

Årsredovisning för  
**Fastighetsbolaget Loket 32 AB**  
559323-3892

Räkenskapsåret  
**2022-01-01 - 2022-12-31**

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Noter	6
Underskrifter	9

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Fastighetsbolaget Loket 32 AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 5 juni 2023.

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 2023-06-07

<sup>4</sup>  
  
Mona Öljansdotter Johansson

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Fastighetsbolaget Loket 32 AB, 559323-3892, avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

### Verksamheten

#### **Verksamhetens art och inriktning**

Bolaget bedriver verksamhet inom fastighetsförvaltning och äger fastigheten Stockholm Loket 32. Fastigheten består huvudsakligen av bostäder men också en mindre del kontorslokaler.

#### **Uppgift om ägare som har mer än tio procent av antalet andelar eller röster i företaget**

Bolaget är helägt dotterbolag till AB Tenzing.

#### **Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer**

Utvecklingen med stigande marknadsräntor som varit under andra halvan av 2022 och som även fortsatt under inledningen av 2023 har fått effekter på fastighetsbranschen bl a genom ökade avkastningskrav på fastigheter generellt vilket i sin tur påverkar bl a marknadsvärden på fastigheter. Den osäkerhet om framtida ränteutveckling som finns påverkar också transaktions-och finansmarknaderna. Bostadsfastigheter är ett segment som är utsatt för dessa omvärldsfaktorer.

Välskötta bostadsfastigheter i attraktiva lägen har historiskt varit stabila investeringar och bolagets bedömning är att det alltså finns en fungerande marknad för finansiering och transaktioner för den typen av bostadsfastigheter.

Bolaget följer löpande och nogsamt utvecklingen och vidtar löpande nödvändiga åtgärder för att säkerställa framtida stabil finansiering. Samtidigt vidtas lämpliga åtgärder för att förstärka fastighetens driftsnetto i syfte att åstadkomma ett förbättrat kassaflöde.

### Rättvisande översikt över utvecklingen

	2022	Belopp i kr 2021/2021
Nettoomsättning	1 844 758	453 701
Rörelseresultat	95 779	13 816
Resultat efter finansiella poster	-733 028	-118 808
Balansomslutning	85 643 650	85 519 278
Soliditet %	17,5	17,6

#### **Nyckeltalsdefinitioner**

Balansomslutning  
Totala tillgångar.

Soliditet

(Totalt eget kapital + (100 % -aktuell bolagsskattesats av obeskattade reserver)) / Totala tillgångar.

2023061225417

## Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående balans	25 000	15 000 000	-10 050
Balanseras i ny räkning		-10 050	10 050
Årets resultat			-42 043
<b>Utgående balans</b>	<b>25 000</b>	<b>14 989 950</b>	<b>-42 043</b>

## Resultatdisposition

Belopp i kr

*Till årsstämmans förfogande står följande medel*

Balanserat resultat	14 989 950
Årets resultat	-42 043
<b>Medel att disponera</b>	<b>14 947 907</b>

2023061225418

## Resultaträkning

Belopp i kr

	Not	2022-01-01- 2022-12-31	2021-06-18- 2021-12-31
<b>Rörelsens intäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	1 844 758	453 701
<b>Summa rörelsens intäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>1 844 758</b>	<b>453 701</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader	2	-1 036 979	-261 885
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-712 000	-178 000
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-1 748 979</b>	<b>-439 885</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>95 779</b>	<b>13 816</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7	-
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-828 814	-132 624
<b>Summa resultat från finansiella poster</b>		<b>-828 807</b>	<b>-132 624</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-733 028</b>	<b>-118 808</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Erhållna koncernbidrag		690 985	108 758
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>	5	<b>690 985</b>	<b>108 758</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-42 043</b>	<b>-10 050</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-42 043</b>	<b>-10 050</b>

2023061225419

## Balansräkning

Belopp i kr

Not

2022-12-31

2021-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

6

84 211 200

84 923 200

##### Summa materiella anläggningstillgångar

84 211 200

84 923 200

##### Summa anläggningstillgångar

84 211 200

84 923 200

#### Omsättningstillgångar

##### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

-

50 951

Fordringar hos koncernföretag

686 742

-

Övriga fordringar

7 778

8 537

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

28 947

31 863

##### Summa kortfristiga fordringar

723 467

91 351

#### Kassa och bank

Kassa och bank

708 983

504 727

##### Summa kassa och bank

708 983

504 727

##### Summa omsättningstillgångar

1 432 450

596 078

### SUMMA TILLGÅNGAR

85 643 650

85 519 278

2023061225420

## Balansräkning

Belopp i kr

Not

2022-12-31

2021-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### Bundet eget kapital

Aktiekapital

9

25 000

25 000

##### Summa bundet eget kapital

25 000

25 000

##### Fritt eget kapital

Balanserat resultat

14 989 950

15 000 000

Årets resultat

-42 043

-10 050

##### Summa fritt eget kapital

14 947 907

14 989 950

##### Summa eget kapital

14 972 907

15 014 950

#### Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

7,8

42 075 000

42 287 500

Skulder till koncernföretag

27 600 000

27 600 000

Övriga skulder

27 000

-

##### Summa långfristiga skulder

69 702 000

69 887 500

#### Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

212 500

212 500

Leverantörsskulder

131 115

37 696

Skulder till koncernföretag

-

4 243

Aktuella skatteskulder

37 526

-

Övriga skulder

26 773

3 444

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

560 829

358 945

##### Summa kortfristiga skulder

968 743

616 828

### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

85 643 650

85 519 278

2023061225421

## Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### **Redovisnings- och värderingsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### **Materiella anläggningstillgångar**

##### **Avskrivning**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande nyttjandeperioder används:

	År
Byggnader	18-100

##### **Kommentar**

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna, Byggnader och mark, har skillanden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Byggnader och mark består i sin tur av flera komponenter vars nyttjandeperioder varierar. Nyttjandeperioden på dessa komponenter har bedömts variera mellan 18 och 100 år.

Byggnaden består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är "byggnader" och "mark". Ingen avskrivning sker på komponenten "mark" vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. "Byggnader" består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

- Stomme och stomkompletteringare 100 år
- Yttertak (plåt) och hissar 25 år
- Fasad, entré (puts) och fönster 30 år
- Elinstallationer, värme, ventilation, inre ytskikt mm 20 år
- Kök bostad, badrum och WC 18 år

##### **Koncernbidrag och aktieägartillskott**

Koncernbidrag som erhållits/lämnats redovisas som en bokslutsdisposition i resultaträkningen. Det erhållna/lämnade koncernbidraget har påverkat företagets aktuella skatt.

Aktieägartillskott som lämnas utan att emitterade aktier eller andra egetkapitalinstrument erhållits i utbyte redovisas i balansräkningen som en ökning av andelens redovisade värde.

2023061225422

## Not 2 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-06-18- 2021-12-31
Årets försäljning till koncernföretag (%)	0,01	-
Årets inköp från koncernföretag (%)	0,01	-

## Not 3 Personal

### Medelantalet anställda

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-06-18- 2021-12-31

## Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-06-18- 2021-12-31
<i>Räntekostnader</i>		
Övriga företag	-828 814	-132 624
Summa	-828 814	-132 624
<b>Summa</b>	<b>-828 814</b>	<b>-132 624</b>

## Not 5 Bokslutsdispositioner

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-06-18- 2021-12-31
<i>Specifikation av koncernbidrag</i>		
Erhållna koncernbidrag	690 985	108 758
Summa	690 985	108 758
<i>Övriga bokslutsdispositioner</i>		
Summa	-	-
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>	<b>690 985</b>	<b>108 758</b>

## Not 6 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	85 101 200	-
<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
Inköp	-	85 101 200
Utgående anskaffningsvärden	85 101 200	85 101 200
Ingående avskrivningar	-178 000	-
<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
Årets avskrivningar	-712 000	-178 000
Utgående avskrivningar	-890 000	-178 000
<b>Redovisat värde</b>	<b>84 211 200</b>	<b>84 923 200</b>

## Not 7 Långfristiga skulder

<i>Skulder som förfaller senare än 5 år från balansdagen</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Skulder till kreditinstitut	41 225 000	41 437 500
Skulder till koncernföretag	27 600 000	27 600 000

## Not 8 Ställda säkerheter

### *Ställda säkerheter för företagets egen räkning*

#### *För egna skulder och avsättningar*

<i>Typ av skuld eller avsättning</i>	<i>Typ av säkerhet</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Övriga skulder till kreditinstitut	Fastighetsinteckningar	42 500 000	42 500 000

## Not 9 Upplysning om moderföretag

### *Uppgift om moderföretag*

<i>Typ av moderföretag</i>	<i>Företagets namn</i>	<i>Org.nr</i>	<i>Säte</i>
Moderföretag	AB Tenzing	556835-1141	Stockholm

2023061225424

## Underskrifter

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska signatur

---

Mona Örijansdotter Johansson  
Styrelseledamot

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

KPMG AB

---

Marc Karlsson  
Auktoriserad revisor

2023061225425



## 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 Fastighetsbolaget Loket 32 AB 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 styrelseledamoten 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 per den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

KPMG AB

Marc Karlsson

Auktoriserad revisor

This documents contains 12 pages before this page

Tämä asiakirja sisältää 12 sivua ennen tätä sivua

Detta dokument innehåller 12 sidor före denna sida

Dokumentet inneholder 12 sider før denne siden

Dette dokument indeholder 12 sider før denne side

Mona Marina Öljansdotter Johansson

3f1f81ec-2f22-4b26-91d5-76a34a414955 - 2023-06-05 21:12:10 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 4c2edd73-ad7b-48fe-8ed4-4280977378e4 - SE

MARC KARLSSON

f9e19e9f-e490-456f-a62d-baa64fec9f96 - 2023-06-05 22:43:05 UTC +03:00

BankID / Freja eID - a0a1ab2a-f989-4ceb-8e27-62b63c2adbbf - SE

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmapöytäkirja

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende