändringar av uppskrivningar</b>		
Årets uppskrivningar	27 967 466	
<b>Utgående uppskrivningar</b>	<b>27 967 466</b>	
<b>Redovisat värde</b>	<b>63 503 508</b>	<b>2 661 516</b>

### Not 3 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	30 644 041	2 121 153
<b>Förändringar av anskaffningsvärden</b>		
Nedlagda utgifter	3 976 977	28 522 888
Försäljningar/utrangeringar	-34 621 018	
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>30 644 041</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>30 644 041</b>

### Not 4 Uppskrivningsfond

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Förändringar av uppskrivningsfond</b>		
Avsättning till fonden under räkenskapsåret	22 206 168	0
<b>Utgående balans</b>	<b>22 206 168</b>	<b>0</b>

### Not 5 Uppskjuten skatt

Specifikation uppskjuten skatteskuld

	2022-12-31		2021-12-31	
Typ av skillnad/avdrag	Temporär skillnad/avdrag	Skatteskuld	Temporär skillnad/avdrag	Skatteskuld
Uppskrivning fastighet	23 190 271	4 777 195		
<b>Summa specifikation uppskjuten skatteskuld</b>		<b>4 777 195</b>		

### Not 6 Långfristiga skulder

Skulder som förfaller senare än 5 år från balansdagen

	2022-12-31	2021-12-31
Skuld till kreditinstitut	22 386 000	2 291 900
Skuld till koncernföretag	10 631 417	7 231 417

## Not 7 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter för företagets egen räkning

För egna skulder och avsättningar

<i>Typ av skuld eller avsättning</i>	<i>Typ av säkerhet</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Övriga skulder till kreditinstitut	Fastighetsinteckningar	26 650 000	26 650 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>		<b>26 650 000</b>	<b>26 650 000</b>

## Underskrifter

Stockholm

Fredrik Klerfelt 2023-06-12  
Fredrik Klerfelt Datum  
Verkställande direktör

Gustaf Enblad 2023-06-13  
Gustaf Enblad Datum  
Styrelseordförande

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-06-13

Magnus Ekmark Tjärnberg  
Magnus Ekmark Tjärnberg  
Godkänd revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Fastighets AB Blomsterstycket, org.nr 559173-0766

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighets AB Blomsterstycket för år 2022.

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

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till Fastighets AB Blomsterstycket enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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*

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

# Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

## *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Fastighets AB Blomsterstycket för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till Fastighets AB Blomsterstycket enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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. 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*

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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 ersättningskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionsred 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 revisionsred i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Nacka 2023-06-13

*Magnus Ekmark Tjärnberg*

Magnus Ekmark Tjärnberg

Godkänd revisor / Medlem i FAR