

Årsredovisning för  
**Fagerhage Fastighetsutveckling AB**

559246-7749

Räkenskapsåret

**2023-01-01 - 2023-12-31**

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	2
Balansräkning	3
Noter	5
Underskrifter	7

### **Fastställelseintyg**

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2024-06-03. 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 Engberg  
Styrelseledamot

2024-06-03

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Fagerhage Fastighetsutveckling AB, 559246-7749, avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Företaget med säte i Stockholms kommun registrerades år 2020. Bolaget skall äga, förvalta, hyra ut och utveckla fastigheter, och därmed förenlig verksamhet.

### Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	Belopp i kr 2020
Nettoomsättning	378 615	398 933	372 000	240 500
Resultat efter finansiella poster	-1 619 704	-415 143	1 612	6 797
Soliditet %	11,1	29,9	34,4	35

### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	25 000	2 759 165	-487 115
Balanseras i ny räkning		-487 115	487 115
Årets resultat			-1 619 704
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>25 000</b>	<b>2 272 050</b>	<b>-1 619 704</b>

### Resultatdisposition

	Belopp i kr
<i>Till årsstämman förfogande står följande medel:</i>	
Balanserat resultat	2 272 050
Årets resultat	-1 619 704
<b>Summa</b>	<b>652 346</b>
<i>Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:</i>	
Balanseras i ny räkning	652 346
<b>Summa</b>	<b>652 346</b>

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01 - 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01 - 2022-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning		378 615	398 933
Övriga rörelseintäkter		17 409	0
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>396 024</b>	<b>398 933</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och underhållskostnader		-368 736	-140 253
Övriga externa kostnader		-101 205	-52 062
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 294 252	-494 252
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 764 193</b>	<b>-686 567</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 368 169</b>	<b>-287 634</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		297	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	2	-251 832	-127 509
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-251 535</b>	<b>-127 509</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 619 704</b>	<b>-415 143</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Lämnade koncernbidrag		0	-71 972
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>0</b>	<b>-71 972</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 619 704</b>	<b>-487 115</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 619 704</b>	<b>-487 115</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	3	6 027 014	7 321 266
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>6 027 014</b>	<b>7 321 266</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>6 027 014</b>	<b>7 321 266</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		31 765	14 059
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		12 923	42 924
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>44 688</b>	<b>56 983</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		28 860	300 115
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>28 860</b>	<b>300 115</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>73 548</b>	<b>357 098</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>6 100 562</b>	<b>7 678 364</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital		25 000	25 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>25 000</b>	<b>25 000</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		2 272 050	2 759 165
Årets resultat		-1 619 704	-487 115
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>652 346</b>	<b>2 272 050</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>677 346</b>	<b>2 297 050</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	4	4 134 400	4 225 600
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>4 134 400</b>	<b>4 225 600</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	4	91 200	91 200
Leverantörsskulder		12 157	19 622
Skulder till koncernföretag		1 025 099	976 903
Skatteskulder		26 685	17 398
Övriga skulder		193	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		133 482	50 591
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 288 816</b>	<b>1 155 714</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>6 100 562</b>	<b>7 678 364</b>

## Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Materiella anläggningstillgångar

<i>Avskrivningar</i>	<i>År</i>
Byggnader	50

### Not 2 Räntekostnader och liknande resultatposter

	<i>2023-01-01 - 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01 - 2022-12-31</i>
Räntekostnader till koncernföretag	-45 038	-18 222

### Not 3 Byggnader och mark

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Ingående anskaffningsvärden	7 971 225	7 971 225
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>7 971 225</b>	<b>7 971 225</b>
Ingående avskrivningar	-249 959	-155 707
<b>Förändringar av avskrivningar</b>		
Årets avskrivningar	-94 252	-94 252
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-344 211</b>	<b>-249 959</b>
Ingående nedskrivningar	-400 000	0
<b>Förändringar av nedskrivningar</b>		
Årets nedskrivningar	-1 200 000	-400 000
<b>Utgående nedskrivningar</b>	<b>-1 600 000</b>	<b>-400 000</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>6 027 014</b>	<b>7 321 266</b>

## Not 4 Tillgångar, avsättningar och skulder som avser flera poster

<i>Typ av tillgångar, avsättningar och skulder som avser flera poster</i>	<i>Typ av balanspost</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Skuld som förfaller till betalning inom ett år från balansdagen		91 200	91 200
Skuld som förfaller till betalning 1-5 år från balansdagen		364 800	364 800
Skuld som förfaller till betalning senare än fem år från balansdagen		3 769 600	3 860 800

## Not 5 Ställda säkerheter

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Fastighetsinteckningar	4 560 000	4 560 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>4 560 000</b>	<b>4 560 000</b>

## Not 6 Upplysning om moderföretag

Uppgift om moderföretag

<i>Nuvarande namn</i>	<i>Org.nr</i>	<i>Säte</i>
SSF Projekt AB	559449-8866	Stockholm

### Kommentar till not

Moderföretaget i den minsta koncernen där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning är Svenska Samhällsfastigheter AB med organisationsnummer 559014-9919 med säte i Stockholm.

## Not 7 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Bolaget har 2024-04-17 sålt fastigheten Stockholm Husarö 8.

## Underskrifter

Stockholm

*Fredrik Engberg*

2024-04-18

Fredrik Engberg  
Styrelseledamot

Datum

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-04-18

Ernst & Young Aktiebolag

*Fredric Hävrén*

Fredric Hävrén

Auktoriserad revisor



## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fagerhage Fastighetsutveckling AB, org.nr 559246-7749

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Fagerhage Fastighetsutveckling AB för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fagerhage Fastighetsutveckling ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Fagerhage Fastighetsutveckling 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 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehåll 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 av Fagerhage Fastighetsutveckling AB för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Fagerhage Fastighetsutveckling 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 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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

Stockholm den 18 april 2024

Ernst & Young AB

*Fredric Hävrén*

Fredric Hävrén

Auktoriserad revisor