

Årsredovisning

Fastighets AB Upplands-Bro Viby 19:27

556218-0827

Styrelsen för Fastighets AB Upplands-Bro Viby 19:27 får härmed lämna sin redogörelse för bolagets utveckling under räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

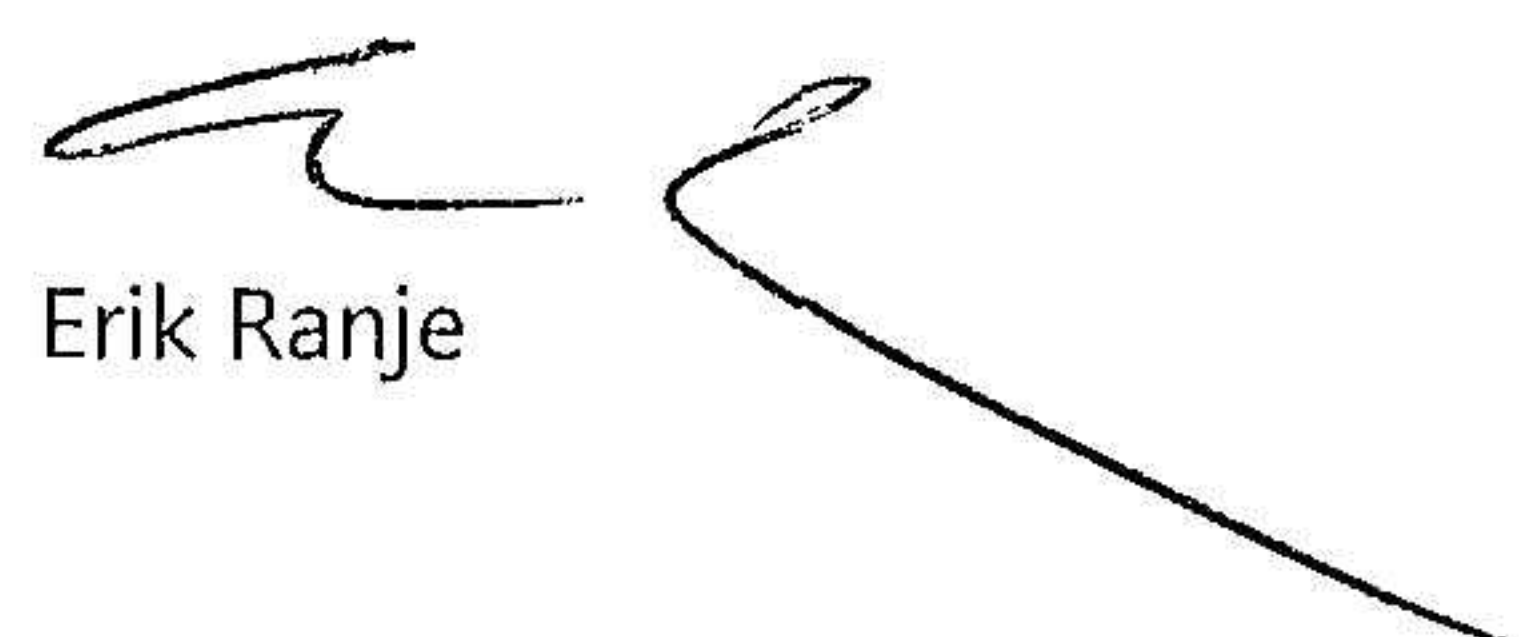
INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 3
- Resultaträkning	4
- Balansräkning	5 - 6
- Kassaflödesanalys	7
- Noter	8 - 17
- Underskrifter	17

FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad styrelseledamot i Fastighets AB Upplands-Bro Viby 19:27 intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 30/6-23. 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 20230630


Erik Ranje

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Information om verksamheten

Styrelsen för Fastighets AB Upplands-Bro Viby 19:27 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bolaget har sitt säte i Stockholm. Bolaget äger och förvaltar fastigheterna Viby 19:27 och Viby 19:28 i Upplands-Bro. Fastigheten utgörs av industrilokaler och den totala uthyrningsbara ytan vid periodens slut uppgick till 2 886 respektive 2 889 kvm.

Bolaget har ej haft några anställda under innevarande år eller föregående år, varför några löner eller ersättningar ej har utbetalts.

Koncernförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Stendörren Stockholm 3 AB, 559320-6112 med säte i Stockholm.

Närmast överordnade moderföretag som upprättar koncernredovisning i vilken företaget ingår i är Stendörren Fastigheter AB (publ), 556825-4741 med säte i Stockholm. Stendörren Fastigheter AB (publ) är också moderföretag för hela koncernen.

Investeringar

Bolaget har under 2022 inte gjort några större investeringar i fastigheten.

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.

	2201-2212	2101-2112	2001-2012	1901-1912
Nettoomsättning	5 628	3 879	3 096	4 046
Resultat efter finansiella poster	1 961	956	203	542
Rörelsemarginal %	48	37	24	33
Avkastning på eget kapital %	38	20	5	14
Balansomslutning	44 953	42 380	40 037	42 493
Soliditet %	11	11	11	9

Nettoomsättningen avviker med mer än 30% då delar av lokalen som tidigare år var vakant har hyrts ut under året.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100 000	160 000	4 072 406	470 661	4 803 067
<i>Resultatdisposition enligt bolagsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning			470 661	-470 661	0
Årets resultat				312 091	312 091
Belopp vid årets utgång	100 000	160 000	4 543 067	312 091	5 115 158

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	4 543 067
Årets resultat	312 091
<i>Summa</i>	<i>4 855 158</i>

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning	4 855 158
<i>Summa</i>	<i>4 855 158</i>

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

RESULTATRÄKNING

1, 2, 3

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.	4, 5		
Nettoomsättning		5 627 726	3 879 215
Övriga rörelseintäkter		225 496	88 639
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		5 853 222	3 967 854
Rörelsekostnader			
Direkta fastighetskostnader	6, 7	-2 399 473	-1 898 973
Övriga externa kostnader		-48 485	-
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-730 167	-617 491
Summa rörelsekostnader		-3 178 125	-2 516 464
Rörelseresultat	8	2 675 097	1 451 390
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	562 517	868 806
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 276 381	-1 363 935
Summa finansiella poster		-713 864	-495 129
Resultat efter finansiella poster		1 961 233	956 261
Bokslutsdispositioner			
Bokslutsdispositioner	11	-1 548 259	-338 697
Summa bokslutsdispositioner		-1 548 259	-338 697
Resultat före skatt		412 974	617 564
Skatter			
Skatt på årets resultat	12	-100 883	-146 903
Årets resultat		312 091	470 661

2023070709343

BALANSRÄKNING

1, 2, 3

2022-12-31

2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	13	20 227 048	18 827 223
Inventarier, verktyg och installationer	14	335 670	258 590
Pågående nyanläggningar	15	4 831 217	3 202 251
Hysesgästanpassningar	16	173 370	366 671
Summa materiella anläggningstillgångar		25 567 305	22 654 735

Finansiella anläggningstillgångar

Fordringar hos koncernföretag		18 210 043	19 272 657
Summa finansiella anläggningstillgångar		18 210 043	19 272 657

Summa anläggningstillgångar		43 777 348	41 927 392
------------------------------------	--	-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

17

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar	18	401 896	17 690
Aktuella skattefordringar		378	–
Övriga fordringar		337 133	386 074
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		3 206	2 985
Summa kortfristiga fordringar		742 613	406 749

Kassa och bank

Kassa och bank		433 446	45 668
Summa kassa och bank		433 446	45 668

Summa omsättningstillgångar		1 176 059	452 417
------------------------------------	--	------------------	----------------

SUMMA TILLGÅNGAR

44 953 407

42 379 809

		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	19, 20		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100 000	100 000
Reservfond		160 000	160 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>260 000</i>	<i>260 000</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		4 543 067	4 072 406
Årets resultat		312 091	470 661
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>4 855 158</i>	<i>4 543 067</i>
Summa eget kapital		5 115 158	4 803 067
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfonder		35 622	–
Akkumulerade överavskrivningar		1 601	1 601
Summa obeskattade reserver		37 223	1 601
Avsättningar			
Avsättningar för skatter	21	849 177	748 945
Summa avsättningar		849 177	748 945
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	22	37 300 000	34 254 134
Övriga skulder		583 370	583 370
Summa långfristiga skulder		37 883 370	34 837 504
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		9 674	21 719
Skulder till koncernföretag	23	298 810	1 091 360
Aktuella skatteskulder		–	4 665
Övriga skulder	24	70 000	70 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	689 995	800 948
Summa kortfristiga skulder		1 068 479	1 988 692
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		44 953 407	42 379 809

KASSAFLÖDESANALYS

1, 2

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		2 675 097	1 451 390
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.			
- Avskrivningar	29	672 490	617 491
Erhållen ränta		-	2 968
Erlagd ränta		-870	-10
Betald skatt		4 629	-31 266
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>		<i>3 351 346</i>	<i>2 040 573</i>
Förändringar i rörelsekapital			
- Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		1 279 322	-2 359 354
- Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		-657 830	364 449
Kassaflöde från den löpande verksamheten		3 972 838	45 668
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-3 585 060	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-3 585 060	-
Årets kassaflöde		387 778	45 668
Likvida medel vid årets början		45 668	-
Likvida medel vid årets slut		433 446	45 668

2023070709346

NOTER

Not 1 ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har godkänts av styrelsen den 30/6 2023 och kommer att föreläggas årsstämma för fastställande den 30/6 2023.

Nyckeltalsdefinitioner

Rörelsemarginal(%)

Rörelseresultat i procent av omsättningen

Avkastning på eget kapital(%)

Resultat efter finansiella poster i procent av justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt)

Soliditet(%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutningen

Not 2 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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 med undantag för nedanstående ändringar.

IFRS 16 Leasing

IFRS 16 är en ny leasingstandard som ersätter IAS 17 Leasingavtal och ska tillämpas för räkenskapsår som börjar den 1 januari 2019 eller senare. Företaget tillämpar fullständigt undantag från IFRS 16 i enlighet med RFR2 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 Rapport över totalresultat.

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 framförallt 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 saldon 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.

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.

Avskrivning beräknas enligt följande:	Antal år
Markanläggningar	20 år
Byggnader	50 år
Inventarier	5 år

Hyresgästpassningar skrivs av enligt plan under 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.

Finansiella instrument redovisas till upplupet anskaffningsvärde.

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, underskott och hyresfordringar.

Not 4	Intäkter	2022	2021
	Hysesintäkter	5 627 726	3 879 215
	Övriga rörelseintäkter	225 496	88 639
		5 853 222	3 967 854

Not 5	Operationella leasingavtal	2022	2021
	<i>Förfallotid för framtida leasingavgifter</i>		
	Inom ett år	5 226 000	5 764 000
	Senare än ett år men innan fem år	8 984 000	7 681 000
	Senare än fem år	1 352 000	4 655 000

Not 6	Ersättning till revisorer	2022	2021
-------	---------------------------	------	------

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

Not 7	Direkta fastighetskostnader	2022	2021
	Underhåll	-251 396	-108 476
	Fastighetsskatt	-124 195	-124 195
	Övriga driftskostnader	-542 370	-630 649
	Övriga fastighetskostnader	-797 021	-368 127
	El och värmekostnader	-684 491	-667 526
		-2 399 473	-1 898 973

Not 8	Inköp och försäljning mellan koncernföretag	2022	2021
	Andel av årets totala inköp från andra koncernföretag, i %	33,81	40,64

Under året har inga koncerninterna försäljningar ägt rum.

Not 9	Övriga ränteintäkter och liknande resultaposter	2022	2021
	Ränteintäkter från koncernföretag	557 888	865 838
	Övriga ränteintäkter	4 629	2 968
		562 517	868 806

2023070709352

Not 10	Räntekostnader och liknande resultatposter	2022	2021
	Räntekostnader till koncernföretag	-1 275 510	-1 363 924
	Externa räntekostnader	-871	-11
		-1 276 381	-1 363 935

Not 11	Bokslutsdispositioner	2022	2021
	Avsättning till periodiseringsfond	-35 622	-
	Lämnade koncernbidrag	-1 512 637	-338 697
		-1 548 259	-338 697

Not 12	Inkomstskatt	2022	2021
--------	--------------	------	------

Skattekostnaden består i huvudsak av följande delar:

<i>Redovisad skatt i resultaträkningen</i>			
	Aktuell skatt	-651	-
	Justering för tidigare år	-	-31 266
	Förändring av uppskjuten skatt för temporära skillnader	-100 232	-115 637
	<i>Summa redovisad skatt</i>	<i>-100 883</i>	<i>-146 903</i>
	Effektiv skattesats (%)	-24	-24
<i>Avstämning av effektiv skattesats</i>			
	Resultat före skatt	412 974	617 564
	Skatt enligt gällande skattesats 20,6 (20,6) %	-85 073	-127 218
	Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-40 511	-3 424
	Skattereduktion inventarier	21 363	-
	Förändring av temporära skillnader hänförliga till byggnader	-100 232	196 655
	Återläggning bokförda avskrivningar	-133 460	-124 039
	Avdrag skattemässiga avskrivningar	233 602	223 415
	Andra ej bokförda kostnader	3 424	-
	Andra bokförda intäkter	4	-
	<i>Summa redovisad skatt</i>	<i>-100 883</i>	<i>165 389</i>
	Effektiv skattesats (%)	-24	27

Not 13	Förvaltningsfastigheter	2022-12-31	2021-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	34 439 605	34 378 795
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	1 976 744	60 810
	Utgående anskaffningsvärden	36 416 349	34 439 605
	Ingående avskrivningar	-15 612 382	-15 069 168
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-576 919	-543 214
	Utgående avskrivningar	-16 189 301	-15 612 382
	Redovisat värde	20 227 048	18 827 223

Stendörren Fastigheter koncernens marknadsvärderingar (både de externa värderingarna och interna) är utförda som avkastningsvärderingar enligt kassaflödesmodell i linje med IPD Svenskt Fastighetsindex värderingshandledning. Värderingarna grundar sig på kassaflödesanalyser innebärande att fastighetens värde baseras på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden jämte restvärde under kalkylperioder som varierar för de enskilda värderingsobjekten mellan 5-15 år enligt följande princip:

Förväntat framtida kassaflöde under vald kalkylperiod beräknas enligt:

- + Hyresinbetalningar
- Betalda driftkostnader
- Underhållskostnader
- = Driftnetto
- Investeringar
- = Kassaflöde

Antaganden avseende de förväntade framtida kassaflödena görs utifrån analys av:

- o Marknadens/närområdets framtida utveckling
- o Fastighetens marknadsförutsättningar och marknadsposition
- o Marknadsmässiga hyresvillkor
- o Drift- och underhållskostnader i likartade fastigheter i jämförelse med dem i den aktuella fastigheten
- o Känt och bedömt investeringsbehov i fastigheten (hyresgästanpassningar och större investeringsbehov som inte omfattas av det löpande underhållet).

De värdepåverkande parametrar som används i värderingen motsvarar den externa värderarens tolkning av hur en presumtiv köpare på marknaden skulle resonera och summan av nuvärdet av driftnetton och restvärde kan därmed tas som ett uttryck för marknadsvärdet. Samtliga fastigheter besiktigas fysiskt av värderingsman vid första värderingstillfälle och ombesiktigas vid behov (exempelvis efter om- eller tillbyggnad eller efter större hyresgästanpassningar). Det ska dock aldrig gå mer än 3 år mellan besiktningstillfällena. Byggrätter och potentiella byggrätter har värderats utifrån ortprisstudier, läge i planprocessen och fastställda avyttringsvärden.

Stendörrens samtliga fastigheter har värderats enligt värderingshierarki 3 inom IFRS 13. Det har inte förekommit någon förflyttning av fastigheter mellan olika värderingshierarkier.

Förändringar under perioden i de icke observerbara indata som tillämpas vid värderingarna analyseras vid varje bokslutstillfälle av företagsledningen mot internt tillgänglig information, information från genomförda/planerade transaktioner samt information från de externa värderingsföretagen. Värderingarna har beaktat bästa och maximala användningen av fastigheterna. Känslighetsanalyser av värderingarna görs på koncernnivå, för mer information se årsredovisningen för Stendörren Fastigheter AB.

2023070709354

Not 14	Inventarier, verktyg och installationer	2022-12-31	2021-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	819 803	–
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	140 820	819 803
	Utgående anskaffningsvärden	960 623	819 803
	Ingående avskrivningar	-561 213	–
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-63 740	-561 213
	Utgående avskrivningar	-624 953	-561 213
	Redovisat värde	335 670	258 590

Not 15	Pågående nyanläggningar	2022-12-31	2021-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	3 202 251	155 097
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	1 628 966	3 047 154
	Utgående anskaffningsvärden	4 831 217	3 202 251
	Redovisat värde	4 831 217	3 202 251

Not 16	Hyresgästanpassningar	2022-12-31	2021-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	470 230	135 091
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	–	335 139
	Omklassificeringar m.m.	-103 792	–
	Utgående anskaffningsvärden	366 438	470 230
	Ingående avskrivningar	-103 559	-43 694
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-89 509	-59 865
	Utgående avskrivningar	-193 068	-103 559
	Redovisat värde	173 370	366 671

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	2022-12-31	2021-12-31
	Ej förfallna eller förfallna sedan mindre än 30 dagar	154 224	17 690
	Förfallna 30-60 dagar	261 157	–
	Förfallna 61-90 dagar	42 010	–
	Förfallna sedan mer än 120 dagar	-7 011	–
	Avsättning för osäkra fordringar	-48 484	–
		401 896	17 690

Not 19	Antal aktier och kvotvärde
--------	----------------------------

I posten aktiekapital ingår det registrerade aktiekapitalet. Antalet aktier uppgår till 1 000 st och kvotvärde uppgår till 100 kronor.

Not 20	Resultatdisposition
--------	---------------------

Medel att disponera

Balanserat resultat	4 543 067
Årets resultat	312 091
Summa	4 855 158

Förslag till disposition

Balanseras i ny räkning	4 855 158
Summa	4 855 158

Not 21	Uppskjuten skatteskuld	2022-12-31	2021-12-31
--------	------------------------	------------	------------

Uppskjuten skatt avseende:

Temporära skillnader på byggnader	849 177	748 945
Utgående uppskjuten skatteskuld	849 177	748 945

Not 22	Förfallotid skulder	2022-12-31	2021-12-31
--------	---------------------	------------	------------

Övriga skulder, Deposition

Förfaller senare än ett år men inom 5 år	583 370	583 369
--	---------	---------

Skulder till koncernföretag

Förfaller senare än 5 år	37 300 000	34 254 134
--------------------------	------------	------------

Not 23	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2022-12-31	2021-12-31
--------	--	------------	------------

Not 24	Övriga kortfristiga skulder	2022-12-31	2021-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder	70 000	70 000
	70 000	70 000

2023070709356

Not 25	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2022-12-31	2021-12-31
	Förutbetalda hyresintäkter	632 704	673 764
	Övriga poster	57 291	127 184
		689 995	800 948

Not 26	Eventualförpliktelser	2022-12-31	2021-12-31
	I bolaget finns inga eventualförpliktelser.	0	0

Not 27	Ställda säkerheter per skuldpost	2022-12-31	2021-12-31
	Ställda säkerheter till förmån för koncernbolag		
	Fastighetsinteckningar	35 300 000	34 515 000

Not 28	Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut		
	Den 31/1-2023 fusionerades SPV Viby 19:27-19:28, 559384-4227, in i bolaget.		

Not 29	Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	2022	2021
	Avskrivningar	672 490	617 491

UNDERSKRIFTER

Stockholm 20230619



Erik Ranje

Vår revisionsberättelse har lämnats 20230620

BDO Mälardalen AB



Johan Pharmanson
Huvudansvarig auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Fastighets AB Upplands-Bro Viby 19:27
Org.nr. 556218-0827

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighets AB Upplands-Bro Viby 19:27 för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighets AB Upplands-Bro Viby 19:27s finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 Upplands-Bro Viby 19:27 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2021 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 28 juni 2022 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 Upplands-Bro Viby 19:27 för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorernas ansvar". Vi är oberoende i förhållande till Fastighets AB Upplands-Bro Viby 19:27 enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorernas 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.

Stockholm den 20 Juni 2023

BDO Mälardalen AB

Johan Pharmanson

Johan Pharmanson

Auktoriserad revisor