



Protokoll 1/2023

fört vid Fastighets AB Valsverkets sammanträde tisdagen den 7 mars 2023 kl. 14:30-16:30, Stockholms Stadshus AB, Stadshuset, 3 tr

Ledamöter

Anette Scheibe Lorentzi Ordförande
Johanna Magnusson
Sidrah Schaidler Suppleant ersätter Thomas Andersson

Övriga närvarande

Ingrid Storm Suppleant
Åsa Wigfeldt VD
Anna Ullberg Ekonomichef
Magnus Thulin Sekreterare

Justerare

Anette Scheibe Lorentzi, Johanna Magnusson

Paragraf

§5

Sekreterare

Magnus Thulin

§ 5**Bokslut och årsredovisning 2022**

STEM 2023/41

Beslut

1. Redovisning av bokslut 2022 godkänns
2. Förslag till årsredovisning 2022 godkänns

Handlingar i ärendet

- 1111604 (Godkänd - R 1) Bokslut och årsredovisning 2022
- 1107167 Resultaträkning 2022
- 1109191 Årsredovisning 2022 ej sign

Handläggare
Anna Ullberg
Telefon: 08-50829924

Till
Styrelsen

Bokslut och årsredovisning 2022

Förslag till beslut

1. Redovisning av bokslut 2022 godkänns
2. Förslag till årsredovisning 2022 godkänns

Ärendet

Bokslut för Fastighets AB Valsverket redovisas i bilagd resultaträkning samt årsredovisning.

Åsa Wigfeldt
VD

Bilagor

1. Resultaträkning 2022
2. Årsredovisning 2022

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn

Åsa Wigfeldt, VD

Datum

2023-02-23

Fastighets AB Valsverket

Org nr. 559083-1896

RESULTATRÄKNING (TKR)	UTFALL 2022	BUDGET 2022	AVVIKELSE 2022	PROGNOS 2022	UTFALL 2021	
Rörelsens intäkter						
Hysesintäkter	2 705	7 165	-4 460	7 130	1 203	Not 1
Summa rörelsens intäkter	2 705	7 165	-4 460	7 130	1 203	
Rörelsens kostnader						
Driftskostnader	-4 874	-5 474	600	-4 792	-3 930	
Administrativakostnader	-224	-76	-148	-154	-92	
Löpande underhåll	-375	-300	-75	-400	-687	
Planerat underhåll	-153	-250	97	-414	-300	
Summa rörelsens kostnader	-5 626	-6 100	474	-5 760	-5 009	
Avskrivningar	-711	-711	0	-711	-652	
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER	-3 632	354	-3 986	659	-4 458	
Finansiella intäkter och kostnader						
Ränteintäkter	1	0	1	0	0	
Räntekostnader	-473	-414	-59	-414	-235	
Summa finansiella intäkter och kostnader	-472	-414	-58	-414	-235	
Resultat efter finansiella poster	-4 104	-60	-4 044	245	-4 693	
Koncernbidrag	8 462	0	0	0	0	
Skatt	-922	12	-934	-51	919	
Årets resultat	3 436	-48	-4 978	194	-3 774	

De två åtgärderna inom planerat underhåll:

Sign Cost inför förhyrning av lokal Bauhaus

89 tkr

Energideklaration

64 tkr

Noter:

1) Hyresgästen flyttade in senare än beräknat

Fastighets AB Valsverket
Org nr 559083-1896

Årsredovisning för räkenskapsåret 2022

Styrelsen och verkställande direktören avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- noter	7

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusental kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bolaget skall äga och förvalta samt bedriva därmed förenlig verksamhet. Bolaget innehar tomträtten till fastigheten Valsverket 10, belägen i Ulvsunda, Stockholms kommun.

Avsikten med förvärvet var att säkra plats för allmänna ändamål såsom skola inom stadsutvecklingsområdet Ulvsunda.

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos S:t Erik Försäkring AB.

Bolaget har ingen anställd personal. Ekonomisk och teknisk förvaltning har handlagts av Newsec Property Asset Management Sweden AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har inte påverkats nämnvärt av stundande krig, energikris eller osäkerheten på räntemarknaden.

Ägarförhållanden

Fastighets AB Valsverket, organisationsnummer 559083-1896, förvärvades av S:t Erik Markutveckling AB den 30 mars 2021. Moderbolaget S:t Erik Markutveckling AB, org. nr 556064-5813, är ett helägt dotterbolag till Stockholms Stadshus AB, som i sin tur ägs av Stockholms stad.

Flerårsjämförelse

		<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Nettoomsättning	tkr	2 705	1 203		
Resultat efter finansiella poster	tkr	-4 105	-4 692	-6	-11
Balansomslutning	tkr	56 120	57 202	58	51

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

Förändring av eget kapital

	Aktie- kapital	Övrigt fritt eget kapital	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2021-01-01	50	1	51
Aktieägartillskott	-	5 429	5 429
Årets resultat	—	-3 774	-3 774
Eget kapital 2021-12-31 enligt fastställd balansräkning	50	1 656	1 706
Ingående eget kapital 2022-01-01	50	1 656	1 706
Aktieägartillskott	-	2 000	2 000
Årets resultat	—	3 436	3 436
Eget kapital vid årets utgång	50	7 092	7 142

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	3 656 387
Årets vinst	3 435 528
	<u>7 091 915</u>
kronor	

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

i ny räkning överförs	7 091 915
	<u>7 091 915</u>
kronor	

Resultaträkning	Not	2022	2021
Nettoomsättning		2 705	1 203
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-5 627	-5 009
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	4	-711	-652
Summa rörelsens kostnader		-6 338	-5 661
Rörelseresultat		-3 633	-4 458
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1	-
Räntekostnader och liknande resultatposter	2	-473	-234
Summa resultat från finansiella poster		-472	-234
Resultat efter finansiella poster		-4 105	-4 692
Bokslutsdispositioner	3	8 462	-
Skatt på årets resultat		-921	918
Årets resultat		<u>3 436</u>	<u>-3 774</u>

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	4	54 759	55 470
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	5	-	68
		<u>54 759</u>	<u>55 538</u>
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Uppskjutna skattefordringar		-	920
		<u>-</u>	<u>920</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>54 759</u>	<u>56 458</u>
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Aktuella skattefordringar		-	371
Övriga kortfristiga fordringar		891	328
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		470	45
		<u>1 361</u>	<u>744</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 361</u>	<u>744</u>
Summa tillgångar		<u>56 120</u>	<u>57 202</u>

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital		50	50
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserad vinst eller förlust		3 656	5 430
Årets resultat		3 436	-3 774
		7 092	1 656
Summa eget kapital		7 142	1 706
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld		3	1
Summa avsättningar		3	1
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		131	431
Skulder till koncernföretag		48 191	53 614
Aktuella skatteskulder		128	-
Övriga skulder		55	55
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		470	1 395
Summa kortfristiga skulder		48 975	55 495
Summa eget kapital och skulder		56 120	57 202

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Års-och koncernredovisning (K3). Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2021:1.

Koncernförhållanden

From 30 mars 2021 ingår bolaget i en koncern i vilken S:t Erik Markutveckling AB, 556064-5813, Stockholm, är moderföretag. S:t Erik Markutveckling AB ingår i sin tur i en koncern i vilken Stockholms Stadshus AB, 556415-1727, Stockholm, är moderföretag. Koncernredovisningen upprättas i Stockholms Stadshus AB.

Intäktsredovisning

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

Hyresintäkter

Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter intäktsredovisas i resultaträkningen linjärt över hyresperioden. Förskottsbetalda hyror redovisas som förutbetalda intäkter.

Inkomstskatter

Periodens skattekostnad omfattar aktuell skatt.

Aktuell inkomstskatt

Kortfristiga skattefordringar och skatteskulder för nuvarande och tidigare perioder fastställs till det belopp som förväntas återfås från eller betalas till Skatteverket. De skattesatser och skattelagar som tillämpas för att beräkna beloppet är de som är antagna eller aviserade på balansdagen.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt beräknas utifrån balansräkningsansatsen för alla temporära skillnader mellan det redovisade värdet på tillgångar och skulder i de finansiella rapporterna och deras skattemässiga värden. Förändring av uppskjuten skatt redovisas i resultaträkningen. Värdering av uppskjuten skatt beräknas baserade på hur de temporära skillnaderna förväntas bli realiserade eller reglerade och med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen. Ingen nuvärdesberäkning sker vid värdering av uppskjutna skatter.

Uppskjutna skatteskulder uppkommer framförallt på grund av skillnader mellan bokföringsmässiga avskrivningar och skattemässiga avskrivningar på förvaltningsfastigheter.

Uppskjutna skattefordringar i avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att medföra lägre skatteinbetalningar i framtiden. Värderingen omprövas varje balansdag.

Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder kvittas när det finns en legal kvittningsrätt för aktuella skattefordringar och skatteskulder och när de uppskjutna skattefordringarna och skatteskulderna

hänför sig till skatt debiterade av samma skattemyndighet där det finns en avsikt att reglera saldonerna genom nettobetalningar.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och värde. Avgörande för bedömningen när en tillkommande utgift läggs till det redovisade värdet är om utgiften avser utbyten av identifierade komponenter, eller delar därav, varvid sådana utgifter aktiveras. Även i de fall en ny komponent skapats läggs utgiften till det redovisade värdet.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, eventuellt minskat med beräknat restvärde vid nyttjandeperiodens slut, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. Avskrivning påbörjas när den materiella anläggningstillgången kan tas i bruk. I samband med övergången till BFNAR 2012:1 (K3) har fastighetsbeståndet delats upp i nedan angivna komponenter.

Komponenternas nyttjandeperioder uppskattas till:

Byggnader

Stomme	100 år
Tak	40 år
Fasad	40 år
Fönster	50 år
Rör/Vs	50 år
Vent/Styr	30 år
El	50 år

Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Då företaget ändrar bedömning av nyttjandeperioder, omprövas även tillgångens eventuella restvärde. Effekten av dessa ändringar redovisas framåtriktat.

Fordringar

Fordringar med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen redovisas som anläggningstillgångar, övriga som omsättningstillgångar. Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt. Hyresfordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra hyresfordringar.

Skulder

Finansiella skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde. Utgifter som är direkt hänförliga till upptagande av lån korrigerar lånets anskaffningsvärde och periodiseras enligt effektivräntemetoden.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är:

- En möjlig förpliktelse som till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom företagets kontroll, inträffar eller uteblir, eller
- En befintlig förpliktelse till följd av inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.

Eventualförpliktelser är en sammanfattande beteckning för sådana garantier, ekonomiska åtaganden och eventuella förpliktelser som inte tas upp i balansräkningen.

Redovisning av koncernbidrag

Koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition i resultaträkningen.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

De intäkter företaget erhållit för sålda varor och tjänster i huvudverksamheten under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster

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

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Not 2 Räntekostnader och liknande resultatposter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Räntekostnad till koncernföretag	473	232
Räntekostnader och liknande resultatposter	-	2
Summa	<u>473</u>	<u>234</u>

Not 3 Bokslutsdispositioner

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Erhållet koncernbidrag	8 462	-
Summa	<u>8 462</u>	<u>0</u>

Not 4 Byggnader och mark

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Byggnad		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	35 918	-
Inköp	-	35 918
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	35 918	35 918
Ingående ackumulerade avskrivningar	-652	-
Årets avskrivningar	-711	-652
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 363	-652
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	20 204	-
Inköp	-	20 204
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	20 204	20 204
Utgående restvärde enligt plan	<u>54 759</u>	<u>55 470</u>

Not 5 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Ingående nedlagda kostnader	68	-
Under året nedlagda kostnader	-	68
Omfört till kostandsprojekt	-68	-
Utgående nedlagda kostnader	<u>0</u>	<u>68</u>

Not 6 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång.

Stockholm _____ - ____ - ____

Anette Scheibe Lorentzi
Styrelseordförande

Thomas Andersson
Vice ordförande

Johanna Magnusson
Styrelseledamot

Åsa Wigfeldt
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____.

Fredric Havrén
Auktoriserad revisor

Signerat av

Detta dokument har signerats digitalt av följande personer

Namn	Datum
Anette Elisabeth,Lorentzi	2023-03-09
JOHANNA,MAGNUSSON	2023-03-09