

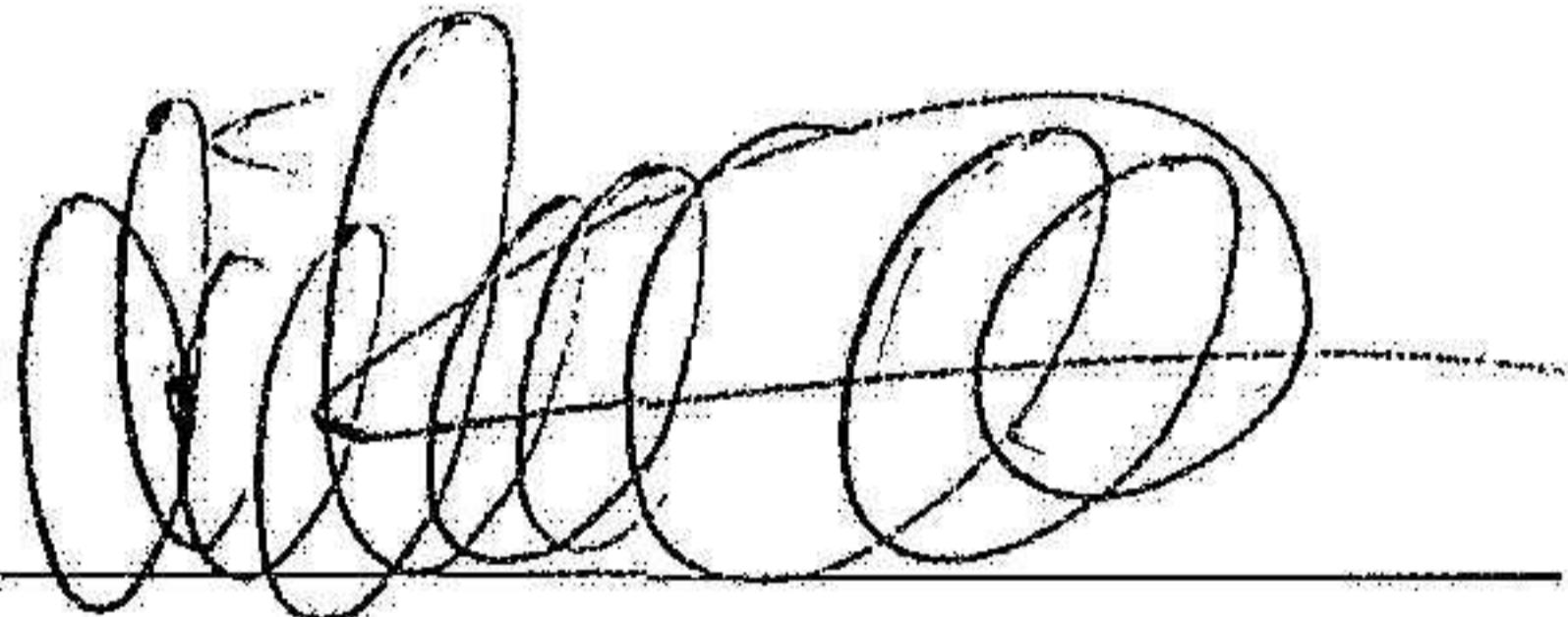
Fastighetsaktiebolaget Älvsjö Quarters  
556099-1068

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i **Fastighetsaktiebolaget Älvsjö Quarters** intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den **27 juni 2024**. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Stockholm den 10 juli 2024



Annika Ekström  
Styrelseledamot

## Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari 2023 – 31 december 2023

Styrelsen för Fastighetsaktiebolaget Älvsjö Quarters avger härmed följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Rapport över förändring i eget kapital	6
Kassaflödesanalys	7
Tilläggsupplysningar	8



## Förvaltningsberättelse

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inget annat anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående räkenskapsår.

Kriget mellan Ryssland och Ukraina fortsätter att skapa oro i världsekonomin samtidigt som den höga inflationen och ökande räntekostnader skapar osäkerhet inom finansmarknaden.

### Verksamhet

Bolaget verksamhet är att direkt eller indirekt genom bolag, äger och förvalta fastigheter. Bolaget har sitt säte i Stockholm.

### Hållbarhetsrapport

Fastighetsaktiebolaget Älvsjö Quarters är dotterbolag till Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB, 556981-7660, med säte i Stockholm. Bolaget omfattas av hållbarhetsrapporten för koncernen som har upprättats av moderbolaget i enlighet med Årsredovisningslagen 6 kap 10 §.

Flerårsöversikt (tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Hysesintäkter	4 353	4 438	4 509	3 546	3 668
Resultat efter finansiella poster	995	1 973	-1 282	795	200
Soliditet (%)	88,8%	88,7%	80,3%	91,2%	4,7%

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel

Balanserad vinst	19 957 022
Årets resultat	876 828
	<b>20 833 850</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	20 833 850
	<b>20 833 850</b>

**Resultaträkning**

	Not	1 jan. 2023- 31 dec. 2023	1 jan. 2022- 31 dec. 2022
Hysesintäkter	5	4 352 656	4 437 521
Övriga rörelseintäkter		226 407	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 579 063</b>	<b>4 437 521</b>
Fastighetskostnader	6	-2 073 848	-2 140 370
Övriga externa kostnader		-173 257	2 090
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 393 683	-299 640
<b>Summa rörelsekostnader</b>	7	<b>-3 640 788</b>	<b>-2 437 920</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>938 275</b>	<b>1 999 601</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	170 242	90
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-113 631	-26 218
<b>Summa resultat från finansiella poster</b>		<b>56 611</b>	<b>-26 128</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>994 886</b>	<b>1 973 473</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>994 886</b>	<b>1 973 473</b>
Skatt på årets resultat	10	-118 058	-149 599
<b>Årets resultat</b>		<b>876 828</b>	<b>1 823 874</b>

Årets resultat överensstämmer med totalresultatet för bolaget.

## Balansräkning

	Not	31 dec. 2023	31 dec. 2022
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Förvaltningsfastigheter	11	15 684 808	15 602 016
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	12	3 296 978	3 287 978
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Fordringar hos koncernföretag	13	3 151 036	0
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>22 132 823</b>	<b>18 889 994</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Kundfordringar	14	0	0
Fordringar hos koncernföretag	15, 13	1 897 429	3 024 108
Aktuell skattefordran		323 596	377 010
Övriga fordringar		0	1 050 349
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	91 132	136 507
		<b>2 312 157</b>	<b>4 587 974</b>
Kassa och bank		0	0
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 312 157</b>	<b>4 587 974</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>24 444 979</b>	<b>23 477 968</b>



## Balansräkning

	Not	31 dec. 2023	31 dec. 2022
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	17		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital		725 000	725 000
Reservfond		145 000	145 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>870 000</b>	<b>870 000</b>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		19 957 022	18 133 148
Årets resultat		876 828	1 823 874
<b>Summa eget kapital</b>		<b>20 833 850</b>	<b>19 957 022</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>21 703 850</b>	<b>20 827 022</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	18		
Uppskjuten skatteskuld		185 003	120 359
Skulder till koncernföretag		1 392 934	1 300 000
Övriga skulder		366 900	366 900
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>1 944 837</b>	<b>1 666 900</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>	18		
Leverantörsskulder		83 509	152 497
Skulder till koncernföretag		0	39 000
Aktuella skatteskulder		0	0
Övriga skulder		37 289	25 136
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	675 494	647 054
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>796 292</b>	<b>863 687</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>24 444 979</b>	<b>23 477 968</b>

## Rapport över förändring eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Uppskriv- ningsfond	Balanserat resultat	Summa eget kapital
<b>Ingående eget kapital, 2022-01-01</b>	<b>725 000</b>	<b>145 000</b>	<b>0</b>	<b>18 133 148</b>	<b>19 003 148</b>
Årets resultat	0	0	0	1 823 874	1 823 874
<b>Utgående eget kapital, 2022-12-31</b>	<b>725 000</b>	<b>145 000</b>	<b>0</b>	<b>19 957 022</b>	<b>20 827 022</b>
<b>Ingående eget kapital, 2023-01-01</b>	<b>725 000</b>	<b>145 000</b>	<b>0</b>	<b>19 957 022</b>	<b>20 827 022</b>
Årets resultat	0	0	0	876 828	876 828
Aktieägartillskott	0	0	0	0	0
<b>Utgående eget kapital, 2023-12-31</b>	<b>725 000</b>	<b>145 000</b>	<b>0</b>	<b>20 833 850</b>	<b>21 703 850</b>

### Kassaflödesanalys

	Not	1 jan. 2023- 31 dec. 2023	1 jan. 2022- 31 dec. 2022
<b>Löpande verksamhet</b>			
Rörelseresultat		938 275	1 999 601
Återläggning av avskrivningar		1 393 683	299 640
Erhållen ränta		170 242	90
Erlagd ränta		-113 631	-26 218
Betald skatt		0	153 940
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>		<b>2 388 569</b>	<b>2 427 053</b>
Förändring rörelsefordringar		1 095 725	-48 753
Förändring rörelseskulder		-28 395	207 244
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>3 455 898</b>	<b>2 585 544</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamhet</b>			
Investering i fastighet		-1 485 475	-148 140
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-1 485 475</b>	<b>-148 140</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>			
	20		
Förändring av koncernfordran		-2 024 358	-155 007
Förändring av koncernskulder		53 934	-2 282 397
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-1 970 424</b>	<b>-2 437 404</b>
<b>Årets kassaflöde</b>			
Likvida medel i början av året		0	0
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	21	<b>0</b>	<b>0</b>



Fastighetsaktiebolaget Älvsjö Quarters

Org. nr. 556099-1068

---

## Not 1 Företagsinformation

---

Namn: Fastighetsaktiebolaget Älvsjö Quarters, säte i Malmö

Org nummer: 556099-1068

Huvudsaklig verksamhet: Fastighetsförvaltning

### Koncernförhållanden

Bolaget är dotterföretag till SSM Hold Akalla AB, 559140-8751. Närmast överordnade moderföretag som upprättar koncernredovisning i vilken företaget ingår är Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB, 556981-7660, med säte i Stockholm. Moderföretag för hela koncernen är Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB, 556981-7660.

---

## Not 2 Grunder för upprättandet av årsredovisningen

---

Årsredovisningen har upprättats utifrån antagandet om fortlevnad (going concern). Tillgångar och skulder är värderade till sina historiska anskaffningsvärden.

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 Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ) (org.nr. 556981-7660) som tillämpar IFRS i dess koncernredovisning.

Samma uppställning som föregående år har applicerats i resultat- och balansräkningen.

---

## Not 3 Väsentliga redovisningsbedömningar, uppskattningar och antaganden

---

När styrelsen och verkställande direktören upprättar finansiella rapporter i enlighet med tillämpade redovisningsprinciper måste vissa uppskattningar och antaganden göras som påverkar det redovisade värdet av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. De områden där uppskattningar och antaganden är av stor betydelse för företaget och som kan komma att påverka resultat- och balansräkning om de ändras beskrivs nedan:

### *Värdering av förvaltningsfastigheter*

Upplysningen om förvaltningsfastigheternas verkliga värde baseras på antaganden om framtida kassaflöde och diskonteringsfaktorer. Dessa antaganden kan ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. För viktiga antaganden och bedömningar i samband med värdering av förvaltningsfastigheter se not 11.

### *Skatt*

Uppskjuten skatt redovisas till nominellt värde utan diskontering. Den verkliga skatten är betydligt lägre på grund av dels möjlighet att sälja fastigheter skatteeffektivt, dels till följd av tidsfaktorn. Den uppskjutna skatten är baserad på den framtida lägre skattesatsen om 20,6 procent eftersom de temporära skillnaderna bedöms till övervägande delen realiseras till den framtida lägre skattesatsen.



## Not 4

## Sammanfattning av viktiga redovisningsprinciper

---

### **Intäktsredovisning**

Företagets intäkter består i all väsentlighet av hyresintäkter. Intäkter redovisas då det är troligt att ekonomiska fördelar kommer företaget tillgodo och att intäkterna kan fastställas på ett tillförlitligt sätt.

#### *Hyresintäkter*

Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter är att betrakta som operationella leasingavtal som intäktsredovisas i resultaträkningen linjärt över hyresperioden. Förskottsbetalda hyror redovisas som förutbetalda intäkter. I de fall hyresrabatter förekommer har de redovisade hyresintäkterna reducerats med värdet av lämnade hyresrabatter.

### **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 framförallt på grund av skillnader mellan bokföringsmässiga avskrivningar och skattemässiga avskrivningar på förvaltningsfastigheter.

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 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 redovisas som en kostnad i den period de uppkommer.

### Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter består av fastigheter (mark eller en byggnad) 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.

*Avskrivning beräknas enligt följande:*

*Antal år*

Förvaltningsfastigheter

100 år

### 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.

*Avskrivning beräknas enligt följande:*

*Antal år*

Maskiner

5 år

Inventarier

5 år

### Nedskrivning av icke-finansiella anläggningstillgångar

Tillgångar som löpande skrivs av skall nedskrivningstestas närhelst händelser eller förändringar i förhållanden indikerar att det redovisade värdet kanske inte är återvinningsbart.

En nedskrivning av tillgångar, med undantag av finansiella instrument som omfattas av nedskrivning för förväntade kreditförluster, 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 leasingavgifter från sina leasingavtal där bolaget är leasetagare som kostnad linjärt över leasingperioden.

### Finansiella instrument

Finansiella instrument är varje form av avtal som ger upphov till en finansiell tillgång i ett företag och en finansiell skuld eller ett eget kapitalinstrument i ett annat företag. Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar på tillgångssidan likvida medel, kundfordringar, derivatinstrument, övriga fordringar och upplupna intäkter. På skuldsidan återfinns leverantörsskulder, räntebärande skulder, derivatinstrument och upplupna kostnader.

*Redovisning och borttagande*

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Kundfordringar tas upp i balansräkningen när faktura har skickats och företagets rätt till ersättning är ovillkorlig. Skuld tas upp när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om faktura ännu inte mottagits. Leverantörsskulder tas upp när faktura mottagits.

En finansiell tillgång och 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. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller när bolaget förlorar kontrollen över dem. Detsamma gäller för del av en finansiell tillgång. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. Detsamma gäller för del av en finansiell skuld. Vid varje rapporttillfälle utvärderar företaget om det finns objektiva indikationer på att en finansiell tillgång eller grupp av finansiella tillgångar är i behov av nedskrivning.

Vinster och förluster från borttagande ur balansräkning samt effekter av omförhandling av lån, som innebär en modifiering av lånet, redovisas i resultatet.

Med anledning av sambandet mellan redovisning och beskattning, tillämpas inte reglerna om finansiella instrument enligt IFRS 9 i bolaget som juridisk person, utan bolaget tillämpar i enlighet med ÅRL anskaffningsvärdemetoden. Finansiella anläggningstillgångar värderas därmed till anskaffningsvärde och finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip, med tillämpning av nedskrivning för förväntade kreditförluster enligt IFRS 9 avseende tillgångar som är skuldinstrument. För övriga finansiella tillgångar baseras nedskrivning på marknadsvärden. Derivatinstrument med negativt verkligt värde redovisas som en skuld till det negativa verkliga värdet med värdeförändring i resultatet. Finansiella skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde, med tillämpning av effektivräntemetoden.

Bolaget tillämpar undantaget att inte värdera finansiella garantiavtal till förmån för dotter- och intressebolag samt joint ventures i enlighet med reglerna i IFRS 9 utan tillämpar istället principerna för värdering enligt IAS 37, Avsättningar, eventalförpliktelser och eventualtillgångar.

*Nedskrivning av finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde*

Nedskrivning för kreditförluster enligt IFRS 9 är framåtblickande och en förlustreservering görs när det finns en exponering för kreditrisk, vanligtvis vid första redovisningstillfället. Förväntade kreditförluster återspeglar nuvärdet av alla underskott i kassaflöden hänförliga till fallissemang antingen för de nästkommande 12 månaderna eller för den förväntade återstående löptiden för det finansiella instrumentet, beroende på tillgångsslag och på kreditförsämring sedan första redovisningstillfället. Förväntade kreditförluster återspeglar ett objektiva, sannolikhetsvägt utfall som beaktar flertalet scenarier baserade på rimliga och verifierbara prognoser.

Den förenklade modellen tillämpas för leasing-/kundfordringar och eventuella avtalstillgångar. En förlustreserv redovisas, i den förenklade modellen, för fordrans eller tillgångens förväntade återstående löptid.

För övriga poster som omfattas av förväntade kreditförluster tillämpas en nedskrivningsmodell med tre stadier. Initialt, samt per varje balansdag, redovisas en förlustreserv för de nästkommande 12 månaderna, alternativt för en kortare tidsperiod beroende på återstående löptid (stadie 1). Om det har skett en väsentlig ökning av kreditrisk sedan första redovisningstillfället, medförande en rating understigande investment grade, redovisas en förlustreserv för tillgångens återstående löptid (stadie 2). För tillgångar som bedöms vara kreditförsämrade reserveras fortsatt för förväntade kreditförluster för den återstående löptiden (stadie 3). För kreditförsämrade tillgångar och fordringar baseras beräkningen av ränteintäkterna på tillgångens redovisade värde, netto av förlustreservering, till skillnad mot på bruttobeloppet som i föregående stadier.

Värderingen av förväntade kreditförluster baseras för leasing-/kundfordringar, fordringar på koncernbolag och eventuella avtalstillgångar på historiska kundförluster kombinerat med framåtblickande faktorer. För kreditförsämrade tillgångar och fordringar görs en individuell bedömning där hänsyn tas till historisk, aktuell och framåtblickande information. Värderingen av förväntade kreditförluster beaktar eventuella säkerheter och andra kreditförstärkningar i form av garantier.

De finansiella tillgångarna redovisas i balansräkningen till upplupet anskaffningsvärde, det vill säga netto av bruttovärde och förlustreserv. Förändringar av förlustreserven redovisas i resultaträkningen.

#### *Likvida medel*

Likvida medel i kassaflödesanalysen består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut, vilka redovisas som Kassa och bank i balansräkningen, samt kortfristiga likvida placeringar med en löptid från anskaffningstidpunkten understigande tre månader. Likvida medel omfattas av kraven på förlustreservering för förväntade kreditförluster.

#### **Gränsdragning mellan omsättnings- och anläggningstillgångar samt mellan kort- och långfristiga skulder**

Bolaget klassificerar en tillgång som en omsättningstillgång när bolaget förväntas realisera tillgången, eller avser att sälja eller förbruka tillgången, under bolagets normala verksamhetscykel eller inom 12 månader efter rapportperioden samt när bolaget innehar tillgången primärt för handelsändamål eller att tillgången utgörs av likvida medel. Alla andra tillgångar klassificeras som anläggningstillgångar.

Bolaget klassificerar en skuld som en kortfristig när bolaget förväntas reglera skulden under bolagets normala verksamhetscykel eller inom 12 månader efter rapportperioden samt när bolaget innehar skulden primärt för handelsändamål eller att bolaget inte har en ovillkorad rättighet per balansdagen att senarelägga skuldens reglering i minst 12 månader efter rapportperioden. Alla andra skulder klassificeras som långfristiga.

#### **Redovisning av koncernbidrag**

Koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition.

#### **Kassaflödesanalys**

Kassaflöden från den löpande verksamheten redovisas enligt den indirekta metoden, vilket innebär att resultatet justeras för transaktioner som inte medfört in- eller utbetalningar, upplupna eller förutbetalda poster som avser tidigare eller kommande perioder samt för eventuella intäkter och kostnader som hänförs till investerings- eller finansieringsverksamhetens kassaflöden.

#### **Nya standarder, ändringar och tolkningar av befintliga standarder som ännu inte har trätt i kraft och som inte har tillämpats i förtid**

Inga nya standarder, ändringar och tolkningar av befintliga standarder har tillkommit.

#### **Kommande ändringar i RFR 2**

Bolagets bedömning är att inga kommande ändringar av RFR 2 som ska tillämpas för räkenskapsår som påbörjas den 1 januari 2024 eller senare kommer att ha en väsentlig påverkan på bolagets finansiella rapporter.

**Not 5 Hyresintäkter**

Företaget hyr ut sina förvaltningsfastigheter enligt operationella hyresavtal och hyresintäkterna, reducerat med eventuella hyresrabatter, redovisas linjärt över hyresperioden.

	<b>1 jan. 2023- 31 dec. 2023</b>	<b>1 jan. 2022- 31 dec. 2022</b>
Hyresintäkter	4 352 656	4 437 521
<b>Summa hyresintäkter</b>	<b>4 352 656</b>	<b>4 437 521</b>

Bolagets leasingavtal avser bostäder och garage-/parkeringsplatser. Leasingavtal för bostäder, garage-/parkeringsplatser, har oftast en hyresperiod om 3 månader.

Framtida odiskonterade hyresintäkter, exklusive variabla hyror, avseende icke uppsägningsbara operationella hyresavtal per den 31 december är enligt följande:

	<b>31 dec. 2023</b>	<b>31 dec. 2022</b>
Mindre än 1 år	1 167 280	422 183
1 - 5 år	4 178 904	2 895 238
Mer än 5 år	0	0
<b>Framtida hyresinbetalningar</b>	<b>5 346 184</b>	<b>3 317 421</b>

**Not 6 Fastighetskostnader**

	<b>1 jan. 2023- 31 dec. 2023</b>	<b>1 jan. 2022- 31 dec. 2022</b>
Drift	1 755 848	1 724 586
Reparation och underhåll	170 032	230 581
Fastighetsadministration	147 968	185 203
Fastighetsskatt	0	0
<b>Summa fastighetskostnader</b>	<b>2 073 848</b>	<b>2 140 370</b>

	<b>1 jan. 2023- 31 dec. 2023</b>	<b>1 jan. 2022- 31 dec. 2022</b>
Fastighetskostnader avseende förvaltningsfastigheter som genererat hyresintäkter	2 073 848	2 140 370
<b>Summa fastighetskostnader</b>	<b>2 073 848</b>	<b>2 140 371</b>

**Not 7 Inköp och försäljning mellan koncernföretag**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag inom koncernen	17%	9%

**Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter**

	1 jan. 2023- 31 dec. 2023	1 jan. 2022- 31 dec. 2022
Ränteintäkter, koncernföretag	162 272	0
Ränteintäkter, övrigt	7 970	90
<b>Summa ränteintäkter enligt effektivräntemetod</b>	<b>170 242</b>	<b>90</b>
<b>Summa ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>170 242</b>	<b>90</b>

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	1 jan. 2023- 31 dec. 2023	1 jan. 2022- 31 dec. 2022
Räntekostnader, koncernföretag	112 106	26 001
Räntekostnader, övrigt	1 525	217
<b>Summa räntekostnader enligt effektivräntemetod</b>	<b>113 631</b>	<b>26 218</b>
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>113 631</b>	<b>26 218</b>

**Not 10 Skatt på årets resultat**

De huvudsakliga komponenterna när det gäller skattekostnader för räkenskapsåret med avslut den 31 december 2023 är följande:

	1 jan. 2023- 31 dec. 2023	1 jan. 2022- 31 dec. 2022
<b>Redovisad skatt i resultaträkning</b>		
Aktuell skatt	-139 031	-85 617
Justeringar avseende tidigare år	85 617	0
Förändring av uppskjuten skatt på temporära skillnader	-64 644	-63 982
<b>Summa redovisad skatt</b>	<b>-118 058</b>	<b>-149 599</b>

	2023	2022
<b>Avstämning av effektiv skattesats</b>		
Resultat före skatt	994 886	1 973 473
Skatt enligt gällande skattesats, 20,6%	-204 946	-406 535
Ej skattepliktiga intäkter	1 642	0
Ej avdragsgilla kostnader	62 478	62 922
Justerings avseende skatter för tidigare år	85 617	0
Förändring av uppskjuten skatt på temporära skillnader	-64 644	-63 982
Skatteeffekt på skattemässigt underskott	1 794	257 996
<b>Summa</b>	<b>-118 058</b>	<b>-149 599</b>

Den genomsnittliga effektiva skattesatsen är 11,9 procent (7,6). Under året har ingen inkomstskatt redovisats i eget kapital.

**Not 11 Förvaltningsfastigheter**

	<b>31 dec. 2023</b>	<b>31 dec. 2022</b>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	16 201 296	16 201 296
Inköp	1 476 475	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>17 677 771</b>	<b>16 201 296</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-599 280	-299 640
Årets avskrivning	-1 393 683	-299 640
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 992 963</b>	<b>-599 280</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>15 684 808</b>	<b>15 602 016</b>

**Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter**

Verkligt värde är det bedömda belopp som skulle inkasseras i en transaktion vid värdetidpunkten mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs eller sedvanlig marknadsföring, där båda parter förutsätts ha agerat insiktsfullt, klokt och utan tvång.

Det verkliga värdet på förvaltningsfastigheterna uppgår till 106 mkr. (115) Samtliga fastigheter har per balansdagen värderats externt av värderingsinstitutet Newsec Advice AB, vilka är väletablerade fastighetsvärderare som auktoriserats av föreningen Samhällsbyggarna, som ansvarar för auktorisation av fastighetsvärderare i Sverige.

**Värderingsmetodik**

Fastighetsinnehavet värderas till verkligt värde och hänförs till nivå 3 i verkligt värdehierarkin. Det innebär att verkligt värde har bestämts med hjälp av indata som inte är observerbar på marknaden. Värdet har bedömts i enlighet med värderingshandledning upprättad av MSCI, före detta IPD Svenskt Fastighetsindex. Värderingshandledningen baseras på tillämpning av International Valuation Standard, IVS. Marknadsvärderingen genomförs av externa värderingsföretag och vid värdebedömningen tillämpas normalt en kombination av ortsprismetod genom avstämning mot genomförda transaktioner av likartade objekt och avkastningsbaserad med, kassaflödesmetoden. Den enskilt största värdepåverkande faktorn vid värdering är direktavkastningskravet.

Det är bolagets bedömning att fastigheten för närvarande används på dess maximala och bästa sätt.

**Not 12** **Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar**

	<b>31 dec. 2023</b>	<b>31 dec. 2022</b>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	3 287 978	3 139 838
Inköp under året	9 000	148 140
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>3 296 978</b>	<b>3 287 978</b>

**Not 13** **Fordringar hos koncernföretag**

	<b>31 dec. 2023</b>	<b>31 dec. 2022</b>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	3 024 108	2 869 101
Förändring fordringar	2 024 358	155 007
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>5 048 466</b>	<b>3 024 108</b>

<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>	<b>31 dec. 2023</b>	<b>31 dec. 2022</b>
<b>Långfristiga fordringar hos koncernföretag</b>		
Lån till koncernföretag	3 151 036	0
<b>Summa långfristiga fordringar hos koncernföretag</b>	<b>3 151 036</b>	<b>0</b>

<i>Omsättningstillgångar</i>	<b>31 dec. 2023</b>	<b>31 dec. 2022</b>
<b>Kortfristiga fordringar hos koncernföretag</b>		
Fordran på koncernföretag	1 897 429	3 024 108
<b>Summa kortfristiga fordringar hos koncernföretag</b>	<b>1 897 429</b>	<b>3 024 108</b>

**Not 14 Hyresfordringar**

	31 dec. 2023	31 dec. 2022
Hyresfordringar	0	0
Reservering för förväntade kreditförluster	0	0
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Åldersfördelning kundfordringar**

Förfallna, antal dagar, 2023	Nominellt belopp	Varav reserverat	Procent
Ej förfallna fordringar	0	0	0%
Förfallna fordringar 0-29 dagar	0	0	0%
Förfallna fordringar 30-89 dagar	0	0	0%
Förfallna fordringar > 90 dagar	0	0	0%
<b>Redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>

Tabellen visar förväntat redovisat värde vid fallissemang, brutto.

**Åldersfördelning kundfordringar**

Förfallna, antal dagar, 2022	Nominellt belopp	Varav reserverat	Procent
Ej förfallna fordringar	0	0	0%
Förfallna fordringar 0-29 dagar	0	0	0%
Förfallna fordringar 30-89 dagar	0	0	0%
Förfallna fordringar > 90 dagar	0	0	0%
<b>Redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>

Tabellen visar förväntat redovisat värde vid fallissemang, brutto.

Kreditkvaliteten på fordringar som inte är förfallna eller nedskrivna bedöms vara god.

**Nedskrivning av kundfordringar**

Fordringar utgörs i huvudsak av kundfordringar för vilka bolaget har valt att tillämpa den förenklade metoden för redovisning av förväntade kreditförluster. Detta innebär att förväntade kreditförluster reserveras för återstående löptid, vilken förväntas understiga ett år för samtliga fordringar. Företaget reserverar för förväntade kreditförluster baserat på historiska kreditförluster samt framåtriktad information. Kunderna har likartade riskprofiler, varför kreditrisken initialt bedöms kollektivt för samtliga kunder. Eventuella större enskilda fordringar bedöms per motpart. Företaget skriver bort en fordran när det inte längre finns någon förväntan på att erhålla betalning och då aktiva åtgärder för att erhålla betalning har avslutats.

**Not 15 Kortfristiga fordringar på koncernföretag**

	31 dec. 2023	31 dec. 2022
Kortfristiga fordringar på koncernföretag	1 897 429	3 024 108
<b>Summa</b>	<b>1 897 429</b>	<b>3 024 108</b>

**Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	31 dec. 2023	31 dec. 2022
Förutbetalda fastighetskostnader	91 132	71 018
Övrigt	0	65 489
<b>Summa</b>	<b>91 132</b>	<b>136 507</b>

**Not 17 Eget kapital**

Aktiekapital	31 dec. 2023	31 dec. 2022	31 dec. 2023	31 dec. 2022
	Kvotvärde	Kvotvärde	Antal	Antal
Aktier	1 000	1 000	725	725
			<b>725</b>	<b>725</b>



### **Finansiella instrument och finansiell riskhantering**

Bolaget är exponerat för ett antal finansiella risker som företaget hanterar inom ramen för den finanspolicy som godkänts av styrelsen. Det övergripande målet är att ha en kostnadseffektiv finansiering inom företaget och hantera de finansiella riskerna genom att utnyttja finansiella instrument. Företagets främsta finansiella skulder utgörs av lån. Bolagets finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde och finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip. För samtliga finansiella instrument är det bokförda värdet en approximation av det verkliga värdet, varför dessa poster inte indelas i nivåer enligt värderingshierarkin.

De främsta riskerna som företaget är utsatt för är ränterisk, kreditrisk och likviditets- och refinansieringsrisk.

#### **Ränterisk**

Fluktuationer i räntesatserna påverkar företagets räntekostnader. Företagets policy för ränterisker är utformad för att minska inverkan från ränteförändringar på redovisat resultat. Bolagets externa räntebärande skulder uppgick per balansdagen till 0 kr (0 tkr).

#### **Kreditrisk**

Kreditrisk definieras som risken att en motpart i en transaktion inte kan fullfölja sina åtaganden. För bolaget utgörs denna risk primärt av kundfordringar och koncerninterna fordringar. I de fall en av bolagets kunder skulle hamna på obestånd eller få andra betalningssvårigheter kan bolaget åsamkas ekonomisk skada. Ledningen anser däremot att det inte existerar någon betydande koncentration av kreditrisk hos någon enskild kund eller motpart för bolaget.

Bolaget har inte erhållit några ställda säkerheter för de finansiella nettotillgångarna.

Kreditkvaliteten för finansiella tillgångar som varken förfallit till betalning eller är nedskrivna bedöms vara god. Bedömningen har gjorts att det inte har skett någon väsentlig ökning av kreditrisk för någon av bolagets finansiella tillgångar per balansdagen.

#### **Likviditets- och refinansieringsrisk**

Finansieringsrisker avser risk för svårigheter att erhålla finansiering för verksamhet vid en given tidpunkt. I bolagets finansieringspolicy anges att bolagets externa låneportfölj ska ha en löptidsstruktur som reducerar refinansieringsrisker.

Refinansieringsrisker minskas genom bolagets målsättning att upprätthålla en spridning i förfallostrukturen för utestående skulder. Bolaget är också föremål för ett antal så kallade Covenants vilka finns föreskrivna i bankens lånevillkor, såsom nyckeltal och resultatmått kopplade till företagets konsoliderade resultat- och balansräkning. Bolaget uppfyllde alla sådana Covenants den 31 december 2023.

#### **Riskhantering av kapital**

Företagets kapitalstruktur ska hållas på en nivå som säkerställer möjligheten att driva verksamheten vidare för att skapa avkastning till aktieägarna, samtidigt som en optimal struktur upprätthålls för att minska kapitalkostnaderna.

	31 dec. 2023	31 dec. 2022
Räntebärande nettoskuld	1 392 934	1 300 000
Summa eget kapital	21 703 850	20 827 022
<b>Förhållande mellan skuld och eget kapital</b>	<b>0,1</b>	<b>0,1</b>

**Räntebärande lån**

Tabellen nedan visar företagets räntebärande lån.

	31 dec. 2023	31 dec. 2022
<i>Långfristiga:</i>		
Banklån	0	0
Lån från koncernföretag	1 392 934	1 300 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>1 392 934</b>	<b>1 300 000</b>
<i>Kortfristiga:</i>		
Banklån	0	0
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Lånebelopp</b>	<b>1 392 934</b>	<b>1 300 000</b>

Företagets lån har följande ränteförfallostruktur:

	< 6 mån	6–12 mån	1 till 5 år	Mer än 5 år	Summa
<b>31 dec. 2023</b>					
Lånebelopp	0	0	1 392 934	0	1 392 934

Förfallotider för långfristiga lån är enligt följande:

	31 dec. 2023	31 dec. 2022
Mellan 1 och 5 år	1 392 934	1 300 000
Senare än 5 år	0	0
<b>Summa</b>	<b>1 392 934</b>	<b>1 300 000</b>

**Not 19****Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	31 dec. 2023	31 dec. 2022
Upplupna fastighetskostnader	86 665	216 725
Förutbetalda hyresintäkter	566 829	430 329
Övriga poster	22 000	0
<b>Summa</b>	<b>675 494</b>	<b>647 054</b>

**Not 20 Förändringar i skulder hänförliga finansieringsverksamheten**

	1 jan. 2023	Kassaflödes- <u>Ej kassaflödespåverkande poster</u>		31 dec. 2023
		påverkande	Förvärv/avyttring	
<b>Kortfristiga:</b>				
Ej räntebärande skulder, koncernföretag	39 000	-39 000	0	0
<b>Långfristiga:</b>				
Räntebärande skulder, koncernföretag	1 300 000	92 934	0	1 392 934
<b>Summa</b>	<b>1 339 000</b>	<b>53 934</b>	<b>0</b>	<b>1 392 934</b>

**Not 21 Likvida medel**

	31 dec. 2023	31 dec. 2022
Banktillgodohavanden och kassamedel	0	0
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Per den 31 december 2023 hade företaget 0 kr tillgängliga i outnyttjade godkända krediter, för vilka alla tidigare villkor hade uppfyllts.

Bolagets bedömning om förväntade kreditförluster kopplat till likvida medel bedöms avse oväsentliga belopp, varför ingen reserv för förväntade kreditförluster redovisas.

Se även not 18 beträffande bolagets finansiella instrument och riskhantering.

**Not 22 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser***Ställda säkerheter*

	31 dec. 2023	31 dec. 2022
<b>Ställda säkerheter för koncernföretags räkning:</b>		
Fastighetsinteckningar	33 000 000	33 000 000

*Eventalförpliktelser*

Inga eventalförpliktelser finns i bolaget.

**Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

**Stockholm, datum enligt digital signering**

---

**Leiv Synnes**  
Styrelsens ordförande

---

**Krister Karlsson**  
Styrelsens ordförande

---

**Annika Ekström**  
Styrelseledamot

---

**Daniel Tellberg**  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats, datum enligt digital signering

Ernst & Young AB

---

Jeanette Mårtensson  
Auktoriserad revisor



# Verifikat

Transaktion 09222115557521111628

## Dokument

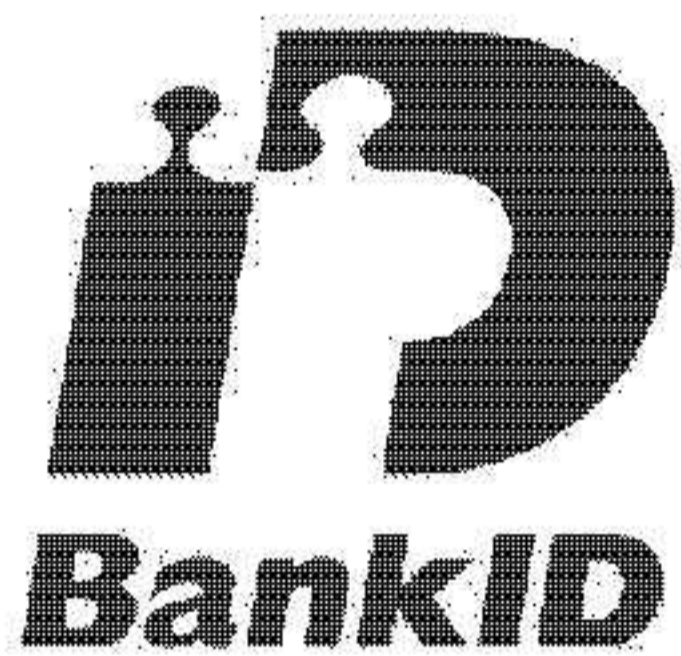
556099-1068 Fastighetsaktiebolaget Älvsjö Quarters ÅR  
2023.pdf  
Huvuddokument  
22 sidor  
Startades av Mia Valerius (MV)  
Färdigställt 2024-06-27 09:41:21 CEST (+0200)

## Initierare

Mia Valerius (MV)  
mia.valerius@sbbnorden.se

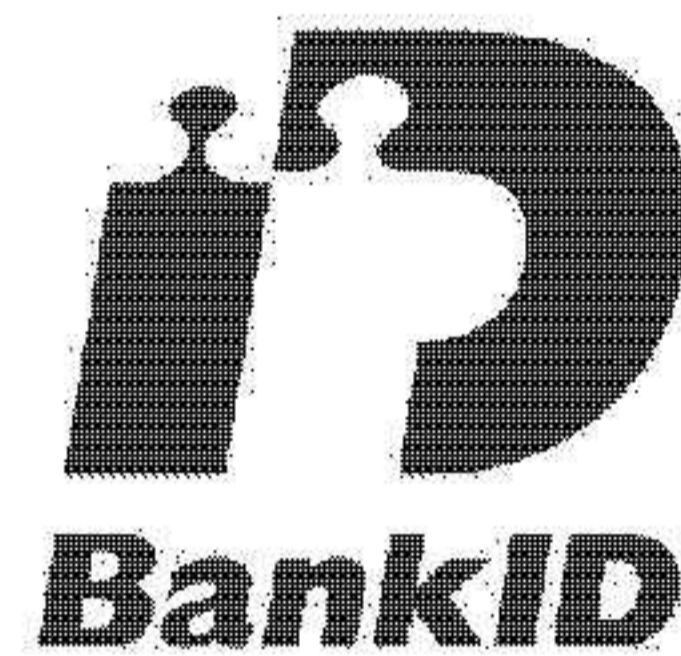
## Signerare

Jeanette Mårtensson (JM)  
jeanette.martensson@se.ey.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Jeanette Mårtensson"  
Signerade 2024-06-27 09:41:21 CEST (+0200)

Annika Ekström (AE)  
annika.ekstrom@sbbnorden.se



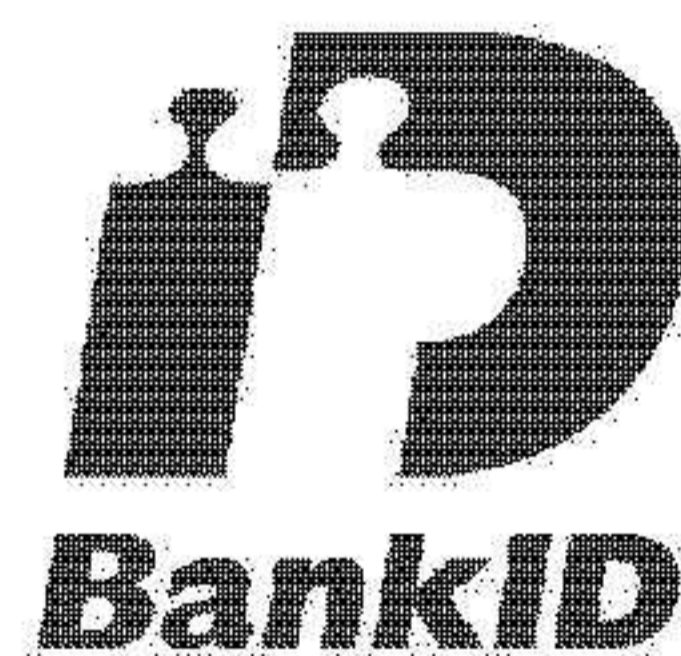
Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Annika Elisabeth Ekström"  
Signerade 2024-06-27 08:14:06 CEST (+0200)

Krister Karlsson (KK)  
krister@sbbnorden.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Karl  
Krister Karlsson"  
Signerade 2024-06-26 18:11:41 CEST (+0200)

Leiv Synnes (LS)  
leiv@sbbnorden.se



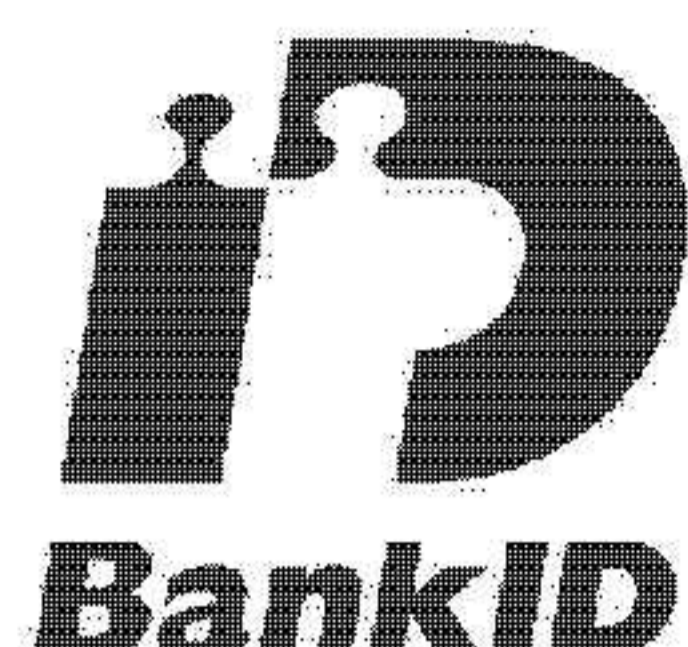
Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Leiv  
Inge Synnes"  
Signerade 2024-06-26 17:58:48 CEST (+0200)



# Verifikat

Transaktion 09222115557521111628

Daniel Tellberg (DT)  
daniel.tellberg@sbbnorden.se



*Namnet som returnerades från svenskt BankID-var  
"Daniel Gustav Åke Tellberg"  
Signerade 2024-06-26 17:52:21 CEST (+0200)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighetsaktiebolaget Älvsjö Quarters, org.nr 556099-1068

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighetsaktiebolaget Älvsjö Quarters 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 Fastighetsaktiebolaget Älvsjö Quarterss 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 Fastighetsaktiebolaget Älvsjö Quarters 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 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 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 av Fastighetsaktiebolaget Älvsjö Quarters 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Fastighetsaktiebolaget Älvsjö Quarters enligt god revisionssed 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 revisionssed 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 revisionssed 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.

Helsingborg den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Jeanette Mårtensson  
Auktoriserad revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

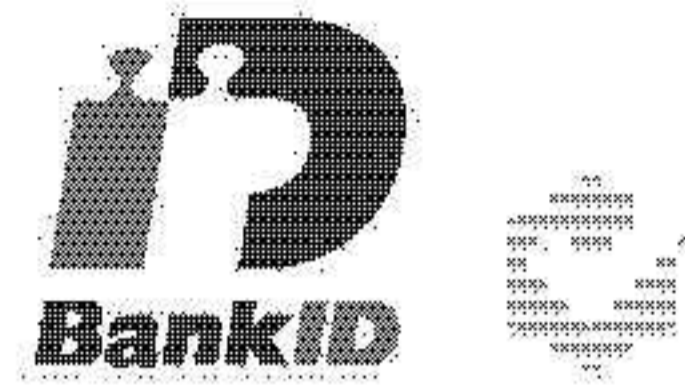
## Jeanette Mårtensson

Auktoriserad revisor

Serienummer: 95ed98e539459b[...]6cc1d59301dff

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-06-27 07:44:11 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>