

# Årsredovisning

för

## Fastighets AB Östra Malmen

559230-2169

Räkenskapsåret

2022

### Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämman 2023-06-27. Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition. Jag intygar att innehållet i dessa elektroniska handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

### Elektroniskt underskriven av:

Daniel Höök, Styrelseledamot  
2023-06-28

Styrelsen för Fastighets AB Östra Malmen avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Fastighets AB Östra Malmen ingår i den koncern vars moderbolag är Fastighets AB Malmarna, som i sin tur ägs till 50 % av Holmia Intressenter AB och 50 % av Fastighets AB Koppartornet.

Bolaget äger fastigheten Nybyggsgrind 7. Fastigheten förvaltas av Fastighets AB Stockholmia, vilka ombesörjer skötseln av fastigheten liksom driften av bolaget.

Bolaget har inga anställda, inga löner eller ersättningar har under året utgått till styrelsen.

Företaget har sitt säte i STOCKHOLM.

#### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Omvärlden präglas av kriget i Ukraina, en kraftigt stigande inflation och snabbt ökande räntor.

Hushållens köpkraft har minskat och Sverige är nu på väg in i en lågkonjunktur. Bedömningen är att bolaget inte har någon direkt exponering av kriget i Ukraina men påverkas till en del av osäkerheter på finansmarknaden i form av stigande räntor, stigande el-, materialkostnader samtidigt som intäkterna har ökat med index och tillägg.

I övrigt har inga väsentliga händelser inträffat under räkenskapsåret.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2019/20</b>
Nettoomsättning	2 833	2 546	1 219
Resultat efter finansiella poster	-1 887	29	536
Soliditet (%)	0,9	0,2	5,8

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Fusions- resultat</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	50 000	25 000	187 741	29 094	<b>291 835</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			29 094	-29 094	<b>0</b>
Erhållna aktieägartillskott			1 900 000		<b>1 900 000</b>
Årets resultat				-887 332	<b>-887 332</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>25 000</b>	<b>2 116 835</b>	<b>-887 332</b>	<b>1 304 503</b>

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 141 835
årets förlust	-887 332
	<b>1 254 503</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	1 254 503
	<b>1 254 503</b>

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

## Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning		2 833 093	2 546 175
Övriga rörelseintäkter		125 000	0
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>2 958 093</b>	<b>2 546 175</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	2	-1 593 092	-1 402 717
Övriga externa kostnader		-30 056	-105 451
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-251 660	-12 307
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 874 808</b>	<b>-1 520 475</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 083 285</b>	<b>1 025 700</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		148	2
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 970 765	-996 608
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-2 970 617</b>	<b>-996 606</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 887 332</b>	<b>29 094</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Erhållna koncernbidrag		1 000 000	0
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>1 000 000</b>	<b>0</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-887 332</b>	<b>29 094</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-887 332</b>	<b>29 094</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	137 159 971	137 411 631
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>137 159 971</b>	<b>137 411 631</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>137 159 971</b>	<b>137 411 631</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		9 015	9 172
Övriga fordringar		175 129	3 873
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		6 787	14 406
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>190 931</b>	<b>27 451</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		803 166	203 461
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>803 166</b>	<b>203 461</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>994 097</b>	<b>230 912</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>138 154 068</b>	<b>137 642 543</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50 000	50 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>50 000</b>	<b>50 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 141 835	212 741
Årets resultat		-887 332	29 094
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>1 254 503</b>	<b>241 835</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 304 503</b>	<b>291 835</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
	4		
Övriga skulder till kreditinstitut		65 000 000	65 000 000
Skulder till koncernföretag		71 258 175	71 646 158
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>136 258 175</b>	<b>136 646 158</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		70 911	120 833
Skatteskulder		71 028	176 783
Övriga skulder		52 616	44 483
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		396 835	362 451
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>591 390</b>	<b>704 550</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>138 154 068</b>	<b>137 642 543</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad 200 år.

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

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

### Not 2 Specifikation av sammanslagna resultatposter

	2022	2021
Vatten och avlopp	-78 377	-64 577
Fjärrvärme	-272 898	-275 182
El-uppvärmning	-125 577	-65 687
Renhållning (sopor)	-181 768	-159 954
Snöröjning	-36 736	-68 662
Trappstädning	-44 499	-36 920
Förvaltningsarvode	-172 876	-168 156
Underhåll och reparationer	-172 518	-485 640
Serviceavtal	-2 745	-1 143
Försäkringspremier	-11 598	0
Hyressättningsavgift	-163 500	-76 796
Evakueringskostnader	-330 000	0
	<b>-1 593 092</b>	<b>-1 402 717</b>

### Not 3 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	137 434 203	7 157 602
Fusionsövervärden	0	130 276 601
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>137 434 203</b>	<b>137 434 203</b>
Ingående avskrivningar	-22 572	-10 265
Årets avskrivningar	-251 660	-12 307
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-274 232</b>	<b>-22 572</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>137 159 971</b>	<b>137 411 631</b>

### Not 4 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Lån banker kreditinstitut	65 000 000	65 000 000
Lån till koncernbolag	71 258 175	71 646 158
<b>136 258 175</b>	<b>136 258 175</b>	<b>136 646 158</b>

### Not 5 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

### Not 6 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	65 000 000	65 000 000
<b>65 000 000</b>	<b>65 000 000</b>	<b>65 000 000</b>

Stockholm den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.

*Carl Gustaf Johnzon*  
Carl Gustaf Johnzon  
Ordförande  
2023-06-18

*Madeleine Rosengren*  
Madeleine Rosengren

2023-06-16

*Peter Johnzon*  
Peter Johnzon  
  
2023-06-19

*Daniel Höök*  
Daniel Höök

2023-06-19

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

*Fredrik Enblom*  
Fredrik Enblom  
Auktoriserad revisor



## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighets AB Östra Malmen, org.nr 559230-2169

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighets AB Östra Malmen för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighets AB Östra Malmens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Fastighets AB Östra Malmen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehåll i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.



## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Fastighets AB Östra Malmen för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31 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 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 Östra Malmen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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, viktiga 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

Ernst & Young AB

*Fredrik Enblom*

Fredrik Enblom

Auktoriserad revisor