

Årsredovisning och koncernredovisning Fastena Stockholm AB

Org.nr 559323-9790

Räkenskapsår 2023-01-01 - 2023-12-31

Årsredovisningen omfattar

Förvaltningsberättelse	2
Koncernens resultaträkning och rapport över totalresultat	4
Koncernens rapport över finansiell ställning	5
Koncernens rapport över kassaflöde	6
Koncernens rapport över förändringar i eget kapital	7
Moderbolagets resultaträkning och rapport över totalresultat	8
Moderbolagets rapport över finansiell ställning	9
Moderbolagets rapport över kassaflöde	10
Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital	11
Redovisningsprinciper och noter	12

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Fastena Stockholm AB avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Information om verksamheten

Fastena Stockholm AB är ett svenskt fastighetsbolag som indirekt via dotterbolag äger två fastigheter i Stockholms län. Fastigheterna omfattar totalt cirka 10 500 kvadratmeter och innehåller huvudsakligen ytor för lager, lätt industri och kontor.

Koncernen förvaltas av ABG Fastena Asset Management AB och har inga anställda.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året genomfördes en nyemission där bolaget emitterade 635 625 st nya aktier och tillfördes 24 662 tkr i kassan efter avdrag för emissionskostnader. Merparten av emissionslikviden användes till att amortera på befintlig bankfinansiering i samband med att bolaget refinansierade samtliga externa lån.

Kommentarer resultat- och balansräkning

Koncernen har genererat 16 234 tkr (14 886) i hyresintäkter och har ett driftnetto på 12 110 tkr (12 264) för räkenskapsåret. Resultatet efter skatt uppgick till -12 647 tkr (4 199).

Fastighetens marknadsvärde per 2023-12-31 uppgick till 214 600 tkr (230 000) enligt extern värdering, och bolaget redovisar en orealiserad värdeförändring om -15 400 tkr (-3 835) jämfört med föregående år.

Förväntad framtida utveckling

Koncernen har goda finanser med långsiktiga och inflationsskyddade intäkter från sina hyresgäster. Den övergripande strategin är att fortsätta förvalta sina nuvarande fastigheter, men också söka efter ytterligare förvärv i syfte att skapa en attraktiv fastighetsportfölj fokuserad på lättindustrifastigheter i Stockholms län. Med den strategin i åtanke förväntas verksamheten bedrivas i oförändrad riktning. Samtliga av koncernens hyresavtal justeras i enlighet med svensk KPI-utveckling.

Finansiella nyckeltal	2023-01-01	2022-12-31
Koncernen	- 2023-12-31	- 2022-12-31
Hysesintäkter, tkr	16 234	14 886
Driftnetto, tkr	12 110	12 264
Förvaltningsresultat, tkr	5 077	6 786
Årets resultat, tkr	-12 647	4 199
Årets resultat per aktie, kr	-11,8	4,1
Marknadsvärde fastigheterna, tkr	214 600	230 000
Fastigheternas direktavkastning, %	5,6	5,3
Avkastning på eget kapital, %	-11,7	4,1
Belåningsgrad, %	49,3	58,0
Räntetäckningsgrad, ggr	2,0	2,8
Överskottsgrad, %	74,6	82,4
NRV per aktie, kr	68,5	101,5
Genomsnittligt antal utestående aktier, st	1 072 726	1 017 000
Balansomslutning, tkr	226 550	241 953
Soliditet, %	50,6	42,4
WAULT (viktad genomsnittlig hyreslängd), år	7,3	8,4

Nyckeltalen definieras på sida 27

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel (kr)

Överkursfond	120 429 523
Balanserat resultat	-3 575 588
Årets resultat	-4 005 714
	112 848 221

Styrelsen föreslår att vinstmedel disponeras så att

till aktieägarna utdelas	2 313 675
i ny räkning balanseras	110 534 546
	112 848 221

Styrelsen lämnar förslag till årsstämman 2024 att besluta om en utdelning om totalt 1,40 kronor per aktie fördelat på fyra kvartalsvisa utdelningar om 0,35 kronor per aktie.

Styrelsens yttrande över den föreslagna utdelningen

Det finns enligt styrelsens bedömning, med hänsyn tagen till likviditetsbehov, framlagd budget och investeringsplaner inget som talar för att bolagets eget kapital inte skulle vara tillräckligt i relation till verksamhetens art, omfattning och risker för den föreslagna utdelningen. Styrelsen finner därmed den föreslagna utdelningen försvarlig enligt 17 kap 3 § aktiebolagslagen.

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande finansiella rapporter. Alla belopp uttrycks i tusental svenska kronor (tkr) där ej annat anges.

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

Belopp i tkr	Not	2023-01-01	2022-12-31
		- 2023-12-31	- 2022-12-31
Hysesintäkter	4	16 234	14 886
Drift- och underhållskostnader	5	-4 124	-2 622
Driftnetto		12 110	12 264
Administrationskostnader	6, 7	-1 232	-1 280
Finansiella intäkter	8	138	2
Finansiella kostnader	9	-5 939	-4 200
Förvaltningsresultat		5 077	6 786
Värdoförändringar förvaltningsfastigheter	11	-15 400	-3 835
Värdoförändringar derivat	17	-4 420	1 379
Resultat före skatt		-14 743	4 330
Aktuell skatt	10	-47	-216
Uppskjuten skatt	10	2 143	85
Årets resultat		-12 647	4 199

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i tkr	Not	2023-01-01	2022-12-31
		- 2023-12-31	2022-12-31
Årets resultat		-12 647	4 199
Övrigt totalresultat		-	-
Summa totalresultat efter skatt		-12 647	4 199
Årets totalresultat hänförligt till:			
Moderbolagets ägare ¹	16	-12 647	4 199

¹ Något minoritetsintresse föreligger inte och hela resultatet är hänförligt till moderbolagets aktieägare

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

Belopp i tkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	11	214 600	230 000
Finansiella anläggningstillgångar			
Uppskjutna skattefordringar	10	1 504	-
Derivatinstrument	12	-	1 298
Summa anläggningstillgångar		216 104	231 298
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	17	1 133	406
Övriga fordringar	13	595	423
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	210	205
Likvida medel	15	8 508	9 621
Summa omsättningstillgångar		10 446	10 655
SUMMA TILLGÅNGAR		226 550	241 953
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	16	1 653	1 017
Balanserade resultat inklusive årets resultat		112 990	101 455
Summa eget kapital		114 643	102 472
Långfristiga skulder			
Uppskjutna skatteskulder	10	-	795
Derivatinstrument		3 122	-
Skulder till kreditinstitut	17	103 161	130 206
Summa långfristiga skulder		106 283	131 001
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	2 126	2 730
Leverantörsskulder		223	602
Aktuella skatteskulder	10	401	261
Övriga skulder	18	364	2 488
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	2 510	2 399
Summa kortfristiga skulder		5 624	8 480
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		226 550	241 953

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE

Belopp i tkr	Not	2023-01-01	2022-12-31
		- 2023-12-31	- 2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		10 878	11 168
Erhållen ränta		138	-
Erlagd ränta		-5 486	-3 993
Betald inkomstskatt		93	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten		5 623	7 175
före förändringar av rörelsekapital			
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändringar av rörelsefordringar		-904	8 454
Förändringar av rörelseskulder		-1 055	-2 206
Kassaflöde från den löpande verksamheten		3 664	13 423
Investeringsverksamheten			
Investeringar i fastighet	11	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	0
Finansieringsverksamhet			
Nyemission		25 425	-
Emissionskostnader		-763	-
Upptagna lån		105 274	-
Amortering av lån		-133 320	-2 727
Utdelning		-1 393	-4 196
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-4 777	-6 923
Årets kassaflöde			
Likvida medel vid årets början		9 621	3 121
Likvida medel vid årets slut	15	8 508	9 621

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i tkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående Eget kapital 2022-01-01	1 017	96 348	6 604	103 969
Totalresultat				
Årets resultat	-	-	4 199	4 199
Transaktioner med aktieägare				
Utdelning	-	-	-5 594	-5 594
Emissionskostnader	-	-102	-	-102
Utgående eget kapital 2022-12-31	1 017	96 246	5 209	102 472
Ingående eget kapital 2023-01-01	1 017	96 246	5 209	102 472
Totalresultat				
Årets resultat	-	-	-12 647	-12 647
Transaktioner med aktieägare				
Nyemission	636	24 789	-	25 425
Emissionskostnader	-	-763	-	-763
Skatteeffekt emissionskostnader	-	156	-	156
Utgående eget kapital 2023-12-31	1 653	120 428	-7 438	114 643

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Belopp i tkr	Not	2023-01-01	2022-12-31
		- 2023-12-31	- 2022-12-31
Nettoomsättning		1 188	681
Administrationskostnader	5,6,7	-1 187	-1 077
Rörelseresultat		1	-396
Resultat från andelar i koncernbolag	20	-7 140	-
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	4 217	2 304
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-578	-
Resultat efter finansiella poster		-3 500	1 908
Derivat		-3 122	-
Bokslutsdispositioner		2 708	-
Resultat före skatt		-3 914	1 908
Aktuell skatt		-	-
Uppskjuten skatt	10	-91	60
Årets resultat		-4 005	1 968

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i tkr	Not	2023-01-01	2022-12-31
		- 2023-12-31	- 2022-12-31
Årets resultat		-4 005	1 968
Totalresultat för året		-4 005	1 968

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

Belopp i tkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernbolag	20	29 848	28 573
Fordringar hos koncernbolag	8,9	106 283	57 576
Uppskjutna skattefordringar	10	1 281	1 215
Summa finansiella anläggningstillgångar		137 412	87 364
Summa anläggningstillgångar		137 412	87 364
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernbolag		83 771	8 629
Övriga fordringar	13	76	247
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	60	205
Summa kortfristiga fordringar		83 907	9 081
Kassa och bank	15	2 398	1 290
Summa omsättningstillgångar		86 305	10 371
SUMMA TILLGÅNGAR		223 717	97 735
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	16		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		1 653	1 017
Summa bundet eget kapital		1 653	1 017
<i>Fritt eget kapital</i>			
Överkursfond		120 430	96 246
Balanserat resultat		-3 576	-5 543
Årets resultat		-4 006	1 968
Summa fritt eget kapital		112 848	92 671
Summa eget kapital		114 501	93 688
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	103 161	-
Derivat	12	3 122	-
Summa långfristiga skulder		106 283	-
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	2 126	-
Leverantörsskulder	17	174	431
Skulder koncernbolag		-	1 550
Övriga skulder	18	189	1 690
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	444	376
Summa kortfristiga skulder		2 933	4 047
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		223 717	97 735

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE

Belopp i tkr	Not	2023-01-01	2022-12-31
		- 2023-12-31	- 2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		1	-396
Erhållen ränta		91	-
Erlagd ränta		-509	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-417	-396
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändringar av rörelsefordringar		-76 411	4 169
Förändringar av rörelseskulder		-1 903	1 385
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-78 731	5 158
Investeringsverksamheten			
Investeringar i dotterbolag	20	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	0
Finansieringsverksamheten			
Nyemission		25 425	-
Emissionskostnader		-763	-
Upptagna lån		105 274	-
Utdelning		-1 393	-4 196
Förändring långfristiga mellanhavanden koncern		-48 707	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		79 836	-4 196
Årets kassaflöde		1 106	964
Likvida medel vid årets början		1 292	328
Likvida medel vid årets slut	15	2 398	1 292

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i tkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl. årets	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2022-01-01	1 017	96 348	50	97 415
Totalresultat				
Årets resultat	-	-	1 968	1 968
Transaktioner med aktieägare				
Utdelning	-	-	-5 594	-5 594
Emissionskostnader	-	-102	-	-102
Utgående eget kapital 2022-12-31	1 017	96 246	-3 576	93 687
Ingående eget kapital 2023-01-01	1 017	96 246	-3 576	93 687
Totalresultat				
Årets resultat	-	-	-4 006	-4 006
Transaktioner med aktieägare				
Nyemission	636	24 789	-	25 425
Emissionskostnader	-	-763	-	-762
Skatteeffekt emissionskostnader	-	156	-	157
Utgående eget kapital 2023-12-31	1 653	120 428	-7 582	114 501

NOTER

Not 1 Väsentliga redovisningsprinciper

Allmän information

Fastena Stockholm AB ("Fastena Stockholm") med organisationsnummer 559323-9790 är ett publikt aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Stockholm. Bolagets adress är Norrlandsgatan 18 c/o ABG Fastena Asset Management AB, 111 43 Stockholm. Bolaget och dess dotterbolags ("koncernens") verksamhet omfattar att äga och förvalta fastigheter i Stockholms län.

Styrelsen har den 25 mars 2024 godkänt denna årsredovisning och koncernredovisning vilken kommer att läggas fram för antagande vid årsstämma den 3 maj 2024.

Grunder för koncernredovisningen

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) och tolkningar som utfärdats av IFRS Interpretations Committee (IFRIC). Vidare har Årsredovisningslagen (ÅRL) och "RFR1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner" tillämpats. Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen med de undantag och tillägg som anges i den av Rådet för finansiell rapportering utgivna rekommendationen RFR 2 Redovisning för juridiska personer. De nedan angivna redovisningsprinciperna har, om inte annat anges, tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenteras i koncernens finansiella rapporter. Koncernens redovisningsprinciper har tillämpats konsekvent av koncernens bolag. Tillgångar och skulder är redovisade till anskaffningsvärden förutom förvaltningsfastigheter som värderas och redovisas till verkligt värde. Den funktionella valutan för moderbolaget är svenska kronor, vilken utgör rapporteringsvalutan för moderbolaget och koncernen. Samtliga belopp anges i tusentals kronor om inget annat anges.

Dotterbolag

Dotterbolag är alla de bolag där koncernen är exponerad för eller har rätt till rörlig avkastning från sitt engagemang och kan påverka avkastningen med hjälp av sitt inflytande över företaget. Dotterbolag redovisas initialt i koncernredovisningen enligt förvärvsmetoden. Koncernbolag medtas i koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet överförs till koncernen och de ingår inte i koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet upphör.

Om nödvändigt görs justeringar i dotterbolagets finansiella rapporter i syfte att få dess redovisningsprinciper enliga med koncernens redovisningsprinciper. Alla koncerninterna tillgångar och skulder, eget kapital, intäkter och kassaflöden som rör transaktioner mellan bolag inom koncernen elimineras i sin helhet.

När koncernen förvärvar ett bolag med en eller flera fastigheter klassificeras förvärvet normalt som ett tillgångsförvärv (Asset Deal) varvid ingen uppskjuten skatt hänförlig till förvärvet redovisas.

Förvärv

Vid ett förvärv görs en bedömning om förvärvet utgör ett rörelse- eller ett tillgångsförvärv. Ett tillgångsförvärv föreligger om förvärvet avser fastigheter men inte innefattar organisation och de processer som krävs för att bedriva förvaltningsverksamheten. Övriga förvärv är rörelseförvärv. Då förvärv av koncernbolag inte avser förvärv av rörelse, utan förvärv av tillgångar i form av förvaltningsfastigheter, fördelas anskaffningskostnaden på de förvärvade nettotillgångarna.

Segmentsrapportering

Bolaget bedriver endast ett segment vilket är att äga och förvalta fastigheter. Fastigheterna följs upp i sin helhet av styrelsen vad gäller bland annat hyresintäkter och marknadsvärden. Bolaget rapporterar därmed inga rörelsesegment.

RESULTATRÄKNING

Resultaträkningens intäkter

Intäkter redovisas då det är troligt att ekonomiska fördelar kommer koncernen tillgodo och intäkterna kan fastställas på ett tillförlitligt sätt. Intäkterna redovisas med avdrag för eventuella rabatter. Koncernens intäkter utgörs i all väsentlighet av hyresintäkter.

Hyresavtalen klassificeras i sin helhet som operationella hyresavtal. Hyresintäkter inklusive tillägg aviseras i förskott och periodisering av hyrorna sker linjärt så att endast den del av hyrorna som belöper på perioden redovisas som intäkter. Redovisade hyresintäkter har i förekommande fall reducerats med värdet av lämnade hyresrabatter. I de fall hyreskontrakten ger en reducerad hyra under en viss period, periodiseras denna linjärt över den aktuella kontraktperioden. Erlagda ersättningar från hyresgäster i samband med förtida avflyttning redovisas som intäkt i samband med att avtalsförhållandet med hyresgästen upphör och inga åtaganden kvarstår, vilket normalt sker vid avflyttning.

Leasingavtal

Leasingavtal där i allt väsentligt alla risker och förmåner förknippade med ägandet faller på leasegivaren, klassificeras som operationella leasingavtal. Koncernens samtliga hyresavtal är utifrån detta att betrakta som operationella leasingavtal. Fastigheter som hyrs ut under operationella leasingavtal inkluderas i posten förvaltningsfastigheter. Koncernen innehar inga leasingavtal där koncernen utgör leasetagare.

Ersättning till anställda

Koncernen har inga anställda. Verkställande direktören är en extern verkställande direktör.

Finansiella intäkter och kostnader

Ränteintäkter på fordringar och räntekostnader på skulder beräknas med tillämpning av effektivräntemetoden. Effektivräntan är den ränta som gör att nuvärdet av alla framtida in- och utbetalningar under räntebindningstiden blir lika med det redovisade värdet av fordran eller skulden. Finansiella intäkter och kostnader redovisas i den period till vilken de hänför sig.

Skatter

Periodens skatt består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen utom då den underliggande transaktionen redovisas i övrigt totalresultat eller direkt mot eget kapital då den tillhörande skatteeffekten också redovisas på detta ställe.

Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Det skattepliktiga resultatet skiljer sig från det redovisade resultatet genom att det har justerats för ej skattepliktiga och ej avdragsgilla poster. Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år eventuellt justerat med aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

Uppskjuten skatt redovisas på skillnaden mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Förändring av den redovisade uppskjutna skattefordran eller skulden redovisas som en kostnad eller intäkt i resultaträkningen utom när skatten är hänförlig till poster som redovisas i övrigt totalresultat eller direkt mot eget kapital.

BALANSRÄKNING

Förvaltningsfastigheter

Fastigheterna i koncernen klassificeras som förvaltningsfastigheter, det vill säga fastigheter som innehas i syfte att generera hyresintäkter och värdestegringar. Förvaltningsfastigheter redovisas initialt till anskaffningsvärde, inkluderat direkt hänförliga transaktionskostnader. Efter den initiala redovisningen redovisas förvaltningsfastigheter till verkligt värde. Verkligt värde baserar sig i första hand på priser på en aktiv marknad och är det belopp till vilken en tillgång skulle kunna överlåtas mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs. Fastigheternas verkliga värde baseras på en extern marknadsvärdering som inhämtas en gång per år, till årsboks slut. Vinster och förluster hänförliga till värdeförändringar på förvaltningsfastigheternas verkliga värde redovisas i resultatet i den period de uppkommer.

För samtliga tillgångar och skulder som värderas till verkligt värde ska det, i enlighet med IFRS 13, anges hur verkligt värde har bedömts samt hur detta värde har klassificerats i hierarkin för verkligt värde.

De tre värderingsnivåerna definieras enligt följande:

Nivå 1: Noterade (ojusterade) priser på aktiva marknader för identiska tillgångar och skulder.

Nivå 2: Värderingsmodell baserad på andra observerbara data för tillgången eller skulden än noterade priser inkluderade i nivå 1, antingen direkt (priser) eller indirekt (härledda priser).

Nivå 3: Värderingsmodeller där väsentliga indata baseras på icke observerbara data.

Förvaltningsfastigheterna värderas enligt nivå 3.

Tillkommande utgifter aktiveras när det är troligt att framtida ekonomiska fördelar förknippade med utgiften kommer att erhållas av koncernen och därmed är värderingshöjande, samt att utgiften kan fastställas med tillförlitlighet. Övriga underhållskostnader samt reparationer resultatförs löpande i den period de uppstår. Vid större ny-, till- och ombyggnader aktiveras även räntekostnad under produktionstiden.

Förvärv av förvaltningsfastigheter redovisas i samband med att risker och förmåner som förknippats med äganderätter övergår till köparen.

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 egetkapitalinstrument i ett annat företag. Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar på tillgångssidan, kundfordringar, likvida medel samt övriga fordringar. Bland skulder återfinns leverantörsskulder, skulder till kreditinstitut samt övriga kortfristiga skulder. Redovisningen beror på hur de finansiella instrumenten har klassificerats.

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 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 modifiering redovisas i resultatet.

Klassificering och värdering av finansiella tillgångar

Skuldinstrument: klassificeringen av finansiella tillgångar som är skuldinstrument baseras på koncernens affärsmodell för förvaltning av tillgången och karaktären på tillgångens avtalsenliga kassaflöden:

Instrumenten klassificeras till:

- Upplupet anskaffningsvärde
- Verkligt värde via övrigt totalresultat, eller
- Verkligt värde via resultatet

Koncernens skuldinstrument klassificeras till upplupet anskaffningsvärde.

Finansiella tillgångar klassificerade till upplupet anskaffningsvärde värderas initialt till verkligt värde med tillägg av transaktionskostnader. Kundfordringar och hyresfordringar redovisas initialt till det fakturerade värdet. Efter första redovisningstillfället värderas tillgångarna enligt effektivräntemetoden. Tillgångar klassificerade till upplupet anskaffningsvärde innehas enligt affärsmodellen att inkassera avtalsenliga kassaflöden som endast är betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet. Tillgångarna omfattas av en förlustreservering för förväntade kreditförluster.

Verkligt värde via övrigt totalresultat är tillgångar som innehas enligt affärsmodellen att både sälja och att inkassera avtalsenliga kassaflöden som endast är betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet. Finansiella instrument i denna kategori värderas vid första redovisningstillfället till verkligt värde. Förändringar i verkligt värde redovisas i "Övrigt totalresultat" tills tillgången tas bort från balansräkningen, då beloppen i "Övrigt totalresultat" omklassificeras till resultatet. Tillgångarna omfattas av en förlustreservering för förväntade kreditförluster.

Verkligt värde via resultatet är alla andra skuldinstrument som inte är värderade till upplupet anskaffningsvärde eller verkligt värde via övrigt totalresultat. Finansiella instrument i denna kategori redovisas initialt till verkligt värde. Förändringar i verkligt värde redovisas i resultatet.

Klassificering och värdering av finansiella skulder

Finansiella skulder klassificeras till upplupet anskaffningsvärde. Finansiella skulder redovisade till upplupet anskaffningsvärde värderas initialt till verkligt värde inklusive transaktionskostnader. Efter det första redovisningstillfället värderas de till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden.

Nedskrivning av finansiella tillgångar

Koncernens exponering för kreditrisk är huvudsakligen hänförlig till kundfordringar och likvida medel. Den förenklade modellen inom IFRS 9 används för beräkning av kreditförlusterna på koncernens kundfordringar. Koncernen definierar fallissemang som att det bedöms osannolikt att motparten kommer att möta sina åtaganden på grund av indikatorer som finansiella svårigheter och missade betalningar. Oavsett anses fallissemang föreligga när betalningen är 90 dagar sen. Koncernen skriver bort en fordran när inga möjligheter till ytterligare kassaflöden bedöms föreligga. Vid beräkning av de förväntade kreditförlusterna har kundfordringarna analyserats individuellt och utvärderats baserat på tidigare händelser, nuvarande förhållanden och prognoser för framtida ekonomiska förutsättningar. Likvida medel omfattas av den generella modellen där undantaget för låg kreditrisk tillämpas. Koncernen redovisar direkt de förväntade kreditförlusterna för kundfordringarnas återstående löptid.

Andelar i dotterbolag

Andelar i dotterbolag redovisas i moderbolaget i enlighet med anskaffningsvärdemetoden. Detta innebär att transaktionskostnader inkluderas i det bokförda värdet för innehav i dotterbolaget. Det bokförda värdet prövas kvartalsvis mot dotterbolagens egna kapital. I de fall bokfört värde understiger dotterbolagens koncernmässiga värde sker nedskrivning som belastar resultaträkningen. I de fall en tidigare nedskrivning inte längre är motiverad sker återföring av denna.

Likvida medel

Likvida medel består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut. Likvida medel omfattas av kraven på förlustrervering för förväntade kreditförluster.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt redovisas på skillnaden mellan det redovisade värdet på tillgångar och skulder i de finansiella rapporterna och det skattemässiga värdet som används vid beräkning av skattepliktigt resultat. Uppskjuten skatt redovisas enligt den så kallade balansräkningsmetoden. Uppskjutna skatteskulder redovisas för skattepliktiga temporära skillnader och uppskjutna skattefordringar redovisas för avdragsgilla temporära skillnader i den omfattning det är sannolikt att beloppen kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott. Om den temporära skillnaden uppkommit vid första redovisningen av tillgångar och skulder som utgör ett tillgångsförvärv, redovisas däremot inte uppskjuten skatt. Uppskjuten skatt beräknas enligt lagstadgade skattesatser som har beslutats eller aviserats per balansdagen och som förväntas gälla när den berörda uppskjutna skattefordran realiserar eller den uppskjutna skatteskulden.

Kassaflöde

Kassaflödesanalysen upprättas enligt den indirekta metoden enligt IAS 7. Detta innebär att resultatet justeras med transaktioner som inte medfört in- eller utbetalningar samt för intäkter och kostnader som hänförs till investerings- och/eller finansieringsverksamheten.

Not 2 Upplysning om nya och kommande standarder

Det bedöms inte finnas några nya eller kommande standarder som kommer att innebära någon väsentlig påverkan på företagets resultat och ställning.

Not 3 Väsentliga uppskattningar och bedömningar

Vid upprättandet av de finansiella rapporterna måste företagsledningen och styrelsen göra vissa bedömningar och antaganden som påverkar det redovisade värdet av tillgångs- och skuldposter respektive intäkts- och kostnadsposter samt lämnad information i övrigt. Bedömningarna baseras på erfarenheter och antaganden som ledningen och styrelsen bedömer vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan sedan skilja sig från dessa bedömningar om andra förutsättningar uppkommer. Nedan beskrivs de bedömningar som är mest väsentliga vid upprättandet av bolagets finansiella rapporter.

Värdering fastigheter

Redovisningen är speciellt känslig för de bedömningar och antaganden som ligger i värderingen av förvaltningsfastigheter. Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde, vilket fastställs av företagsledningen utifrån marknadsbedömning. Väsentliga bedömningar har därvid gjorts avseende bland annat kalkylränta och direktavkastningskrav som baserat på värderarnas erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav på jämförbara fastigheter. Bedömningar av kassaflödet för drifts-, underhålls- och administrationskostnader är baserade på faktiska kostnader men också erfarenheter av jämförbara fastigheter. Framtida investeringar har bedömts utifrån det faktiska behov som föreligger

Tillgångsförvärv kontra rörelseförvärv och uppskjuten skatt

Vid förvärv av bolag görs en bedömning av om förvärvet ska klassificeras som ett tillgångs- eller rörelseförvärv. Detta är en individuell bedömning som görs för varje enskilt förvärv. Ett tillgångsförvärv föreligger om förvärvet avser fastighet-/er och inte innefattar organisation, personal och de processer som krävs för att bedriva verksamheten. Övriga förvärv är rörelseförvärv. Vid tillgångsförvärv redovisas ingen uppskjuten skatt hänförligt till fastighetsförväret. Eventuell rabatt för ej skattemässigt avdragsgillt anskaffningsvärde minskar istället fastighetens anskaffningsvärde. Vid efterföljande värdering av förvärvad fastighet till verkligt värde kommer skatterabatten helt eller delvis att ersättas av en redovisad värdeförändring av fastigheten. Vid tillgångsförsäljning med skatterabatt uppkommer en negativ värdeförändring som helt eller delvis motsvarar den lämnade skatterabatten. Hittillsvarande förvärv har bedömts utgöra tillgångsförvärv.

Vid fastighetstransaktioner görs också en bedömning av när övergången av risker och förmåner sker. Denna

Uppskjuten skatt

Med beaktande av redovisningsreglerna redovisas uppskjuten skatt nominellt utan diskontering. Aktuell skatt har beräknats utifrån en nominell skattesats om 20,6 procent i Sverige. Uppskjuten skatt beräknas med en nominell skatt om 20,6 procent på skillnader mellan redovisat och skattemässigt värde på tillgångar och skulder. Den verkliga skatten bedöms vara lägre dels på grund av möjligheten att sälja fastigheter på ett skatteeffektivt sätt, dels pga. tidsfaktorn. Vid värdering av underskottsavdrag görs en bedömning av möjligheten att kunna utnyttja underskotten mot framtida vinster.

Not 4 Avtalade framtida hyresintäkter

Samtliga hyreskontrakt klassificeras som operationella leasingavtal. Tabellen nedan visar minimihyresinbetalningar, dvs. bashyra, för respektive period under gällande hyreskontrakts löptid. Moderbolaget har inga hyresintäkter.

Avtalade framtida hyresintäkter	Koncernen
Avtalade hyresintäkter inom 1 år	13 614
Avtalade hyresintäkter mellan 1 och 5 år	54 072
Avtalade hyresintäkter senare än 5 år	32 026
Summa	99 712

Not 5 Kostnader fördelade på kostnadslag

	Moderbolaget		Koncernen	
	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-12-31 - 2022-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-12-31 - 2022-12-31
Drift- och underhållskostnader	-	-	4 124	2 622
Administrationskostnader	1 187	1 077	1 232	1 280
Summa	1 187	1 077	5 356	3 902

I driftkostnader ingår befarade hyresförluster med 871 tkr (1 144) och konstaterade hyresförluster med 1 747 (0).

Not 6 Arvode till revisor

	Moderbolaget		Koncernen	
	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-12-31 - 2022-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-12-31 - 2022-12-31
Ernst & Young AB	-	-	-	-
Revisionsuppdraget	138	130	138	130
Summa	138	130	138	130

Not 7 Anställda och personalkostnader

Koncernen har inga anställda. Arvode utgår till styrelseledamöter enligt nedan exkl. sociala avgifter.

	Moderbolaget		Koncernen	
	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-12-31 - 2022-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-12-31 - 2022-12-31
Styrelseledamöter	-	-	-	-
Mats Engström	60	60	60	60
Björn Petterson	40	40	40	40
Magnus Andersson	40	40	40	40
Summa	140	140	140	140

Not 8 Finansiella intäkter

	Moderbolaget		Koncernen	
	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-12-31 - 2022-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-12-31 - 2022-12-31
Ränteintäkter från kreditinstitut	89	-	132	-
Ränteintäkter övrigt	4 128	2 304	6	2
Summa ränteintäkter enligt effektivräntemetoden	4 217	2 304	138	2

Not 9 Finansiella kostnader

	Moderbolaget		Koncernen	
	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-12-31 - 2022-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-12-31 - 2022-12-31
Räntekostnader till kreditinstitut	553	-	5 521	3 993
Övriga finansiella kostnader	25	-	418	207
Summa räntekostnader enligt effektivräntemetoden	578	-	5 939	4 200

Not 10 Skatt

	Moderbolaget		Koncernen	
	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-12-31 - 2022-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-12-31 - 2022-12-31
Årets skattekostnad	-	-	-	-216
Skatt till följd av ändrad taxering	-	-	-47	-
Summa Aktuell Skatt	-	-	-47	-216

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt underskottsavdrag	-734	60	-708	-577
Uppskjuten skatt derivat	643	-	643	267
Uppskjuten skatt temporär skillnad fastighet	-	-	1 940	395
Uppskjuten skatt övrigt	-	-	267	-
Summa uppskjuten skatt	-91	60	2 142	85
Totalt redovisad skattekostnad	-91	60	2 095	-131

Avstämning årets skattekostnad

	Moderbolaget		Koncernen	
	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-12-31 - 2022-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-12-31 - 2022-12-31
Avstämning av effektiv skattesats	-3 914	1 908	-14 743	4 330
Resultat före skatt	-3 914	1 908	-14 743	4 330
Årets skattekostnad	-91	60	2 096	-131
Skatt enligt gällande skattesats	806	-393	3 037	-892
Skatteeffekt ej skattepliktiga intäkter	1	21	160	298
Skatteeffekt ej avdragsgilla kostnader	-1 491	-3	-883	-674
Skatteeffekt uppskjuten skatt underskottsavdrag	-157	-40	-157	1 469
Skatteeffekt av skillnad SKM och BFM avskrivningar	-	-	-15	-703
Övrigt	750	475	-47	371
Redovisad skatt	-91	60	2 095	-131

	Moderbolaget		Koncernen	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Uppskjuten skattefordran	638	1 215	1 326	1 876
Uppskjuten skatt underskottsavdrag	638	1 215	1 326	1 876
Uppskjuten skatt derivat	643	-	643	-
Redovisat värde	1 281	1 215	1 969	1 876

	Moderbolaget		Koncernen	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Uppskjuten skatteskuld	-	-	464	2 405
Uppskjuten skatt temporära skillnader fastigheter	-	-	464	2 405
Redovisat värde	-	-	464	2 405

Uppskjutna skattefordringar redovisas för skattemässiga underskottsavdrag i den utsträckning som det är sannolikt att de kan tillgodogöras genom framtida beskattningsbara vinster. Koncernens totala underskottsavdrag uppgår till 6 434 (9 109) tkr. Aktiverade underskottsavdrag uppgår till 6 434 (9 109) tkr och har obegränsad nyttjandeperiod.

Not 11 Förvaltningsfastigheter

Fastigheternas värde har bedömts genom externvärdering gjord av det oberoende värenummerade värderingsinstitutet Newsec. Verkligt värde för förvaltningsfastigheterna har beräknats genom en analys av framtida kassaflöden (kassaflödesmetoden) där hänsyn tagits till gällande hyreskontraktsvillkor, marknadsläge, hyresnivåer, drifts-, underhålls- och administrationskostnader samt behov av investeringar. Verkligt värde har bedömts enligt nivå 3 i verkligt värde-hierarkin i IFRS 13.

Kalkylperioden utgör 15 år och under kalkylperioden utgörs intäkterna av avtalade hyresnivåer fram till avtalstiden upphör. För perioden därefter beräknas hyresintäkterna till den marknadshyra som gäller idag. Drifts- och underhållskostnader har bedömts utifrån bolagens verkliga kostnader, och har anpassats till fastigheternas skick och ålder. Kostnaderna bedöms öka i takt med inflationen som antas uppgå till 2% på lång sikt. Investeringar har bedömts utifrån det behov som föreligger. Fastighetsskatten bedöms utifrån senaste taxeringsvärden. Långsiktig vakans beaktas i värderingarna och bedöms utifrån fastigheternas läge och skick. Kalkylränta och direktavkastningskrav är baserat på externvärderares erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav.

Värderingsantaganden	2023-12-31
Årlig inflation, %	2,0
Direktavkastningskrav, %	5,8 - 6,5

Värdoförändringar	2023-12-31	2022-12-31
Ingående redovisat värde 2023-01-01	230 000	234 000
Fastighetsförvärv	-	-165
Orealiserade värdoförändringar	-15 400	-3 835
Utgående verkligt värde	214 600	230 000

Känslighetsanalys	Förändring	Värdepåverkan
Hysesintäkter	+/- 10 %	23 601 / -23 601
Direktavkastningskrav	+/- 0,25 %	-8 949 / 9 770
Långsiktig vakans	+/- 2 %	-4 720 / 4 720

Not 12 Finansiella instrument

Värdering av finansiella tillgångar och skulder per 2023-12-31

I nedanstående tabell presenteras koncernens finansiella tillgångar och skulder. Tillgångarna och skulderna är redovisade till upplupet anskaffningsvärde.

Finansiella tillgångar	Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde		Finansiella tillgångar/skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Ränteswappar	-	1 298	-	-
Kundfordringar	-	-	1 133	406
Övriga kortfristiga fordringar	-	-	595	423
Likvida medel	-	-	8 508	9 621
Summa	0	1 298	10 236	10 450
Finansiella skulder				
Ränteswappar	3 122	-	-	-
Långfristiga skulder till kreditinstitut	-	-	103 161	130 206
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	-	-	2 126	2 730
Leverantörsskulder	-	-	223	602
Övriga kortfristiga skulder	-	-	364	2 488
Summa	3 122	0	105 874	136 026

Not 13 Övriga fordringar

	Moderbolaget		Koncernen	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	76	-	581	-
Övrigt	-	247	13	423
Redovisat värde	76	247	594	423

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Moderbolaget		Koncernen	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	37	16	37	16
Övriga förutbetalda kostnader	23	189	173	189
Redovisat värde	60	205	210	205

Not 15 Likvida medel

	Moderbolaget		Koncernen	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Kassa och bank	2 398	1 290	8 508	9 621
Redovisat värde	2 398	1 290	8 508	9 621

Not 16 Eget kapital

Aktiekapital

Samtliga aktier är av samma aktieslag, är fullt betalda och är berättigade till en röst. Inga aktier är reserverade för överlåtelse enligt optionsavtal eller andra avtal. Antalet aktier vid utgången av räkenskapsåret uppgår till 1 652 625 stycken till ett kvotvärde av 1 kr.

Antal utestående aktier före utspädning, st	1 652 625
Antal utestående aktier efter utspädning, st	1 652 625
Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, kr	-12 647 763
Genomsnittligt antal aktier, st	1 072 726
Resultat per aktie, kr	-11,8

Fritt eget kapital

Fritt eget kapital, det vill säga det belopp som finns tillgängligt för utdelning till aktieägarna, utgörs av allt eget kapital med undantag för aktiekapitalet. Övrigt tillskjutet kapital avser överkursfond är hänförligt till tidigare genomförd nyemission i samband med förvärv av fastigheterna.

Not 17 Finansiella risker

Koncernen utsätts genom sin verksamhet för olika slags finansiella risker. Med finansiella risker avses fluktuationer i koncernens resultat och kassaflöde till följd av ändringar i exempelvis räntenivåer. Bolaget är framförallt exponerad mot likviditetsrisk, finansieringsrisk, kreditrisk och ränterisk.

Likviditets- och finansieringsrisk

Med likviditetsrisk avses risken för att det inte finns tillräcklig likviditet för att möta kommande betalningsåtaganden. Löpande görs likviditetsprognoser med syftet att verifiera behovet av kapital. En likviditetsreserv för verksamheten ska vid var tid finnas tillgänglig för att säkerställa koncernens kortsiktiga betalningsförmåga.

Med finansieringsrisk avses risken att koncernen inte kan uppbringa tillräcklig finansiering till en rimlig kostnad. Betalning av ränta och driftskostnader hanteras genom att koncernen löpande får in hyresinbetalningar.

Koncernen hade per 2023-12-31 externa lån om totalt 105 752 tkr med en belåningsgrad om 49,3%, och en kapitalbindning på 2,9 år. Totalt var 92,3% av koncernens externa lån räntesäkrade, och genomsnittsräntan uppgick till 5,6%.

På förfalldagen, kommer bolaget behöva refinansiera sina utestående skulder. Koncernens förmåga att framgångsrikt refinansiera denna skuld beror på villkoren för de finansiella marknaderna i allmänhet vid denna tidpunkt. Som ett resultat, kan koncernens tillgång till finansieringskällor vid en viss tidpunkt inte vara tillgängligt på förmånliga villkor, eller överhuvudtaget. Koncernens förmåga att refinansiera sina skuldförpliktelser på fördelaktiga villkor, eller överhuvudtaget, kan ha en väsentlig negativ effekt på koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Finansiella åtaganden

I villkoren för koncernens externa lån finns fastlagda gränsvärden, s.k. covenant. Belåningsgraden får inte vara högre än 65 %, soliditeten ska överstiga 30% och låntagarnas räntetäckningsgrad ska överstiga 150 %. Det sistnämnda avser en period om 12 månader. För de fall låntagaren inte skulle uppfylla dessa krav innebär det ett brott mot låneavtalen. Bolaget uppfyller samtliga lånevillkor per 2023-12-31.

Koncernens kontraktssliga återbetalningar av finansiella skulder framgår av tabellen nedan. Skulder har inkluderats i den period när återbetalning tidigast kan krävas.

Koncernen 2023-12-31				
Löptidsanalys	<1 år	1-4 år	>5 år	Totalt
Skulder till kreditinstitut	2 126	103 626	-	105 752
Leverantörsskulder	223	-	-	223
Övriga kortfristiga skulder	364	-	-	364
Summa	2 713	103 626	0	106 339

Moderbolaget 2023-12-31				
Löptidsanalys	<1 år	1-4 år	>5 år	Totalt
Skulder till kreditinstitut	2 126	103 626	-	105 752
Leverantörsskulder	174	-	-	174
Övriga kortfristiga skulder	189	-	-	189
Summa	2 489	103 626	0	106 115

Kreditrisk

Kreditrisk definieras som risken att motparter, både finansiella och kommersiella, inte kan fullgöra sina skyldigheter i tid eller erbjuda säkerhet för fullgörandet. I den finansiella verksamheten är målsättningen att aktivt sprida risken att kapital går förlorat då en motpart inte kan fullgöra sina skyldigheter. En annan kreditrisk består i risken att koncernens hyresgäster inte kan fullgöra sina skyldigheter. Koncernen har fastställda riktlinjer för att säkra att hyresgästerna har lämplig kreditbakgrund.

Åldersanalysen för kundfordringar på balansdagen anges nedan.

	Moderbolaget		Koncernen	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Ej förfallna kundfordringar	1 483	-	-	406
Förfallna kundfordringar 1-30 dagar	-	-	-	-
Förfallna kundfordringar 31-90 dagar	-	-	-	-
Förfallna kundfordringar >90 dagar	-	-	3 148	1 143
Redovisat värde	1 483	0	3 148	1 549

Reservering har under året gjorts för osäkra fordringar. Dessa reserveringar har gjorts efter individuell prövning av osäkra kundfordringar.

Reservering kundfordringar	Moderbolaget		Koncernen	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Summa kundfordringar	1 483	-	3 148	1 549
Årets reserveringar	-	-	-2 015	-1 143
Utgående redovisat värde	1 483	0	1 133	406

Fordringar förväntas framgent i huvudsak bestå av hyresfordringar för vilka koncernen valt att tillämpa den förenklade metoden för redovisning av förväntade kreditförluster enligt IFRS 9. Detta innebär att förväntade kreditförluster reserveras för återstående löptid, vilken förväntas understiga ett år för samtliga fordringar ovan. Hyra faktureras i förskott, vilket innebär att samtliga redovisade hyresfordringar har förfallit till betalning. Koncernen reserverar för förväntade kreditförluster baserat på historisk information om konstaterade kundförluster i kombination med beaktande av känd information om motparten och framåtriktad information. Koncernen 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.

Ränterisken är risken för att verkligt värde eller framtida kassaflöde från ett finansiellt instrument varierar på grund av förändringar i marknadsräntor. En betydande faktor som påverkar ränterisken är räntebindningstiden. Koncernen är främst utsatt för ränterisk avseende koncernens skulder till kreditinstitut. Ränterisken hanteras främst genom att 92,3% av koncernens skulderna till kreditinstitut har räntesäkrats med en genomsnittlig räntebindning på 3,8 år.

Not 18 Övriga skulder

	Moderbolaget		Koncernen	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Övriga skulder				
Skatteskulder	-	69	401	867
Övriga skulder	189	1 621	364	1 621
Redovisat värde	189	1 690	765	2 488

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Moderbolaget		Koncernen	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				
Upplupna styrelsearvoden	138	98	138	98
Förutbetalda hyresintäkter	-	-	1 715	967
Upplupna räntekostnader	56	-	56	-
Övriga poster	250	278	601	1 334
Redovisat värde	444	376	2 510	2 399

Not 20 Andelar i koncernbolag

Andelar i koncernbolag redovisas till anskaffningsvärde minskat med eventuella nedskrivningsbehov, i moderbolagets finansiella rapporter. Förvärvsrelaterade kostnader för dotterbolag, som kostnadsförs i koncernredovisningen, ingår som en del i anskaffningsvärdet för andelar i dotterbolag.

Andelar i koncernbolag	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	28 573	26 751
Förvärv	-	72
Lämnade aktieägartillskott	8 415	1 750
Nedskrivning	-7 140	-
Utgående redovisat värde	29 848	28 573

Moderbolagets, Fastena Stockholm AB, innehav i direkta och indirekta dotterbolag som omfattas av koncernredovisningen framgår av nedanstående tabell:

Bolag	Organisationsnummer	Säte	Kapitalandel	Redovisat värde
Fastena Botkyrka AB	556626-5087	Stockholm	100%	3 961
Fastena Gustavsberg AB	559046-6438	Stockholm	100%	25 887
Summa redovisat värde			100%	29 848

Not 21 Transaktioner med närstående

Transaktioner mellan bolaget och dess dotterbolag, vilket är närstående till bolaget har skett avseende management fee om 1 186 tkr (681) samt på räntor på interna lån om 4 125 tkr (2 303) . Per 2023-12-31 uppgår moderbolagets fordringar på dotterbolaget till 190 054 tkr (64 905). Samtliga interna mellanhavanden har eliminerats vid konsolideringen och ytterligare upplysningar om dessa transaktioner lämnas därför inte i denna not.

Bolaget har ett förvaltningsavtal med ABG Fastena Asset Management AB.

Not 22 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	Moderbolaget		Koncernen	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	-	-	136 500	136 500
Andelar i koncernföretag	29 848	28 573	30 833	38 058
Summa	29 848	28 573	167 333	174 558

Not 23 Vinstdisposition

Styrelsen lämnar förslag till årsstämman 2024 att besluta om en utdelning om totalt 1,40 kronor per aktie fördelat på fyra kvartalsvisa utdelningar om 0,35 kronor per aktie.

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel (kr)

Överkursfond	120 429 523
Balanserat resultat	- 3 575 588
Årets resultat	- 4 005 714
	112 848 221

Styrelsen föreslår att vinstmedel disponeras så att

till aktieägarna utdelas	2 313 675
i ny räkning balanseras	110 534 546
	112 848 221

Not 24 Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser efter balansdagen

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att koncern- och årsredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) såsom de antagits av EU, respektive god redovisningssed och ger en rättvisande bild av koncernens och bolagets finansiella ställning och resultat samt att förvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens och bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som de bolag som ingår i koncernen står inför.

Ort den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Mats Engström
Styrelseordförande

Björn Pettersson
Styrelseledamot

Magnus Andersson
Styrelseledamot

Jesper Johansson
Verkställande direktör

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Ernst & Young AB

Katrine Söderberg
Auktoriserad Revisor

Definitioner

Avkastning på eget kapital

Periodens resultat, dividerat med genomsnittligt eget kapital.

Belåningsgrad

Skulder till kreditinstitut (exkl balanserade lånekostnader) dividerat med fastigheternas marknadsvärde.

Fastighetens direktavkastning

Driftnetto, omräknat till tolv månader, dividerat med fastigheternas marknadsvärde per balansdagen.

Marknadsvärde fastigheterna

Verkligt värde på fastigheternas vid periodens utgång.

NRV per aktie

Eget kapital med återläggning av uppskjuten skatt dividerat med antal utestående aktier.

Resultat per aktie

Årets resultat dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier.

Räntetäckningsgrad

Driftnetto minus administrationskostnader dividerat med räntekostnader till kreditinstitut.

Soliditet

Redovisat eget kapital i procent av balansomslutningen.

Överskottsgrad

Driftnetto dividerat med totala hyresintäkter.

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastena Stockholm AB, org.nr 559323–9790

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Fastena Stockholm AB för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer rapport över totalresultat och rapport över finansiell ställning för koncernen samt resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget.

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 moderbolaget och koncernen 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 och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS såsom de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De uppger, 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 och verkställande direktören 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 och koncernredovisningen 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 och koncernredovisningen.

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 och koncernredovisningen, 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 och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. 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 och koncernredovisningen. 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 och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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 och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Fastena Stockholm AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören 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 moderbolaget och koncernen 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 och verkställande direktörens 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 och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på

storleken av moderbolagets och koncernens 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 och koncernens 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. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas 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 eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 räkenskaper. 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Katrine Söderberg
Auktoriserad revisor