

Styrelsen för

## Fastighets AB Medusa

Org nr 556018-7238

får härmed avge

# Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022

<u>Innehåll:</u>	<u>sida</u>
<b>Förvaltningsberättelse</b>	<b>2</b>
<b>Resultaträkning</b>	<b>4</b>
<b>Balansräkning</b>	<b>5</b>
<b>Rapport över förändringar i eget kapital</b>	<b>6</b>
<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>7</b>
<b>Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer</b>	<b>8</b>
<b>Underskrifter</b>	<b>15</b>

Undertecknad styrelseledamot i Fastighets AB Medusa intygar, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultaträkningen och balansräkningen fastställts på årsstämman den 2023-06-12. Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Stockholm den 12 juni 2023



Åsa Roslund

**Fastighets AB Medusa**

Org nr 556018-7238

**Förvaltningsberättelse**

Styrelsen för Fastighets AB Medusa, org nr 556018-7238, får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2022. Bolaget har sitt säte i Stockholm.

**Ägarförhållanden**

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Hufvudstaden AB (publ), org nr 556012-8240, med säte i Stockholm, som är dotterbolag till L E Lundbergsföretagen AB (publ).

**Verksamheten**

Bolaget äger och förvaltar fastigheten Medusa 1 i Stockholm. Fastigheten förvaltas av moderbolaget Hufvudstaden AB (publ).

Verkligt värde för direktägda fastigheter uppgick per 31 december 2022 till 183,7 (178,2) mnkr.

**Sammanfattning av utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning**

<i>Ekonomisk översikt</i>	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning fastighetsförvaltning, kr	8 547 241	8 409 378	6 893 485	7 527 887	6 977 597
Rörelseresultat, kr	4 078 013	4 755 021	2 470 072	4 501 380	4 737 216
Årets resultat, kr	3 410 850	3 770 128	1 710 421	3 507 349	4 166 650
Marknadsvärde fastigheter, mnkr	183,7	178,2	156,9	159,3	143,3
Soliditet, %	72	70	70	72	71

Definitioner: Se not 17.

**Resultat**

Hysesintäkterna uppgick under året till 8 547 241 (8 409 378) kr.

Fastighetskostnaderna uppgick till -4 469 228 (-3 654 357) kr.

Rörelseresultatet minskade till 4 078 013 (4 755 021) kr.

Årets resultat uppgick till 3 410 850 (3 770 128) kr.

**Förvärv och investeringar**

Under året har ny-, till- och ombyggnader på förvaltningsfastigheter gjorts med 239 196 (505 936) kr.

cel.  
AN JA

**Fastighets AB Medusa**  
Org nr 556018-7238

**Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer**

*Värdeförändringar i fastighetsbeståndet*

Bolaget är exponerat för värdeförändring i fastighetsbeståndet. Värdena påverkas framförallt av hyresnivåer och omvärldens direktavkastningskrav.

Upplysningar avseende verkligt värde för förvaltningsfastigheter se not 7.

*Hyresutveckling*

Hyresutvecklingen utgör både en risk och en möjlighet. Risken begränsas emellertid av bolagets koncentration till fastighet med lokaler i de mest intressanta kommersiella läget.

Bolagets målsättning är att hyreskontraktportföljen ska ha en god fördelning mellan olika hyresgäster, hyresgäst kategorier och löptider. Avsikten med detta är att erhålla ett stabilt kassaflöde.

**Förväntningar avseende den framtida utvecklingen**

Bolagets verksamhet bedrivs vidare på likvärdigt sätt under 2023 varigenom bolagets resultat bedöms ligga i nivå med resultatet 2022.

**Förslag till disposition av företagets vinst**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel, 3 648 524 kronor, disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning		3 648 524
	Summa	<u>3 648 524</u>

2023062915170

cek c  
AN JA

## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2022	2021
Nettoomsättning fastighetsförvaltning		8 547 241	8 409 378
<b>Fastighetsförvaltningens kostnader</b>	3		
Underhållskostnader		-187 093	-562 630
Drift- och administration		-2 712 698	-1 625 288
Fastighetsskatt		-873 038	-782 918
Avskrivningar	7	-696 399	-683 521
<b>Rörelseresultat</b>		<u>4 078 013</u>	<u>4 755 021</u>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	4	104	-
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-2 677	-2 781
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>4 075 440</u>	<u>4 752 240</u>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Bokslutsdispositioner, övriga	5	79 200	45 572
<b>Resultat före skatt</b>		<u>4 154 640</u>	<u>4 797 812</u>
Skatt på årets resultat	6	-743 790	-1 027 684
<b>Årets resultat</b>		<u>3 410 850</u>	<u>3 770 128</u>

## Rapport över totalresultat

Belopp i kr	2022	2021
<b>Årets resultat</b>	3 410 850	3 770 128
<b>Övrigt totalresultat</b>	-	-
<b>Årets totalresultat</b>	<u>3 410 850</u>	<u>3 770 128</u>

2023062915171

ccp  
AV J

**Fastighets AB Medusa**  
Org nr 556018-7238

**Balansräkning**

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	7	50 711 813	51 166 043
Pågående nyanläggningar	8	428 218	431 191
		<u>51 140 031</u>	<u>51 597 234</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		51 140 031	51 597 234
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		–	115 922
Aktuell skattefordran		–	12 846
		–	<u>128 768</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		–	<u>128 768</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>51 140 031</u>	<u>51 726 002</u>

**Balansräkning**

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		300 000	300 000
Uppskrivningsfond		32 472 220	32 490 970
Reservfond		60 000	60 000
		<u>32 832 220</u>	<u>32 850 970</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		237 674	-732 504
Årets resultat		3 410 850	3 770 128
		<u>3 648 524</u>	<u>3 037 624</u>
		36 480 744	35 888 594
<b>Obeskattade reserver</b>			
Ackumulerade överavskrivningar	11	375 818	455 018
		<u>375 818</u>	<u>455 018</u>
<b>Avsättningar</b>			
Avsättning för uppskjuten skatteskuld	12	9 395 626	9 384 885
		<u>9 395 626</u>	<u>9 384 885</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder		673 000	1 173 000
		<u>673 000</u>	<u>1 173 000</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder	9	52 171	220 036
Skulder till moderföretag		2 355 493	2 583 539
Aktuell skatteskuld		61 098	–
Övriga skulder		329 750	19 022
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	1 416 331	2 001 908
		<u>4 214 843</u>	<u>4 824 505</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>51 140 031</u>	<u>51 726 002</u>

2023062915172

cek  
AN  
JG

**Fastighets AB Medusa**  
Org nr 556018-7238

**Rapport över förändringar i eget kapital**

2021	Bundet eget kapital			Fritt eget kapital		Summa eget kapital
	Aktie-kapital	Upp-skrivnings-fond	Reserv-fond	Balanserade vinstmedel, årets resultat		
<i>Belopp i kr</i>						
Vid årets ingång	300 000	32 509 720	60 000	3 171 106		36 040 826
Årets resultat				3 770 128		3 770 128
Årets övrigt totalresultat				–		–
<i>Omföring mellan poster i eget kapital</i>						
Uppskrivningsfond, upplösning		-18 750		18 750		–
<i>Summa</i>		-18 750		18 750		–
<i>Transaktioner med ägare</i>						
Koncernbidrag				-4 940 000		-4 940 000
Skatteeffekt på koncernbidrag				1 017 640		1 017 640
<i>Summa</i>				-3 922 360		-3 922 360
Vid årets utgång	300 000	32 490 970	60 000	3 037 624		35 888 594
<b>2022</b>	<b>Bundet eget kapital</b>			<b>Fritt eget kapital</b>		<b>Summa eget kapital</b>
	<i>Aktie-kapital</i>	<i>Upp-skrivnings-fond</i>	<i>Reserv-fond</i>	<i>Balanserade vinstmedel, årets resultat</i>		
<i>Belopp i kr</i>						
Vid årets ingång	300 000	32 490 970	60 000	3 037 624		35 888 594
Årets resultat				3 410 850		3 410 850
Årets övrigt totalresultat				–		–
<i>Omföring mellan poster i eget kapital</i>						
Uppskrivningsfond, upplösning		-18 750		18 750		–
<i>Summa</i>		-18 750		18 750		–
<i>Transaktioner med ägare</i>						
Koncernbidrag				-3 550 000		-3 550 000
Skatteeffekt på koncernbidrag				731 300		731 300
<i>Summa</i>				-2 818 700		-2 818 700
Vid årets utgång	300 000	32 472 220	60 000	3 648 524		36 480 744

Eget kapital, se vidare not 10.

celly  
AN JB

## Kassaflödesanalys

Belopp i kr	Not	2022	2021
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		4 075 440	4 752 240
Av- och nedskrivningar av tillgångar		978 889	893 755
Betald inkomstskatt		-1 553	-5 253
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<u>5 052 776</u>	<u>5 640 742</u>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		-89 707	-343 689
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		216 127	-1 991 117
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<u>5 179 196</u>	<u>3 305 936</u>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-239 196	-505 936
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<u>-239 196</u>	<u>-505 936</u>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Lämnade koncernbidrag		-4 940 000	-2 800 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<u>-4 940 000</u>	<u>-2 800 000</u>
<b>Årets kassaflöde</b>		-	-
<b>Likvida medel vid årets början</b>		-	-
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		-	-

### Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalyser

Erhållen ränta	104	-
Erlagd ränta	-2 677	-2 781

**Fastighets AB Medusa**

Org nr 556018-7238

**Noter***Belopp i kr om inget annat anges***Not 1 Redovisningsprinciper****Överensstämmelse med lag och normgivning**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och RFR 2 Redovisning för juridiska personer utgiven av Rådet för finansiell rapportering.

**Värderingsgrunder**

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

**Redovisningsvaluta**

Företagets funktionella valuta och redovisningsvaluta är svenska kronor (SEK). Samtliga belopp anges i kronor om inget annat anges.

**Klassificering**

Anläggningstillgångar och långfristiga skulder består i allt väsentligt enbart av belopp som förväntas återvinnas eller betalas efter mer än tolv månader räknat från balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder består i allt väsentligt enbart av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader räknat från balansdagen.

**Redovisningsprinciper**

Hufvudstaden koncernen tillämpar IFRS i sin koncernredovisning. Bolaget har därför valt att tillämpa rekommendationen RFR 2 Redovisning för juridiska personer, utgiven av Rådet för finansiell rapportering.

RFR 2 innebär att årsredovisningen för den juridiska personen ska upprättas enligt samtliga av EU antagna IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen, tryggandelagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. RFR 2 anger vilka undantag från och tillägg till IFRS som ska göras.

IFRIC 21 Avgifter, tillämpas sedan 1 januari 2015. Uttalandet innehåller regler som anger att statliga avgifter skall skuldföras i sin helhet då förpliktelsen uppstår, vilket berör fastighetsskatten för Fastighets AB Medusa. Kostnadsföring sker oförändrat periodiserat över året.

**Intäkter från rörelsen****Hysesintäkter**

Hysesintäkter periodiseras i enlighet med hyreskontrakt. Förskottshyror redovisas därmed som förutbetalda hyresintäkter. Rabatter lämnade som kompensation för t ex successiv inflyttning redovisas i den period de lämnas. Övriga rabatter periodiseras över hyreskontraktets löptid.

**Statligt stöd**

Statliga bidrag redovisas i rapport över finansiell ställning som upplupen intäkt när det föreligger rimlig säkerhet att bidraget kommer att erhållas och att koncernen kommer att uppfylla de villkor som är förknippade med bidraget. Bidrag periodiseras systematiskt i årets resultat på samma sätt och över samma perioder som de kostnader bidragen är avsedda att kompensera för, såvida inte villkoren för att erhålla bidraget uppfylls efter att de relaterade kostnaderna har redovisats. I dessa fall redovisas bidraget i den period under vilken företaget erhåller en fordran på staten.

**Finansiella intäkter och kostnader**

Finansiella intäkter består av ränteintäkter på fordringar, erhållna utdelningar och valutakursvinster. Finansiella kostnader består främst av räntekostnader på lån och andra skulder, räntekuponger på derivat som används för att säkra ränterisk, nedskrivningar av finansiella tillgångar samt valutakursförluster. Finansiella fordringar och finansiella skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden.

Effektivräntan är den ränta som diskonterar de uppskattade framtida in- och utbetalningarna under ett finansiellt instruments förväntade löptid till den finansiella tillgångens eller skuldens redovisade nettovärde. Beräkningen innefattar alla avgifter som erlagts eller erhållits av avtalsparterna som är en del av effektivräntan, transaktionskostnader och alla andra över- och underkurser.

Räntekostnader direkt hänförliga till ny- och tillbyggnad som tar en betydande tid att färdigställa aktiveras i anskaffningsvärdet för tillgången ifråga.

**Fastighets AB Medusa**  
Org nr 556018-7238

**Koncernbidrag**

Koncernbidrag redovisas, tillsammans med tillhörande aktuell skatt, i eget kapital bland balanserade vinstmedel.

**Skatt**

Redovisad skatt utgörs av inkomstskatter och består av aktuell och uppskjuten skatt. Aktuell skatt avser årets skattepliktiga resultat avseende aktuellt räkenskapsår. Hit hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder. Skatter redovisas i resultaträkningen utom då underliggande transaktion redovisas i övrigt totalresultat varvid tillhörande skatteeffekt också redovisas i övrigt totalresultat.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Obeskattade reserver består av en skattedel och en egetkapitaldel. Den uppskjutna skatteskulden i obeskattade reserver särredovisas inte utan ingår i obeskattade reserver. Beloppen beräknas baserat på de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller aviserade per balansdagen och har inte nuvärdeberäknats. Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kan förväntas medföra lägre skatteutbetalningar i framtiden.

**Förvaltningsfastigheter**

*Definition och värdering*

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att erhålla hyresintäkter, värdestegring eller en kombination av dessa båda syften. Förvaltningsfastigheter innefattar byggnader, mark, markanläggningar samt fastighetsinventarier. Även fastigheter under uppförande och ombyggnation som avses att användas som förvaltningsfastigheter när arbetena är färdigställda klassificeras som förvaltningsfastigheter.

Fastighetsförsäljningar och fastighetsköp redovisas i samband med att risker och förmåner som förknippas med äganderätten övergår till köparen eller säljaren.

Förvaltningsfastigheterna värderas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuell nedskrivning samt med tillägg för eventuell uppskrivning. Anskaffningsvärdet utgörs av förvärvspris, lagfartskostnader och värdehöjande förbättringsåtgärder. Endast utgifter som genererar bestående värdehöjning av fastigheterna aktiveras. Ombyggnadskostnader av underhållskaraktär belastar resultatet. Låneutgifter aktiveras i bolaget.

Redovisningsprinciper för nedskrivningar framgår nedan. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. Mark skrivs inte av.

Avskrivning sker utifrån följande nyttjandeperioder:

- Kontors- och butiksbyggnader	100 år
- Byggnadsinventarier	5-20 år

*Upplysningar om förvaltningsfastigheter verkliga värden*

Förvaltningsfastigheter värderas till verkligt värde i enlighet med redovisningsstandardens IAS 40 Förvaltningsfastigheter. I not lämnas upplysningar avseende verkligt värde.

Verkliga värden är en form av marknadsvärden, och ska utgöra de bedömda belopp som skulle erhållas i transaktioner vid värderingstidpunkten mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktioner genomförs efter sedvanlig marknadsföring, där båda parter förutsätts ha agerat insiktsfullt, klokt och utan tvång.

Beskrivning av tillämpad värderingsprocess och teknik, betydande indata i värdebedömningarna samt vilken nivå i verkligt värdehierarkin som är aktuell mm framgår av not 7.

**Materiella anläggningstillgångar som inte utgör förvaltningsfastigheter**

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen om det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar kommer att komma bolaget till del. Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Vid investeringar aktiveras även direkt hänförliga låneutgifter i de fall finansieringskostnaden är av materiell betydelse.

**Fastighets AB Medusa**

Org nr 556018-7238

**Nedskrivningar***Nedskrivning av förvaltningsfastigheter och materiella anläggningstillgångar*

De redovisade värdena för företagets tillgångar kontrolleras vid varje balansdag för att utröna om det finns någon indikation på nedskrivningsbehov. Om någon sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde. Om det inte går att fastställa väsentligen oberoende kassaflöden till en enskild tillgång, och dess verkliga värde minus försäljningskostnader inte kan användas, grupperas tillgångarna vid prövning av nedskrivningsbehov till den lägsta nivå där det går att identifiera väsentligen oberoende kassaflöden – en så kallad kassagenererande enhet. Nedskrivning görs om återvinningsvärdet understiger det redovisade värdet. Vid beräkning av nyttjandevärdet diskonteras framtida kassaflöden med en diskonteringsfaktor som beaktar riskfri ränta och den risk som är förknippad med den specifika tillgången.

En nedskrivning reverseras om det har skett en förändring av beräkningarna som användes för att bestämma återvinningsvärdet. En reversering görs endast i den utsträckning som tillgångens redovisade värde inte överstiger det redovisade värde som skulle ha redovisats, med avdrag för avskrivning, om ingen nedskrivning skulle gjorts.

**Not 2 Uppskattningar och bedömningar****Bedömningar och uppskattningar**

För att upprätta finansiella rapporter krävs å ena sidan bedömningar vid tillämpning av redovisningsprinciper och å andra sidan uppskattningar vid värdering av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Uppskattningar och antaganden baseras på historiska erfarenheter samt andra faktorer som bedöms vara relevanta och rimliga. Uppskattningar och antaganden ses över regelbundet och jämförs mot faktiskt utfall. Faktiska utfall kan skilja sig från gjorda bedömningar och antaganden.

**Förvaltningsfastigheter - uppgifter om verkligt värde**

Vid värdering av förvaltningsfastigheter har uppskattningar och antaganden en betydande påverkan. Värderingen av förvaltningsfastigheter kräver antaganden om framtida kassaflöden samt bedömningar av aktuella marknadsmässiga avkastningskrav för varje enskild fastighet.

För att spegla den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och uppskattningar anges normalt i värderingarna ett så kallat värderingsintervall om +/- 5 %. Information om viktiga antaganden och osäkerhet vid värdering av förvaltningsfastigheter framgår av not 7.

**Not 3 Anställda, personalkostnader och arvoden till styrelse och revisorer**

Bolaget har under året ej haft någon anställd. Några löner har ej utgått under året.

Ersättning till revisorer har ej utgått från bolaget, revisionsarvode erläggs av moderbolaget.

2023062915177

ac.  
AV  
JR

**Fastighets AB Medusa**  
Org nr 556018-7238

**Not 4 Finansiella intäkter och kostnader**

**Ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2022	2021
Ränteintäkter, övriga	104	-
	<u>104</u>	<u>-</u>

**Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2022	2021
Räntekostnader, övriga	-2 677	-2 781
	<u>-2 677</u>	<u>-2 781</u>

**Not 5 Bokslutsdispositioner, övriga**

	2022	2021
Skilnad mellan skattemässig och redovisad avskrivning - Byggnadsinventarier	79 200	45 572
	<u>79 200</u>	<u>45 572</u>

**Not 6 Skatt på årets resultat**

	2022	2021
<b>Aktuell skattekostnad (-)</b>		
Årets skattekostnad, aktuell skatt	-733 051	-1 019 195
Justering av skatt hänförlig till tidigare år	2	2
Aktuell skatt	<u>-733 049</u>	<u>-1 019 193</u>
<b>Uppskjuten skattekostnad (-)</b>		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-10 741	-8 491
Uppskjuten skatt	<u>-10 741</u>	<u>-8 491</u>
Totalt redovisad skattekostnad	<u>-743 790</u>	<u>-1 027 684</u>

**Avstämning av effektiv skatt**

	2022		2021	
	<i>Procent</i>	<i>Belopp</i>	<i>Procent</i>	<i>Belopp</i>
Resultat före skatt		4 154 640		4 797 812
Skatt enligt gällande skattesats	20,6%	-855 856	20,6%	-988 349
Ej avdragsgilla kostnader	0,0%	-336	0,9%	-43 658
Ej skattepliktiga intäkter	-2,7%	112 400	-0,1%	3 263
Skatt hänförlig till tidigare år	0,0%	2	0,0%	2
Övrigt	0,0%	-	0,0%	1 058
Redovisad effektiv skatt	<u>17,9%</u>	<u>-743 790</u>	<u>21,4%</u>	<u>-1 027 684</u>

**Fastighets AB Medusa**

Org nr 556018-7238

2023062915179

Not 7	Förvaltningsfastigheter	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
<b>Byggnader och mark</b>			
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>			
Vid årets början		9 288 327	9 288 327
Omklassificeringar		176 876	-
Vid årets slut		<u>9 465 203</u>	<u>9 288 327</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>			
Vid årets början		-3 883 101	-3 797 548
Årets avskrivning		-86 649	-85 553
		<u>-3 969 750</u>	<u>-3 883 101</u>
<i>Ackumulerade uppskrivningar</i>			
Vid årets början		44 077 639	44 103 681
Årets avskrivning på uppskrivet belopp		-26 042	-26 042
		<u>44 051 597</u>	<u>44 077 639</u>
Utgående planenligt restvärde byggnader och mark		49 547 050	49 482 865
<b>Byggnadsinventarier</b>			
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>			
Vid årets början		5 842 099	5 395 510
Omklassificeringar		65 293	446 589
Vid årets slut		<u>5 907 392</u>	<u>5 842 099</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>			
Vid årets början		-4 158 921	-3 586 996
Årets avskrivning		-583 708	-571 925
		<u>-4 742 629</u>	<u>-4 158 921</u>
Utgående planenligt restvärde byggnadsinventarier		1 164 763	1 683 178
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>		<b>50 711 813</b>	<b>51 166 043</b>
<b>Varav mark</b>		<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Ackumulerade anskaffningsvärden		642 960	642 960
Ackumulerade uppskrivningar		42 222 222	42 222 222
Redovisat värde vid årets slut		<u>42 865 182</u>	<u>42 865 182</u>
<b>Taxeringsvärde</b>		103 217 000	90 830 000
<b>Information om förvaltningsfastigheternas verkliga värde för upplysningsändamål</b>			
<b>Verkliga värden, mnkr</b>		<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
		183,7	178,2

**Verkligt värde**

Företaget redovisar förvaltningsfastigheter till anskaffningsvärde. Nedan lämnas information om verkligt värde. Verkligt värde definieras som det pris som vid värderingstidpunkten skulle erhållas vid försäljning av en tillgång eller betalas vid överlåtelse av en skuld genom en ordnad transaktion mellan marknadsaktörer, en form av marknadsvärde.

Car -  
M

**Fastighets AB Medusa**

Org nr 556018-7238

**Värderingsmetod**

Värdering av fastighetsbeståndet har skett genom att varje enskild fastighets verkliga värde bedömts. Bedömningen har gjorts genom tillämpning av värdering enligt en variant av ortprismetoden som kallas för nettokapitaliseringsmetoden. Metoden innebär att marknadens avkastningskrav sätts i relation till fastighetens driftsnetto.

Bedömningen av avkastningskraven är baserad på inhämtad information om marknadens förräntningskrav på köp och försäljningar av jämförbara fastigheter i likartade lägen. Har det gjorts få eller inga affärsavslut i fastighetens delområde, analyseras transaktioner i anslutande område. Även affärer som inte kommit till avslut ger vägledning om marknadens avkastningskrav. Hänsyn har även tagits till olika fastighetstyper, teknisk standard och byggnadskonstruktion. Avkastningskraven som används vid värderingen varierar mellan olika regioner och olika delområden inom regionerna. Informationen avstäms med värderings- och rådgivningsföretag.

Driftnettot baseras på marknadsanpassade hyresintäkter. Hyresintäkterna marknadsanpassas genom att befintliga hyror justeras med nytecknade och omförhandlade hyresavtal samt med hänsyn till förväntad hyresutveckling.

**Not 8 Pågående nyanläggningar**

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början	431 191	371 844
Omklassificeringar	-242 169	-446 589
Investeringar	239 196	505 936
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>428 218</b>	<b>431 191</b>

**Not 9 Finansiella instrument och finansiell riskhantering****Finansiell riskhantering**

Hanteringen av finansiella risker inom Hufvudstaden-koncernen är centraliserad till finansfunktionen i moderbolaget och regleras av koncernens finanspolicy som gäller för samtliga koncernföretag. För mer information om koncernens finansiella risker och hanteringen av dessa, se årsredovisningen för Hufvudstaden AB (publ).

**Not 10 Eget kapital**

	2022-12-31	2021-12-31
Akties kvotvärde	1 000	1 000
Antal aktier	300	300

**Upplysningar om kapital och kapitalstruktur****Bundna fonder**

Bundna fonder får inte minskas genom vinstutdelning.

*Reservfond*. Syftet med reservfonden har varit att spara en del av nettovinsten, som inte går åt för täckning av balanserad förlust.

*Uppskrivningsfond*. Vid en uppskrivning av en materiell- eller finansiell anläggningstillgång avsätts uppskrivningsbeloppet till en uppskrivningsfond.

**Fritt eget kapital**

*Balanserade vinstmedel*. Utgörs av tidigare års fria egna kapital efter lämnad vinstutdelning. Balanserade vinstmedel utgör tillsammans med årets resultat det belopp som finns tillgängligt för utdelning till aktieägarna.

**Vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel, 3 648 524 kronor, balanseras i ny räkning.

**Fastighets AB Medusa**  
Org nr 556018-7238

2023062915181

**Not 11 Ackumulerade överavskrivningar**

	2022-12-31	2021-12-31
Avskrivningar utöver plan inventarier	375 818	455 018
	<u>375 818</u>	<u>455 018</u>

**Not 12 Uppskjuten skatt**

**Redovisade uppskjutna skattefordringar och skulder**

	Uppskjuten skattefordran		Uppskjuten skatteskuld		Netto	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Förvaltningsfastigheter	-	-	9 395 626	9 385 943	-9 395 626	-9 385 943
Inventarier	-	1 058	-	-	-	1 058
Skattefordringar/-skulder, netto	<u>0</u>	<u>1 058</u>	<u>9 395 626</u>	<u>9 385 943</u>	<u>-9 395 626</u>	<u>-9 384 885</u>

**Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	985 277	1 426 819
Övriga poster	431 054	575 089
	<u>1 416 331</u>	<u>2 001 908</u>

**Not 14 Ställda panter och eventalförpliktelser**

	2022-12-31	2021-12-31
Ställda säkerheter	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>
Eventalförpliktelser	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

**Not 15 Närstående**

Bolaget har en närståenderelation med moderbolaget och dess ägare, se förvaltningsberättelsen. Koncernbidrag lämnas till moderbolaget i enlighet med gällande skatteregler. Samtliga övriga närståendetransaktioner sker enligt armlängdsprincipen.

**Not 16 Hållbarhetsrapport**

Fastighets AB Medusa omfattas av en Hållbarhetsrapport upprättad av moderbolaget Hufvudstaden AB (publ), org nr 556012-8240, med säte i Stockholm.

ey -  
AV

**Fastighets AB Medusa**  
Org nr 556018-7238

**Not 17 Nyckeltalsdefinitioner**

Marknadsvärde fastigheter, kr Det belopp som fastigheterna skulle kunna överlåtas till, under förutsättning att transaktionen går mellan parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att den genomförs. I redovisningstermer kallas detta för verkligt värde.

Soliditet, % Justerat eget kapital vid årets slut i förhållande till balansomslutning.

Stockholm den 1 juni 2023

  
Anders Nygren  
Ordförande

  
Åsa Roslund  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 8 juni 2023  
PricewaterhouseCoopers AB

  
Erik Draskovic  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighetsaktiebolaget Medusa, org.nr 556018-7238

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighetsaktiebolaget Medusa för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighetsaktiebolaget Medusas 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 för Fastighetsaktiebolaget Medusa.

### 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 Fastighetsaktiebolaget Medusa 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 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 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 avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorns ansvar

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

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

## 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 Fastighetsaktiebolaget Medusa 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 Fastighetsaktiebolaget Medusa enligt god revisors sed 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 ersättningskyldighet mot bolaget
- 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 ersättningskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Stockholm den 8 juni 2023

PricewaterhouseCoopers AB



Erik Draskovic Ydre mark  
Auktoriserad revisor