

Årsredovisning

Fastighets AB Öjavägen m.fl.

556471-9150

Styrelsen för Fastighets AB Öjavägen m.fl. får härmed lämna sin redogörelse för bolagets utveckling under räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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 - 17 |
| - Underskrifter | 17 |

FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad styrelseledamot i Fastighets AB Öjavägen m.fl. intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman 19/6-2024. 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 2024-06-19



Erik Ranje

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Bolaget har sitt säte i Stockholm. Bolaget äger och förvaltar fastigheterna Bolmängen 1 och Öja 1:65 i Flen. Fastigheterna utgörs av industrilokaler och den totala uthyrningsbara ytan vid periodens slut uppgick till 15 556 kvm.

Investeringar

Bolaget har under räkenskapsåret inte gjort några större investeringar i fastigheterna.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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 har i nuläget inte påverkat bolagets verksamhet.

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.

| | 2301-2312 | 2201-2212 | 2101-2112 | 2001-2012 |
|-----------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Nettoomsättning | 6 455 | 4 848 | 4 785 | 5 247 |
| Resultat efter finansiella poster | -21 | -483 | -1 225 | -211 |
| Rörelsemarginal % | -3 | -15 | -30 | -6 |
| Avkastning på eget kapital % | 0 | -3 | -13 | -2 |
| Balansomslutning | 51 932 | 49 912 | 44 803 | 43 957 |
| Soliditet % | 31 | 31 | 20 | 19 |

Nettoomsättningen avviker med mer än 30% pga minskade vakanser samt ökade tillägg.

ank=20240712:2024071502326

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

| | Aktiekapital | Uppskrivningsfond | Reservfond | Balanserat resultat | Årets resultat |
|--|---------------------|--------------------------|-------------------|----------------------------|-----------------------|
| Belopp vid årets ingång | 999 000 | 5 915 003 | 199 800 | 2 047 686 | 5 837 123 |
| <i>Resultatdisposition enligt bolagsstämman:</i> | | | | | |
| Balanseras i ny räkning | | | | 5 837 123 | -5 837 123 |
| Förändring av uppskrivningsfond | | -147 876 | | 147 876 | |
| Årets resultat | | | | | -7 181 |
| Belopp vid årets utgång | 999 000 | 5 767 127 | 199 800 | 8 032 685 | -7 181 |

| | Totalt |
|--|-------------------|
| Belopp vid årets ingång | 14 998 612 |
| <i>Resultatdisposition enligt bolagsstämman:</i> | |
| Balanseras i ny räkning | 0 |
| Förändring av uppskrivningsfond | 0 |
| Årets resultat | -7 181 |
| Belopp vid årets utgång | 14 991 431 |

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

| | |
|---------------------|------------------|
| Balanserat resultat | 8 032 685 |
| Årets resultat | -7 181 |
| <i>Summa</i> | <i>8 025 504</i> |

Förslag till disposition:

| | |
|-------------------------|------------------|
| Balanseras i ny räkning | 8 025 504 |
| <i>Summa</i> | <i>8 025 504</i> |

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

J

RESULTATRÄKNING

1, 2, 3

| | | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
|---|-------------|--------------------------|--------------------------|
| Rörelseintäkter, lagerförändring m.m. | 4, 5 | | |
| Nettoomsättning | | 6 455 247 | 4 848 179 |
| Övriga rörelseintäkter | | 258 835 | 394 630 |
| Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m. | | 6 714 082 | 5 242 809 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Direkta fastighetskostnader | 6, 7 | -5 624 829 | -4 689 664 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | | -1 307 826 | -1 270 349 |
| Summa rörelsekostnader | | -6 932 655 | -5 960 013 |
| Rörelseresultat | 8 | -218 573 | -717 204 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 9 | 1 886 310 | 983 929 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 10 | -1 688 813 | -750 066 |
| Summa finansiella poster | | 197 497 | 233 863 |
| Resultat efter finansiella poster | | -21 076 | -483 341 |
| Bokslutsdispositioner | | | |
| Bokslutsdispositioner | 11 | 1 627 111 | 5 274 116 |
| Summa bokslutsdispositioner | | 1 627 111 | 5 274 116 |
| Resultat före skatt | | 1 606 035 | 4 790 775 |
| Skatter | | | |
| Skatt på årets resultat | 12 | -1 613 216 | 1 046 348 |
| Årets resultat | | -7 181 | 5 837 123 |

J

BALANSRÄKNING

1, 2, 3

| | | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|-----------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 13 | 22 995 296 | 22 931 424 |
| Inventarier, verktyg och installationer | 14 | 543 827 | 611 803 |
| Pågående nyanläggningar | 15 | 1 045 501 | 1 000 566 |
| Hysesgästanpassningar | 16 | 288 462 | 319 506 |
| <i>Summa materiella anläggningstillgångar</i> | | <i>24 873 086</i> | <i>24 863 299</i> |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Fordringar hos koncernföretag | | 25 468 109 | 23 633 668 |
| <i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i> | | <i>25 468 109</i> | <i>23 633 668</i> |
| Summa anläggningstillgångar | | 50 341 195 | 48 496 967 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | 17 | | |
| Kundfordringar | 18 | 250 471 | 272 256 |
| Övriga fordringar | | 213 189 | 310 860 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 19 | 128 565 | 184 661 |
| <i>Summa kortfristiga fordringar</i> | | <i>592 225</i> | <i>767 777</i> |
| <i>Kassa och bank</i> | | | |
| Kassa och bank | | 998 525 | 647 319 |
| <i>Summa kassa och bank</i> | | <i>998 525</i> | <i>647 319</i> |
| Summa omsättningstillgångar | | 1 590 750 | 1 415 096 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 51 931 945 | 49 912 063 |

ank=20240712;2024071502328

J

| | | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|-----------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | 20 | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Aktiekapital | | 999 000 | 999 000 |
| Uppskrivningsfond | | 5 767 127 | 5 915 003 |
| Reservfond | | 199 800 | 199 800 |
| <i>Summa bundet eget kapital</i> | | 6 965 927 | 7 113 803 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | 21 | | |
| Balanserat resultat | | 8 032 685 | 2 047 686 |
| Årets resultat | | -7 181 | 5 837 123 |
| <i>Summa fritt eget kapital</i> | | 8 025 504 | 7 884 809 |
| Summa eget kapital | | 14 991 431 | 14 998 612 |
| Obeskattade reserver | | | |
| Periodiseringsfonder | | 721 746 | 721 746 |
| Akkumulerade överavskrivningar | | 470 949 | - |
| Summa obeskattade reserver | | 1 192 695 | 721 746 |
| Avsättningar | 22 | | |
| Avsättningar för skatter | | 2 055 213 | 441 997 |
| Summa avsättningar | | 2 055 213 | 441 997 |
| Långfristiga skulder | 23 | | |
| Skulder till kreditinstitut | | 30 029 400 | 30 712 500 |
| Skulder till koncernföretag | | 71 273 | - |
| Övriga skulder | | 428 485 | 315 725 |
| Summa långfristiga skulder | | 30 529 158 | 31 028 225 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | | 619 198 | 327 599 |
| Leverantörsskulder | | 260 350 | 506 703 |
| Skulder till koncernföretag | | 354 862 | 561 984 |
| Aktuella skatteskulder | | 417 882 | 424 526 |
| Övriga skulder | | 48 351 | - |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 24 | 1 462 805 | 900 671 |
| Summa kortfristiga skulder | | 3 163 448 | 2 721 483 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 51 931 945 | 49 912 063 |

7

KASSAFLÖDESANALYS

1, 2

| | | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
|---|----|--------------------------|--------------------------|
| Den löpande verksamheten | | | |
| Rörelseresultat | | -218 573 | -717 204 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m. | | | |
| - Avskrivningar | 28 | 1 303 206 | 1 270 349 |
| - Realisationsförlust | | 4 620 | - |
| Erhållen ränta | | 3 260 | 1 096 |
| Erlagd ränta | | -1 630 781 | -678 804 |
| <i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i> | | -538 268 | -124 563 |
| Förändringar i rörelsekapital | | | |
| - Ökning(-)/Minskning(+) | | 217 518 | -4 554 385 |
| - Ökning(+)/Minskning(-) | | 2 381 069 | 5 848 757 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | 2 060 319 | 1 169 809 |
| Investeringsverksamheten | | | |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar | | -1 317 613 | -1 692 217 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | | -1 317 613 | -1 692 217 |
| Finansieringsverksamheten | | | |
| Amortering av lån | | -391 500 | -327 600 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | | -391 500 | -327 600 |
| Årets kassaflöde | | 351 206 | -850 008 |
| Likvida medel vid årets början | | 647 319 | 1 497 327 |
| Likvida medel vid årets slut | | 998 525 | 647 319 |

ank=20240712;2024071502330

J

NOTER

Not 1 Allmänna upplysningar

Bolaget med säte i Flen är ett helägt dotterbolag till Stendörren Stockholm 5 AB, 556993-3012 med säte i Stockholm. Stendörren Stockholm 5 AB är ett helägt dotterbolag till Stendörren Fastigheter AB (publ), org nr 556825-4741, med säte i Stockholm. Stendörren Fastigheter AB upprättar koncernredovisning för den koncern som bolaget ingår i.

Årsredovisningen har godkänts av styrelsen den 18 juni 2024 och kommer att föreläggas årsstämma för fastställande den 14 juni 2024.

Nyckeltalsdefinitioner

Nedan definieras nyckeltalen i förvaltningsberättelsens flerårsöversikt.

Rörelsemarginal = Rörelseresultat / Nettoomsättning

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

Kommentar: Justerat eget kapital beräknas som eget kapital plus 79,4 % av obeskattade reserver.

Soliditet = Justerat eget kapital / Totalt kapital

Kommentar: Justerat eget kapital beräknas som eget kapital plus 79,4 % av obeskattade reserver.

Not 2 Redovisnings- och värderingsprinciper

Grunder för upprättande av årsredovisningen

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.

Leasing - bolaget som leasetagare

Företaget tillämpar fullständigt undantag från IFRS 16 i enlighet med RFR 2 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 resultaträkningen.

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 framför allt 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 hänför 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.

J

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.

Byggnader skrivs av på 50 år, byggnadsinventarier och inventarier på 10 år, markanläggningar på 20 år och hyresgäst Anpassningar enligt 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.

I

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 och hyresfordringar.

Not 4 Intäkter

| | 2023 | 2022 |
|-----------------|------------------|------------------|
| Hyresintäkter | 6 455 247 | 4 848 179 |
| Övriga intäkter | 258 835 | 394 630 |
| | 6 714 082 | 5 242 809 |

7

| Not 5 | Operationella leasingavtal | 2023 | 2022 |
|-------|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| | Inom ett år | 7 671 000 | 5 441 000 |
| | Senare än ett år men inom fem år | 13 522 000 | 9 755 000 |
| | Senare än fem år | 0 | 608 000 |
| | | 21 193 000 | 15 804 000 |

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 Ersättning till revisorer

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 Fastighets AB (publ), org nr 556825-4741.

| Not 7 | Direkta fastighetskostnader | 2023 | 2022 |
|-------|-----------------------------|-------------------|-------------------|
| | Underhåll | -790 549 | -401 458 |
| | Fastighetsskatt | -133 060 | -133 060 |
| | Övriga driftskostnader | -1 062 206 | -1 036 465 |
| | Övriga fastighetskostnader | -1 992 879 | -1 725 814 |
| | El och värme | -1 646 135 | -1 392 867 |
| | | -5 624 829 | -4 689 664 |

| Not 8 | Inköp och försäljning mellan koncernföretag | 2023 | 2022 |
|-------|---|------|------|
| | Andel av årets totala inköp från andra koncernföretag | 40 | 38 |

Under året har inga koncerninterna försäljningar ägt rum.

| Not 9 | Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 2023 | 2022 |
|-------|--|------------------|----------------|
| | Ränteintäkter från koncernföretag | 1 883 050 | 982 833 |
| | Övriga ränteintäkter | 3 260 | 1 096 |
| | | 1 886 310 | 983 929 |

子

ank=20240712:2024071502336

| Not 10 | Räntekostnader och liknande resultatposter | 2023 | 2022 |
|--------|--|-------------------|-----------------|
| | Räntekostnader till koncernföretag | -58 032 | -71 262 |
| | Externa räntekostnader | -1 630 781 | -673 671 |
| | Övriga finansiella kostnader | - | -5 133 |
| | | -1 688 813 | -750 066 |

| Not 11 | Bokslutsdispositioner | 2023 | 2022 |
|--------|------------------------------------|------------------|------------------|
| | Avsättning till periodiseringsfond | - | -721 746 |
| | Erhållna koncernbidrag | 2 098 060 | 5 995 862 |
| | Förändring överavskrivningar | -470 949 | - |
| | | 1 627 111 | 5 274 116 |

| Not 12 | Inkomstskatt | 2023 | 2022 |
|--------|--------------|------|------|
|--------|--------------|------|------|

Skattekostnaden består i huvudsak av följande delar:

Redovisad skatt i resultaträkningen

| | | |
|---|-------------------|------------------|
| Aktuell skatt | - | -419 528 |
| Förändring av uppskjuten skatt för temporära skillnader | -1 613 216 | 1 465 876 |
| <i>Summa redovisad skatt</i> | <i>-1 613 216</i> | <i>1 046 348</i> |

| | | |
|-------------------------|------|----|
| Effektiv skattesats (%) | -100 | 22 |
|-------------------------|------|----|

Avstämning av effektiv skattesats

| | | |
|--|-------------------|------------------|
| Resultat före skatt | 1 606 035 | 4 790 775 |
| Skatt enligt gällande skattesats 20,6 (20,6) % | -330 843 | -986 900 |
| Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader | -952 | 46 588 |
| Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter | 201 174 | 6 |
| Skattereduktion inventarier 2021 | - | 26 512 |
| Förändring av temporära skillnader hänförliga till byggnader | -1 613 216 | 1 465 876 |
| Återläggning bokföringsmässiga avskrivningar | -248 319 | -247 689 |
| Avgår skattemässig avskrivning | 311 844 | 303 033 |
| Skatteeffekt av ej bokförda kostnader | 69 980 | 438 922 |
| Schablonintäkt på kvarvarande periodiseringsfonder | -2 884 | - |
| <i>Summa redovisad skatt</i> | <i>-1 613 216</i> | <i>1 046 348</i> |

| | | |
|-------------------------|------|----|
| Effektiv skattesats (%) | -100 | 22 |
|-------------------------|------|----|

7

ank=20240712;2024071502337

| Not 13 Förvaltningsfastigheter | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 38 893 764 | 38 248 913 |
| <i>Förändringar av anskaffningsvärden</i> | | |
| Omklassificeringar m.m. | 1 130 086 | 644 851 |
| Utgående anskaffningsvärden | 40 023 850 | 38 893 764 |
| | | |
| Ingående avskrivningar | -21 877 343 | -21 011 991 |
| <i>Förändringar av avskrivningar</i> | | |
| Årets avskrivningar | -918 338 | -865 352 |
| Utgående avskrivningar | -22 795 681 | -21 877 343 |
| | | |
| Ingående uppskrivningar | 5 915 003 | 6 062 879 |
| <i>Förändringar av uppskrivningar</i> | | |
| Årets avskrivningar på uppskrivet belopp | -147 876 | -147 876 |
| Utgående uppskrivningar | 5 767 127 | 5 915 003 |
| | | |
| Redovisat värde | 22 995 296 | 22 931 424 |

| Not 14 Inventarier, verktyg och installationer | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|----------------|----------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 679 779 | 679 779 |
| Utgående anskaffningsvärden | 679 779 | 679 779 |
| | | |
| Ingående avskrivningar | -67 976 | 0 |
| <i>Förändringar av avskrivningar</i> | | |
| Årets avskrivningar | -67 976 | -67 976 |
| Utgående avskrivningar | -135 952 | -67 976 |
| | | |
| Redovisat värde | 543 827 | 611 803 |

| Not 15 Pågående nyanläggningar | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|------------------|------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 1 000 566 | 0 |
| <i>Förändringar av anskaffningsvärden</i> | | |
| Inköp | 1 359 613 | 1 645 417 |
| Omklassificeringar m.m. | -1 314 678 | -644 851 |
| Utgående anskaffningsvärden | 1 045 501 | 1 000 566 |
| | | |
| Redovisat värde | 1 045 501 | 1 000 566 |

J

ank=20240712:2024071502338

| Not 16 | Hyresgästanpassningar | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--------|--|----------------|----------------|
| | Ingående anskaffningsvärden | 1 078 486 | 1 031 686 |
| | Förändringar av anskaffningsvärden | | |
| | Inköp | – | 46 800 |
| | Försäljningar/utrangeringar | -27 600 | – |
| | Omklassificeringar m.m. | 142 592 | – |
| | Utgående anskaffningsvärden | 1 193 478 | 1 078 486 |
| | Ingående avskrivningar | -758 980 | -569 835 |
| | Förändringar av avskrivningar | | |
| | Återförda avskrivningar på försäljningar resp. utrangeringar | 22 980 | – |
| | Årets avskrivningar | -169 016 | -189 145 |
| | Utgående avskrivningar | -905 016 | -758 980 |
| | Redovisat värde | 288 462 | 319 506 |

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 | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--------|---|----------------|----------------|
| | Ej förfallna eller förfallna sedan mindre än 30 dagar | 169 909 | 13 734 |
| | Förfallna 30-60 dagar | 62 181 | – |
| | Förfallna 61-90 dagar | -625 | 19 296 |
| | Förfallna 90-120 dagar | 4 883 | 14 080 |
| | Förfallna sedan mer än 120 dagar | 14 123 | 1 201 338 |
| | Avsättning för osäkra fordringar | – | -976 192 |
| | | 250 471 | 272 256 |

| Not 19 | Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--------|---|----------------|----------------|
| | Förutbetalda försäkringspremier | 110 086 | 91 274 |
| | Övriga poster | 18 479 | 93 387 |
| | Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 128 565 | 184 661 |

Not 20 Antal aktier och kvotvärde

I posten aktiekapital ingår det registrerade aktiekapitalet. Antalet aktier uppgår till 9 990 st och kvotvärde uppgår till 100 kronor.

I

ank=20240712:2024071502339

| | | | |
|---------------|----------------------------|--|------------------|
| Not 21 | Resultatdisposition | | |
| | <i>Medel att disponera</i> | | |
| | Balanserat resultat | | 8 032 685 |
| | Årets resultat | | -7 181 |
| | Summa | | 8 025 504 |

| | | | |
|--|---------------------------------|--|------------------|
| | <i>Förslag till disposition</i> | | |
| | Balanseras i ny räkning | | 8 025 504 |
| | Summa | | 8 025 504 |

| | | | |
|---------------|--|-------------------|-------------------|
| Not 22 | Uppskjuten skatteskuld | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
| | Temporära skillnader på byggnader | 2 055 213 | 441 997 |
| | Utgående uppskjuten skatteskuld | 2 055 213 | 441 997 |

| | | | |
|---------------|---|-------------------|-------------------|
| Not 23 | Förfallotid skulder | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
| | <i>Övriga skulder till kreditinstitut</i> | | |
| | Förfaller senare än ett år men inom 5 år | 30 029 400 | 30 712 500 |
| | <i>Skulder till koncernföretag</i> | | |
| | Förfaller senare än 5 år | 71 273 | 0 |
| | <i>Depositioner</i> | | |
| | Förfaller senare än 5 år | 428 485 | 315 725 |

| | | | |
|---------------|---|-------------------|-------------------|
| Not 24 | Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
| | Förutbetalda hyresintäkter | 1 068 142 | 709 942 |
| | Övriga poster | 394 663 | 190 729 |
| | Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 1 462 805 | 900 671 |

Not 25 **Eventualförpliktelser**

I bolaget finns inte några eventualförpliktelser.

| | | | |
|---------------|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Not 26 | Ställda säkerheter | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
| | Fastighetsinteckningar | 34 650 000 | 34 650 000 |
| | Summa ställda säkerheter | 34 650 000 | 34 650 000 |

J

Not 27 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Rysslands invasion av Ukraina pågår fortfarande. I övrigt har inga väsentliga händelser inträffat.

Not 28 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

2023

2022

Avskrivningar

1 303 206

1 270 349

1 303 206

1 270 349

UNDERSKRIFTER

Stockholm 2024-06-18



Erik Ranje

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024 06 19

BDO Mälardalen AB



Johan Pharmanson

Huvudansvarig auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Fastighets AB Öjavägen m.fl.
Org.nr. 556471-9150

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighets AB Öjavägen m.fl. för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighets AB Öjavägen m.fl.s finansiella ställning per den 31 december 2023 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till Fastighets AB Öjavägen m.fl. 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 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.

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 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 Öjavägen m.fl. för år 2023 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till Fastighets AB Öjavägen m.fl. 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.

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 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 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 19/6 2024.

BDO Mälardalen AB



Johan Pharmanson

Auktoriserad revisor