

## ÅRSREDOVISNING 2023 - SOLPORTEN FASTIGHETS AKITEBOLAG

### Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Solporten Fastighets AB, 556433-2632, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31, bolagets 32:e verksamhetsår.

#### Verksamhet och organisation

Solporten Fastighets Aktiebolag är ett fastighets- och förvaltningsbolag med säte i Solna. Bolaget äger och förvaltar tjugofem bostadsfastigheter varav sjutton är belägna i Solna, en i Sundbyberg, fem i Stockholm och två i Enköping. Uppbyggnaden har skett successivt med början 1975 då fastigheterna ägdes av familjerna Hamberg och Lindwall privat. Fastigheterna är byggda mellan 1929 och 1969. Ägarfamiljerna har alltsedan starten haft en långsiktig och tydlig ambition med sitt ägande – att bygga långsiktiga relationer och långsiktiga värden genom ett långsiktigt engagemang.

#### Vision

Solportens vision är att vara en välkonsoliderad och respekterad fastighetskoncern på sina marknader. Solporten ska vara ett attraktivt val för hyresgäster, entreprenörer, leverantörer och medarbetare. Genom lyhördhet och stort kunnande ska Solporten erbjuda attraktiva bostäder och lokaler med en servicenivå över genomsnittet. Solporten ska systematiskt förädla befintliga fastigheter och kontinuerligt göra dessa mer attraktiva. Genom ett aktivt fastighetsägande skapar Solporten långsiktiga relationer till hyresgäster och en långsiktigt god avkastning till ägarna.

#### Visionsarbetet

Under 2014 formaliserades förändringsarbetet inom Solporten för att nå den vision som gemensamt tagits fram av ägare, styrelse och ledning. Förändringsarbetet bygger på en 10-årsperiod 2014-2024 och består av både hårda och mjuka värden. Med anledning av den pandemi som drabbat oss samt pga. svårigheter i början att nå tillräcklig årlig volym av renoverade bostäder har visionsmålet justerats från -2024 till -2026. Avseende hårda värden ligger fokus på icke ROT-renoverade fastigheter, där arbetet bedrivs enligt en egenutvecklad modell. Mot bakgrund av den tekniska utvecklingen förändras modellen för renoveringar i takt med ökade nya kunskaper.

Renoveringen av varje fastighet är omfattande och arbetet är tydligt inriktat på långsiktig kvalitet som ska ge förutsättningar för långsiktig god förvaltning till rimlig avkastning. Solportens mål är att erbjuda nuvarande och framtida kunder ett modernt, funktionellt och tryggt boende till rätt hyresnivå.

I samband med renoveringsarbetet ser Solporten även över energibehov, möjlig förädlingspotential och möjliga utbyggnader i syfte att kunna erbjuda nya och bättre bostäder för de människor som kommer att leva i dessa hus och bostäder. Solporten vill inte bara följa utvecklingen på hyresmarknaden, utan har även ambitionen att aktivt leda och bidra till förändringar.

I Solportens målsättning ingår även att skapa nya bostäder, antingen på egen mark eller genom markförvärv och/eller markanvisning. Under 2015 påbörjade Solporten ett arbete i avsikt att, genom detaljplanändring, skapa byggrätter för ca 100 nya bostäder i fastigheten Flundran 4 i Solna. Detta detaljplanearbete har avbrutits under 2023 då Mark och Miljööverdomstolen upphävt antagen detaljplan och kan således ej överklagasöper seden dess vidare.

Organisationen har anpassats för att genomföra koncernens målsättningar. All fastighetsadministration och projektstyrning/–upphandling och fastighetsskötsel handhas och bedrivs av egen personal. Totalt har koncernen 14 anställda.

Sedan 2014 används NKI-mätningar (Nöjd-Kund-Index) som ett aktivt arbetsredskap inom koncernen för att uppnå de mjuka värden som ingår i visionen. All personal är involverad i förbättringsarbetet och NKI-arbetet ska genomsyra och vara en viktig del av hela koncernens dagliga verksamhet. Efter att ha nått vårt första delmål 2018, om att nå en servicenivå bland de 25 procent högst rankade fastighetsbolagen, så har arbetet fortsatt och ny mätning har genomförts under 2020. Tack var de högt ställda målen till 2022, framflyttade till -2024 pga pandemin, flyttar vi nu ytterligare fram positionerna och etablerar oss på en än högre nivå inom serviceindex. Coronapandemin bidrog tyvärr till att vi ej kunnat arbeta effektivt med NKI i den omfattning vi önskade.

#### Fastighetsbestånd

Det bokförda värdet på beståndet är 1 201,5 (1 107,2) Mkr. Taxeringsvärdet, enligt senaste fastighetstaxeringen år 2022, uppgår till 1 957,2 (1 509,3) Mkr, fördelat med 1 807,0 (1 378,8) Mkr på bostäder och 150,2 (130,5) Mkr på lokaler.

Den totala bostadslägenhetsytan, 53 083 kvm, fördelar sig på 1003 bostadslägenheter, vilket ger en genomsnittlig yta av 52,9 kvm per bostad. Den totala lokallägenhetsytan utgör 9 560 kvm fördelat på 102 lokaler. Den totala bilplatsytan utgör 14 152 kvm, varav 11 695 kvm avser garageyta. Totalt inrymmer garagen 362 bilplatser och p-platserna 184 bilplatser. Av den totala ytan utgör bostadslägenhetsytan 71,4 procent. Borträknat bilplatsytan utgör den totala bostadslägenhetsytan 84,7 procent.

### Omsättning och resultat

Omsättningen ökade till 103,6 (96,3) mkr och rörelseresultatet blev 26,6 (29,4) mkr. Intäktsökningen drivs av historiskt hög inflation som påverkar indexerade hyror samt att även bostadshyrorna höjts med ca 4%. Detta i kombination med de senaste årens upprustningsprogram där bruksvärdeshyrorna har gett tydligt resultat.

När det gäller rörelseresultatet så märks det tydligt att intäkterna tyvärr inte kan kompensera det generella ökade kostnadsläget och de kraftigt ökade räntekostnaderna.

Rörelseresultatet påverkas även av engångskostnader i samband med uppgörelse med anställda om 1,6 Mkr samt att vi har valt att kostnadsföra alla upparbetade kostnader för det detaljplanearbete i fastigheter Flundran 4 då Mark & Miljööverdomstolen slutgiltigt upphävde den av Solna stad antagna detaljplanen. Detta belastar resultatet med 4,9 Mkr. Totalt påverkar dessa engångsposter resultatet negativt med -6,5 Mkr.

Vakansgraden är fortsatt hög som en följd av den höga renoveringstakten vi håller och är helt enligt plan.

Resultatet före skatt uppgick till 5,5 (15,9) mkr och resultatet efter skatt blev 1,7 (9,5) mkr.

### Finansiell ställning och investeringar

Bolagets likvida medel uppgick per balansdagen till 16,3 (26,4) mkr. Det egna kapitalet uppgick till 337,3 (341,1) mkr, motsvarande en soliditet på 26 (27) procent.

Bolagets totala upplåning hos kreditinstitut uppgick per årsskiftet till 831,2 (776,2) mkr.

Totala investeringar uppgick till 92,7 (133,0) mkr, varav 91,6 (87,7) mkr avser investeringar i renoveringar och ombyggnader av bolagets fastighetsbestånd. Bolagets investeringar i planerade renoveringar finansieras genom egengenerade vinstmedel samt genom långfristig nyupplåning.

### Väsentliga händelser under verksamhetsåret

Efter ett turbulent år -2022 med kraftiga inflation och med kraftiga räntehöjningar som följd av detta så blev det ingen större förändring -2023. Första halvåret av -2023 bjöd på fortsatt hög inflation och räntehöjningar. För fastighetsbranschen i stort är det en ansträngande period vi går igenom och kostnadsökningarna för branschen är påtagliga samtidigt som vi inte kan höja våra intäkter i den utsträckning vi skulle behöva.

Den positiva sidan är att Energipriserna stabiliserades under -2023 och blev inte så höga som vi först trodde -2022 samt att det blev lättare att få tag på vanliga byggvaror.

Trots problematiken med kraftigt ökade byggkostnader och kraftiga räntehöjningar, som troligen kommer bestå ett längre tag, har Solporten fullföljt alla planerade projekt och har tack vare sin långsiktighet klarat av att leverera både nyrenoverade och fina hyresrätter samtidigt som vi bibehåller en hög förvaltningskvalité och service för alla våra hyresgäster.

Summerat för året kan vi dock konstatera att det är svårt att leverera ett tillfredställande och långsiktigt hållbart resultat.

Den 1 februari 2023 satte vi i gång etapp nr 3, sista etappen, i kv. Flundran 4, Råsundavägen 15, innehållande 43 bostäder och 3 kontorslokaler. Projektet omfattar motsvarande Råsundavägen 13, färdigställt dec 2022, och avser en totalrenovering och stambyte av samtliga bostäder och lokaler. I samband med projektet valde vi att göra om två större lokaler till 2 nya bostäder och 3 nya lokaler. Utöver detta bygger vi om all ventilation, byter fönster, renoverar fasader, tak, balkonger och samtliga allmänna utrymmen. Entreprenaden genomfördes i samarbete med vår samarbetspartner, Aldrin Bygg & Samordning, som resulterat i bra struktur och hög kvalité till ett rimligt pris. Entreprenaden har gått mycket bra och byggnaden stod klart för inflyttning, enligt plan i mitten av november.

Den 15 augusti 2023 satte vi även i gång sista etappen i kv Galgvreten 27:9 med badrumsombyggnad och allmänna utrymmen. Byggnaden innehåller 32 bostäder. Ombyggnaden av detta innebär att vi nu antligen är klara med detta projekt som fick sig en liten försening, pga. covid 19, då vi har kvarboende i denna fastighet och det uppstod för mycket problem med det under pandemin. Badrummen var färdiga och ombyggda i början av dec -23 och därefter har allmänna utrymmen påbörjats.

Det höga kostnadsläget som uppstått de senaste åren i kombination med lägre lönsamhet och problem att få hyresökningkompensation har föranlett att Solporten påbörjat en aktivare översyn av organisationen och hur den ska se ut framöver. Den nuvarande organisationen skapades -2013/2014 inför vår stora vision och ombyggnadsprocess. När vi nu kommit långt och enbart har några få fastigheter kvar att totalrenovera måste vi börja se över hur vi ska organisera oss i en normal förvaltningsfas med nya mål och behov. Med anledning av detta så har vi under hösten -2023 gjort en överenskommelse med Förvaltningschefen, Mikael Tärnström, att han ej är rätt person för detta uppdraget och en gemensam uppgörelse har medfört att Mikael har slutat hos oss. Tjänsten som Förvaltningschef har tagits över av företagets VD. Solporten fortsätter att se över organisationen över alla led och detta för att bäst kunna möta de behov som väntas framöver då Solporten sätter nya mål.

Solporten hållbarhetsarbete har fortsatt under -2023 precis som tidigare. Inom den sociala hållbarheten har vi fortsatt stötta Stockholms stadsmission i det arbete de gör och även bidragit mer fler bostäder till deras projekt som skapar förutsättningar för de som lever i utanförskap och aldrig har någon möjlighet att komma in på den ordinarie bostadsmarkanden. Utöver detta fortsätter vi hela har vårt NKI-arbete i tankarna och agerar därefter. Under året har vi även haft fokus på den interna trivselsen för alla medarbetare på Solporten.

När det gäller vår Ekonomiska och ekologiska hållbarhetsfokusering så har vi fortsatt vårt arbete kring att nå rimliga bruksvärdeshyror i våra totalrenoverade fastigheter samtidigt som vi kartlägger och investerar i energibesparande och energiåtervinnande åtgärder. Under hösten 2022 påbörjades en större geovärmeanläggning i kv. Galgvreten 27:9 i Enköping och under Q4-2023 har anläggningen tagits i bruk. Likaså har den energiåtervinningsanläggning av spillvatten i kv Facklan 5 tagits i bruk under sommaren -2023 och är nu i full drift.

Efter att Mark & Miljööverdomstolen beviljade Solporten prövningstillstånd för den pågående detaljplanen i kv Flundran 4 under vintern -2023 återupptogs detta arbete för att se över möjligheterna att nå fram till en antagen detaljplan innehållande ca 100 nya hyresbostäder. Tyvärr avtog dock Mark & Miljööverdomstolen slutgiltigt detaljplanen. Solporten har sedan dess uttrönt möjligheterna med kommunen och egna experter om det skulle vara möjligt att börja om ett nytt detaljplanearbete genom att minska och dra ner på volymen nya bostäder. Solporten gör dock bedömningen i dagsläget att det ej är lönsamt att påbörja ett arbete utifrån en mindre exploateringsgrad och har därför valt att avbryta detta arbete och istället planera för fastighetens förutsättningar inom bef detaljplan. I samband med detta måste Solporten resultatföra de kostnader som arbetats upp under åren och ta detta över årets resultat. Styrelsen gör bedömningen att dessa utredningar och arbeten inte kommer kunna generera något värde framöver och därav kostandsförs dessa kostnader under innevarande år.

#### Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

| Nyckeltal                           | 2023      | 2022      | 2021      | 2020      | 2019      |
|-------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Rörelsens intäkter, tkr             | 103 553   | 96 323    | 91 279    | 89 754    | 84 417    |
| Rörelsemarginal, %                  | 26        | 33        | 33        | 38        | 34        |
| Balansomslutning, tkr               | 1 351 050 | 1 285 389 | 1 168 842 | 1 147 517 | 1 030 027 |
| Avkastning på sysselsatt kapital, % | 1         | 2         | 3         | 4         | 4         |
| Avkastning på eget kapital, %       | 2         | 5         | 6         | 7         | 5         |
| Soliditet, %                        | 26        | 27        | 29        | 28        | 31        |

#### Nyckeltalsdefinitioner:

|                                  |                                                                                                |
|----------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Rörelsemarginal                  | Rörelseresultat i förhållande till periodens intäkter                                          |
| Balansomslutning                 | Totala tillgångar                                                                              |
| Avkastning på sysselsatt kapital | Rörelseresultat plus finansiella intäkter i förhållande till genomsnittligt sysselsatt kapital |
| Sysselsatt kapital               | Balansomslutningen minskad med ej räntebärande skulder                                         |
| Räntefria skulder                | Skulder som inte är räntebärande                                                               |
| Avkastning på eget kapital       | Resultat efter finansiella poster i förhållande till eget kapital                              |
| Soliditet                        | Eget kapital i förhållande till balansomslutningen                                             |
| Belåningsgrad                    | Räntebärande skulder i relation till fastigheternas bokförda värde.                            |

#### Förändring av Eget kapital

|                                         | Bundet eget kapital |             |                 | Fritt eget kapital |                | Totalt eget kapital |
|-----------------------------------------|---------------------|-------------|-----------------|--------------------|----------------|---------------------|
|                                         | Aktie-kapital       | Reserv-fond | Uppskrivn. fond | Balans. resultat   | Årets resultat |                     |
| Ingående eget kapital 2022-01-01        | 8 000               | 1 600       | 147 240         | 164 657            | 14 663         | 336 160             |
| Disposition enligt årsstämma            |                     |             |                 | 14 663             | -14 663        | 0                   |
| Disposition enligt årsstämma, utdelning |                     |             |                 | -5 000             |                |                     |
| Årets resultat                          |                     |             |                 |                    | 9 500          | 9 500               |
| Utgående eget kapital 2022-12-31        | 8 000               | 1 600       | 147 240         | 174 320            | 9 500          | 340 660             |
| Disposition enligt årsstämma            |                     |             |                 | 9 500              | -9 500         | 0                   |
| Disposition enligt årsstämma, utdelning |                     |             |                 | -5 000             |                |                     |
| Årets resultat                          |                     |             |                 |                    | 274            | 274                 |
| Utgående eget kapital 2023-12-31        | 8 000               | 1 600       | 147 240         | 178 819            | 274            | 335 933             |

Aktiekapitalet är fördelat på 80 000 aktier med en röst per aktie  
Aktiernas kvotvärde är 1,25 kronor

**Händelser efter verksamhetsårets utgång**

Under början av 2024 har vi påbörjat etapp 1 i kv. Berget 5, Huvudstagatan 7 - 11, med stambyte och totalrenovering. Entreprenadens omfattningen avser 57 bostäder och 5 lokaler samt tillhörande takomläggning, fönsterbyte samt allmänna utrymmen. Projektet planeras utföras i två etapper varav första inflytt beräknas till slutet av -2024 samt etapp 2 till sommaren -2025.

**Förväntad framtida utveckling**

Solporten förväntas fortsätta utveckla och förädla fastighetsbeståndet enligt fastställd plan där även energieffektivisering har stort fokus närmsta åren.

**Styrelsen förslag till vinstdisposition**

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kronor):

|                          |                |
|--------------------------|----------------|
| Balanserat resultat      | 178 819 267    |
| Årets resultat           | <u>273 477</u> |
| Summa fritt eget kapital | 179 092 744    |

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande;

|                         |                    |
|-------------------------|--------------------|
| Balanseras i ny räkning | <u>179 092 744</u> |
|                         | 179 092 744        |

**Sammanfattning av styrelsens yttrande över föreslagen vinstutdelning**

Det finns enligt styrelsens bedömning, med hänsyn tagen till likviditetsbehov, framlagd budget, investeringsplaner och förmåga att lyfta långfristiga krediter, inget som talar för att bolagets eget kapital inte skulle vara tillräckligt i relation till verksamhetens art, omfattning och risker efter den föreslagna utdelningen.

Styrelsen finner därmed den föreslagna utdelningen försvarlig enligt 17 kap 3 § Aktiebolagslagen.

Vad beträffar bolagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar och kassaflödesanalyser med tillhörande tilläggsupplysningar;

|                      |          |
|----------------------|----------|
| Resultaträkning      | sid 5    |
| Balansräkning        | sid 6-7  |
| Kassaflödeanalys     | sid 8    |
| Tilläggsupplysningar | sid 9-20 |
| Underskrifter        | sid 20   |

## Resultaträkning

| Belopp i tkr                             | Not | 2023           | 2022           |
|------------------------------------------|-----|----------------|----------------|
| Hysesintäkter                            | 2   | 103 290        | 96 000         |
| Övriga förvaltningsintäkter              | 3   | 263            | 323            |
| <b>Rörelsens intäkter</b>                |     | <b>103 553</b> | <b>96 323</b>  |
| <u>Fastighetskostnader</u>               |     |                |                |
| Uppvärmning                              |     | -9 334         | -8 773         |
| Övriga taxebundna kostnader              |     | -7 672         | -6 993         |
| Fastighetsskötsel & reparationer         |     | -8 072         | -7 835         |
| Övriga driftskostnader                   |     | -821           | -822           |
| Underhåll                                |     | -2 532         | -2 105         |
| Fastighetsskatt                          |     | -2 734         | -2 588         |
| <b>Summa externa fastighetskostnader</b> |     | <b>-31 165</b> | <b>-29 116</b> |
| <b>Driftnetto</b>                        |     | <b>72 388</b>  | <b>67 207</b>  |
| <u>Rörelsekostnader</u>                  |     |                |                |
| Övriga externa kostnader                 | 4,5 | -10 726        | -6 421         |
| Personalkostnader                        | 6   | -16 267        | -13 783        |
| Övriga rörelseintäkter/-kostnader        | 7   | 351            | 159            |
| Avskrivningar                            | 8   | -19 086        | -17 705        |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>            |     | <b>-45 728</b> | <b>-37 750</b> |
| <b>Rörelseresultat</b>                   |     | <b>26 660</b>  | <b>29 457</b>  |
| <u>Resultat från finansiella poster</u>  |     |                |                |
| Finansiella intäkter                     | 9   | 1 064          | 111            |
| Finansiella kostnader                    |     | -22 197        | -13 622        |
| <b>Summa finansnetto</b>                 |     | <b>-21 133</b> | <b>-13 511</b> |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b> |     | <b>5 527</b>   | <b>15 946</b>  |
| Bokslutsdispositioner                    | 10  | -              | -              |
| <b>Resultat före skatt</b>               |     | <b>5 527</b>   | <b>15 946</b>  |
| Skatt                                    | 10  | -5 253         | -6 446         |
| <b>Årets resultat</b>                    |     | <b>274</b>     | <b>9 500</b>   |

2024061320359

## Balansräkning

| Belopp i tkr                                 | Not | 2023             | 2022             |
|----------------------------------------------|-----|------------------|------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                            |     |                  |                  |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |     |                  |                  |
| Immateriella anläggningstillgångar           | 11  | -                | -                |
| <u>Materiella anläggningstillgångar</u>      |     |                  |                  |
| Förvaltningsfastigheter                      | 12  | 1 201 545        | 1 107 102        |
| Inventarier, installationer och fordon       | 13  | 1 863            | 1 745            |
| Pågående om- och nybyggnader                 | 14  | 75 786           | 97 063           |
|                                              |     | <u>1 279 194</u> | <u>1 205 910</u> |
| Finansiella anläggningstillgångar            |     |                  |                  |
| Uppskjuten skattefordran                     | 10  | 51 509           | 45 928           |
|                                              |     | <u>51 509</u>    | <u>45 928</u>    |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           |     | <b>1 330 703</b> | <b>1 251 838</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |     |                  |                  |
| <u>Kortfristiga fordringar</u>               |     |                  |                  |
| Hyses- och kundfordringar                    |     | 2 058            | 5 486            |
| Fordran koncernbolag                         |     | 3                | -                |
| Övriga fordringar                            | 15  | 327              | 71               |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 16  | 1 634            | 1 594            |
|                                              |     | <u>4 022</u>     | <u>7 151</u>     |
| Kassa och bank                               | 17  | 16 325           | 26 400           |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           |     | <b>20 347</b>    | <b>33 551</b>    |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      |     | <b>1 351 050</b> | <b>1 285 389</b> |

## Balansräkning (forts.)

| Belopp i tkr                                 | Not | 2023             | 2022             |
|----------------------------------------------|-----|------------------|------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |     |                  |                  |
| <u>Eget kapital</u>                          |     |                  |                  |
| <u>Bundet eget kapital</u>                   | 18  |                  |                  |
| Aktiekapital                                 | 19  | 8 000            | 8 000            |
| Uppskrivningsfond                            | 25  | 147 240          | 147 240          |
| Reservfond                                   |     | 1 600            | 1 600            |
|                                              |     | <u>156 840</u>   | <u>156 840</u>   |
| <u>Fritt eget kapital</u>                    |     |                  |                  |
| Balanserat resultat                          |     | 178 819          | 174 320          |
| Årets resultat                               |     | 274              | 9 500            |
|                                              |     | <u>179 093</u>   | <u>183 820</u>   |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |     | <b>335 933</b>   | <b>340 660</b>   |
| <u>Obeskattade reserver</u>                  |     |                  |                  |
| Ackumulerade överavskrivningar               | 19  | 167              | 167              |
|                                              |     | <u>167</u>       | <u>167</u>       |
| <u>Avsättningar</u>                          |     |                  |                  |
| Uppskjuten skatteskuld                       | 10  | 149 418          | 138 583          |
|                                              |     | <u>149 418</u>   | <u>138 583</u>   |
| <u>Långfristiga skulder</u>                  |     |                  |                  |
| Skulder till kreditinstitut                  | 20  | 490 462          | 524 462          |
|                                              |     | <u>490 462</u>   | <u>524 462</u>   |
| <u>Kortfristiga skulder</u>                  |     |                  |                  |
| Skulder till kreditinstitut                  | 20  | 340 810          | 251 810          |
| Förskott från hyresgäster och kunder         |     | 10 527           | 10 837           |
| Leverantörsskulder                           |     | 14 130           | 12 315           |
| Skuld till koncernföretag                    |     | -                | 58               |
| Skatteskulder                                | 10  | 616              | 361              |
| Övriga kortfristiga skulder                  | 21  | 1 001            | 1 872            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 22  | 7 986            | 4 264            |
|                                              |     | <u>375 070</u>   | <u>281 517</u>   |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | <b>1 351 050</b> | <b>1 285 389</b> |

## Kassaflödesanalys

| Belopp i tkr                                                                 | 2023           | 2022            |
|------------------------------------------------------------------------------|----------------|-----------------|
| <u>Löpande verksamheten</u>                                                  |                |                 |
| Resultat efter finansiella poster                                            | 5 527          | 15 946          |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm                       | 19 369         | 17 705          |
|                                                                              | <u>24 896</u>  | <u>33 651</u>   |
| Betald skatt                                                                 | 0              | -2 572          |
|                                                                              | <u>0</u>       | <u>-2 572</u>   |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 24 896         | 31 079          |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                         |                |                 |
| Förändringar av rörelsefordringar                                            | 3 128          | -3 142          |
| Förändringar av rörelseskulder                                               | 4 554          | 7 339           |
|                                                                              | <u>32 578</u>  | <u>35 276</u>   |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten                                     | 32 578         | 35 276          |
| <u>Investeringsverksamheten</u>                                              |                |                 |
| Förvärv av immateriella anläggningstillgångar                                |                |                 |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar                                  | -92 653        | -133 018        |
| Amortering av långfristiga fordringar                                        |                |                 |
|                                                                              | <u>-92 653</u> | <u>-133 018</u> |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten                                     | -92 653        | -133 018        |
| <u>Finansieringsverksamheten</u>                                             |                |                 |
| Amortering av låneskulder                                                    | -              | -               |
| Upptagna lån                                                                 | 55 000         | 93 000          |
| Utbetald aktieutdelning                                                      | -5 000         | -5 000          |
| Amortering av långfristigaskulder                                            | -              | -               |
|                                                                              | <u>50 000</u>  | <u>88 000</u>   |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten                                    | 50 000         | 88 000          |
| Årets kassaflöde                                                             | -10 075        | -9 742          |
| Likvida medel vid årets början                                               | <u>26 400</u>  | <u>36 142</u>   |
| Likvida medel vid årets slut                                                 | 16 325         | 26 400          |
| <u>Tilläggsupplysningar</u>                                                  |                |                 |
| Under perioden betald ränta uppgick till                                     | 22 197         | 13 621          |
| Under perioden erhållen ränta uppgick till                                   | 1 064          | 110             |
| <u>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet mm.</u>                 |                |                 |
| Avskrivningar                                                                | 19 086         | 17 705          |
| Lämnade koncernbidrag                                                        |                | -               |
| Mottagna koncernbidrag                                                       |                | -               |
| Vinst vid utrangering anläggningstillgångar                                  | 283            | -               |
| Övrigt                                                                       |                |                 |
|                                                                              | <u>19 369</u>  | <u>17 705</u>   |

## Tilläggsupplysningar

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänt

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 årsredovisning (K3).

Bolagets funktionella valuta och rapporteringsvaluta är svenska kronor. Samtliga belopp är angivna i tusentals kronor (tkr) om inte annat anges.

I årsredovisningen har tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Anläggningstillgångar och långfristiga skulder består i allt väsentligt av belopp som förväntas återvinnas eller betalas efter mer än ett år från balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder består i allt väsentligt av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom ett år från balansdagen.

#### Intäkter

Hysesavtal klassificeras som operationella leasingavtal. Hysesintäkterna, inklusive eventuella tillägg för fastighetsskatt, värme etc, redovisas linjärt i resultaträkningen baserat på villkoren i avtalet. Den sammanlagda kostnaden för lämnade förmåner och rabatter redovisas som en minskning av hysesintäkterna linjärt över leasingperioden. I de fall hysesrabatten i ett nytecknat avtal överstiger 1 mkr ska hysesrabatten periodiseras över hysesavtalets löptid. Förskottshyror redovisas som förskott från hysesgäster bland de kortfristiga skulderna.

Som övriga förvaltningsintäkter redovisas andra ersättningar från hysesgäster samt fakturerade tjänster.

#### Leasing

Leasingavtal klassificeras som operationella leasingavtal då de väsentliga riskerna och fördelarna som förknippas med ägandet faller på leasegivaren. Samtliga Solportens leasingavtal klassificeras som operationella leasingavtal. Bolagets är leasegivare avseende hyreskontrakt (enligt ovan) och leasetagare vad avser hyra av kontor och hyra av kontorsmaskiner. Leasingavgifter periodiseras linjärt över leasingperioden.

#### Immateriella anläggningstillgångar

Balanserade utgifter för förvärvade dataprogram inkluderande kostnader för installation, uppstart och anpassning, redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar och eventuella nedskrivningar under den bedömda nyttjandeperioden.

#### Materiella anläggningstillgångar

##### Förvaltningsfastigheter

Bolagets fastigheter innehas i syfte att generera hysesintäkter och värdestegring. Samtliga fastigheter klassificeras som förvaltningsfastigheter.

Förvaltningsfastigheter redovisas till anskaffningsvärde ökat med eventuella uppskrivningar och minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet. Tillkommande utgifter för till exempel ombyggnader och större renoveringar som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Övriga reparations- och mindre underhållskostnader kostnadsförs i den period de uppstår. För byggnader har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

##### Inventarier mm

Inventarier, verktyg, fordon och installationer redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.

## Avskrivningar

Följande avskrivningsplaner har tillämpats

| Tillgångstyp / Nyttjandeperiod                 | År                      |
|------------------------------------------------|-------------------------|
| <u>Förvaltningsfastigheter</u>                 |                         |
| Mark                                           | -                       |
| Markanläggning                                 | 50                      |
| Stomme/grund 1)                                | 80-120                  |
| Stomkompletteringar/Innerväggar                | 50                      |
| Tak                                            | 40                      |
| Fasader                                        | 40                      |
| Balkonger                                      | 40                      |
| Fönster                                        | 50                      |
| Hissar                                         | 35                      |
| Kök                                            | 40                      |
| Badrum                                         | 40                      |
| El                                             | 50                      |
| Värme och sanitet                              | 50                      |
| Ventilation                                    | 30                      |
| Styrteknik etc                                 | 20                      |
| Garage                                         | 25                      |
| Tätskikt innegård                              | 30                      |
| <u>Övriga materiella anläggningstillgångar</u> |                         |
| Inventarier                                    | 5                       |
| Verktyg                                        | 5                       |
| Fordon                                         | 5                       |
| Kontorsanpassning/installationer               | Kontraktets löptid<br>5 |
| <u>Immateriella anläggningstillgångar</u>      |                         |
| Dataprogram/affärssystem                       | 5                       |

Skillnaden mellan ovan nämnda avskrivningar och skattemässigt gjorda avskrivningar redovisas som ackumulerade överavskrivningar, vilka ingår i obeskattade reserver.

- 1) Avskrivningstid på stommen baseras på fastigheternas geografiska marknader, där 120 år används för fastigheter i Stockholms innerstad, 80 år för fastigheter i Enköping och 100 år för resterande bestånd (Solna, Sundbyberg mm).

## Skatt

Skatt på årets resultat i resultaträkningen består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats. Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

Uppskjuten skatteskuld redovisas för alla skattepliktiga temporära skillnader Uppskjuten skattefordran redovisas för avdragsgilla temporära skillnader och för möjligheten att i framtiden använda skattemässiga underskottsavdrag. Värderingen baseras på hur det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller skuld förväntas återvinnas respektive regleras. Beloppen baseras på de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen och har inte nuvärdesberäknats.

Uppskjutna skatteskulder som uppstått vid rena substansförvärv nuvärdesberäknas om värdet på den uppskjutna skatteskulden är en väsentlig del av affärsuppgörelsen och det finns ett dokumenterat samband mellan köpeskillingen och köparens värdering av den uppskjutna skatteskulden Ett rent substansförvärv är ett förvärv av andelar i företag där huvudsakliga identifierbara tillgångar är byggnader och mark samt där köpeskillingen så gott som uteslutande avser tillgången med avdrag för fastighetslån och uppskjuten skatt.

Uppskjutna skattefordringar har värderats till högst det belopp som sannolikt kommer att återvinnas baserat på innevarande och framtida skattepliktiga resultat Värderingen omprövas varje balansdag

### 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.

### Koncerninterna inköp och försäljningar samt internvinster

Bolaget har inte gjort några interna inköp eller försäljningar under verksamhetsåret eller under föregående år.

### Löner och andra ersättningar

Löner och andra ersättningar utgörs av lön, styrelsearvoden, betald semester, betald sjukfrånvaro, bilersättning och bonus. Dessa ersättningar redovisas som en kostnad och en skuld då det finns en legal eller informell förpliktelse att betala ut en ersättning.

### Hyses-/kundfordringar och övriga fordringar

Fordringar redovisas som omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Fordringar tas upp till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar. Fordringar som är räntefria eller som löper med ränta som avviker från marknadsräntan och har en löptid överstigande 12 månader, redovisas till ett diskonterat nuvärde och tidsvärdeförändringen redovisas som ränteintäkt i resultaträkningen.

### Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar. Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Spärrade medel klassificeras inte som likvida medel.

### Not 2 Hyresintäkter

|                               | 2023    | 2022    |
|-------------------------------|---------|---------|
| <u>Hyror</u>                  |         |         |
| Bostäder                      | 93 097  | 85 939  |
| Lokaler                       | 14 193  | 13 267  |
| Fordonsplatser                | 4 670   | 4 361   |
|                               | 111 960 | 103 566 |
| <u>Hyresbortfall 1)</u>       |         |         |
| Bostäder, renoveringsvakanser | -4 818  | -5 175  |
| Lokaler                       | -3 462  | -1 882  |
| Fordonsplatser                | -390    | -510    |
|                               | -8 670  | -7 567  |
| <u>Hyresintäkter</u>          |         |         |
| Bostäder                      | 88 279  | 80 764  |
| Lokaler                       | 10 731  | 11 385  |
| Fordonsplatser                | 4 280   | 3 851   |
|                               | 103 290 | 96 000  |

1) Hyresbortfall avser bruksvärdeshyra för bostäder och bedömd marknadshyra för lokaler. Hyresbortfall för bostäder avser endast renoveringsvakanser.

### Not 3 Övriga förvaltningsintäkter

|                                                                     | 2023       | 2022       |
|---------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| Övriga ersättningar från och fakturerade kostnader till hyresgäster | 263        | 323        |
|                                                                     | <u>263</u> | <u>323</u> |

### Not 4 Leasing

Leasingkostnader för kontorsutrustning som hyrs samt hyror för kontors- och lagerlokaler och som innefattas i begreppet operationell leasing uppgick till:

|                                          | 2023 | 2022 |
|------------------------------------------|------|------|
| Kostnadsförda leasing- och hyresutgifter | 175  | 172  |

Bolagets framtida minimiavgifterna avseende icke uppsägningsbara operationella lease- och hyresavtal beräknas utfalla enligt nedan;

|                        | 2023       | 2022       |
|------------------------|------------|------------|
| - inom ett år          | 178        | 175        |
| - från ett till fem år | 14         | 55         |
| - efter fem år         | -          | -          |
| Summa                  | <u>192</u> | <u>230</u> |

### Not 5 Ersättningar till revisorer

Till revisorer och revisionsföretag har följande ersättningar utgått

|                                                    | 2023       | 2022       |
|----------------------------------------------------|------------|------------|
| Revisionsuppdraget, PWC                            | 167        | 180        |
| Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget, PWC | 16         | 167        |
|                                                    | <u>183</u> | <u>347</u> |

### Not 6 Anställda och personalkostnader

|                               | 2023      | 2022      |
|-------------------------------|-----------|-----------|
| <u>Medelantalet anställda</u> |           |           |
| Män                           | 11        | 11        |
| Kvinnor                       | 3         | 3         |
| Summa dotterbolag             | <u>14</u> | <u>14</u> |

Löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader har utgått till följande belopp

|                                           |               |               |
|-------------------------------------------|---------------|---------------|
| Löner och ersättningar                    | 8 897         | 8 350         |
| Pensionskostnader                         | 1 346         | 1 259         |
| Sociala kostnader exkl pensionskostnader) | 3 205         | 2 960         |
|                                           | <u>13 448</u> | <u>12 569</u> |

**Not 7 Övriga rörelseintäkter/-kostnader**

|                                             | 2023 | 2022 |
|---------------------------------------------|------|------|
| <u>Övriga rörelseintäkter</u>               |      |      |
| Vinst avyttring Inventarier                 |      |      |
| Försäkringsersättningar                     |      | 159  |
| Summa övriga rörelseintäkter                | 0    | 159  |
| <u>Övriga rörelsekostnader</u>              |      |      |
| Förlust vid utrangering fastighetskomponent | -    | -    |
| Summa övriga rörelsekostnader               | -    | -    |
| Summa övriga rörelseintäkter/-kostnader     | 0    | 159  |

**Not 8 Avskrivningar**

|                                  | 2023   | 2022   |
|----------------------------------|--------|--------|
| <u>Förvaltningsfastigheter</u>   |        |        |
| - Byggnad inklusive uppskrivning | 16 566 | 15 047 |
| - Byggnad aktiverade ombyggnader | 1 741  | 1 741  |
| - Markanläggningar               | 183    | 197    |
|                                  | 18 490 | 16 985 |
| Inventarier                      | 204    | 321    |
| Installationer                   | -      | -      |
| Fordon                           | 392    | 400    |
| Programvara                      | -      | -      |
| Summa                            | 19 085 | 17 706 |

**Not 9 Finansiella poster**

|                                                       | 2023    | 2022    |
|-------------------------------------------------------|---------|---------|
| <u>Finansiella intäkter</u>                           |         |         |
| Resultat från fordringar som är anläggningstillgångar | -       | -       |
| Ränteintäkter, övriga                                 | 1 064   | 111     |
| Summa ränteintäkter                                   | 1 064   | 111     |
| Summa finansiella intäkter                            | -       | -       |
| <u>Finansiella kostnader</u>                          |         |         |
| Räntekostnader                                        | -22 197 | -13 622 |
| Summa finansiella kostnader                           | -22 197 | -13 622 |
| Summa finansnetto                                     | -21 133 | -13 511 |

## Not 10 Skatt

| Skattekostnad i resultaträkningar                                       | 2023    | 2022    |
|-------------------------------------------------------------------------|---------|---------|
| <u>Fördelning på aktuell och uppskjuten skatt</u>                       |         |         |
| Aktuell skatt                                                           | -       | -       |
| Uppskjuten skatt                                                        | 5 253   | 6 446   |
| Summa                                                                   | 5 253   | 6 446   |
| Skillnad mellan verklig skattekostnad och                               |         |         |
| <u>skattekostnad baserad på gällande skattesats</u>                     |         |         |
| Redovisat resultat före skatt                                           | 5 527   | 15 946  |
| Skatt enligt gällande skattesats 20,6 %                                 | -1 138  | -3 285  |
| Skatteeffekt av ej avdragsgilla poster                                  | -5 686  | -3 997  |
| Skatteeffekt av ej skattepliktiga poster                                | 12 402  | 13 849  |
| Förändring av underskott av förrgående års beräkning                    | 3       | -1 305  |
| Temporära skillnader mellan bokföringsmässiga- och skattemässiga värden | -10 834 | -11 708 |
| Redovisad skattekostnad                                                 | -5 253  | -6 446  |
| <u>Specifikation uppskjuten skattekostnad</u>                           |         |         |
| Förändring skattemässigt underskottsavdrag                              | 5 581   | 5 262   |
| Förändring uppskjutna skattuppskrivningar                               | 359     | 359     |
| Förändring uppskjuten skatt ombyggnader                                 | -11 193 | -12 067 |
| Summa uppskjuten skattekostnad                                          | -5 253  | -6 446  |
| <u>Skatter i balansräkningar</u>                                        |         |         |
| <u>Långfristiga fordringar</u>                                          |         |         |
| Skattemässigt underskottsavdrag                                         | 51 509  | 45 928  |
| Summa uppskjuten skatt på temporära skillnader                          | 51 509  | 45 928  |
| <u>Kortfristiga fordringar</u>                                          |         |         |
| Skattefordran                                                           | -       | -       |
| <u>Avsättning</u>                                                       |         |         |
| Uppskjuten skatt på uppskrivning byggnader och mark                     | 50 469  | 50 828  |
| Uppskjuten skatt på aktiverade ombyggnadskostnader                      | 98 948  | 87 755  |
| Summa uppskjuten skatt på temporära skillnader                          | 149 418 | 138 583 |
| <u>Kortfristiga skulder</u>                                             |         |         |
| Skatteskulder                                                           | 616     | 361     |

## Not 11 Immateriella anläggningstillgångar

|                                            | Aktiverade<br>Dataprogram |
|--------------------------------------------|---------------------------|
| <u>Akkumulerade anskaffningsvärden</u>     |                           |
| Ingående balans 2021-01-01                 | 1 078                     |
| Nyanskaffningar                            | -                         |
| Utgående balans 2021-12-31                 | 1 078                     |
| Nyanskaffningar                            | -                         |
| Utgående balans 2022-12-31                 | 1 078                     |
| <u>Akkumulerade av- och nedskrivningar</u> |                           |
| Ingående balans 2021-01-01                 | 857                       |
| Årets avskrivningar                        | 221                       |
| Utgående balans 2021-12-31                 | 1 078                     |
| Årets avskrivningar                        | -                         |
| Utgående balans 2022-12-31                 | 1 078                     |
| Per 2018-12-31                             | 442                       |
| Per 2019-12-31                             | 221                       |
| Per 2020-12-31                             | 0                         |
| Per 2021-12-31                             | 0                         |
| Per 2022-12-31                             | 0                         |
| Per 2023-12-32                             | 0                         |

Aktiverade dataprogram avser kostnader i samband med implementering av nytt affärssystem/fastighetssystem. Affärssystemet anpassades och implementerades under sista kvartalet 2015 och är i full drift från januari 2016. Planenliga avskrivningar görs från driftsättning.

## Not 12 Förvaltningsfastigheter

|                                            | Byggnad | Byggnad<br>uppskrivn | Mark    | Mark<br>uppskrivn | Mark-<br>anlägggn | Totalt    |
|--------------------------------------------|---------|----------------------|---------|-------------------|-------------------|-----------|
| <u>Akkumulerade anskaffningsvärden</u>     |         |                      |         |                   |                   |           |
| Ingående balans 2022-01-01                 | 640 533 | 179 780              | 114 650 | 170 995           | 5 604             | 1 111 562 |
| Inköpt fastighet                           | 20 115  |                      | 25 235  |                   |                   | 45 350    |
| Aktiverade ombyggnader                     | 93 575  |                      |         |                   |                   | 93 575    |
| Utrangering fastighetskomponent            |         |                      |         |                   |                   | 0         |
| Utgående balans 2022-12-31                 | 754 222 | 179 780              | 139 885 | 170 995           | 5 604             | 1 250 487 |
| Inköpt fastighet                           |         |                      |         |                   |                   | 0         |
| Aktiverade ombyggnader                     | 110 002 |                      |         |                   | 2 929             | 112 931   |
| Utrangering fastighetskomponent            |         |                      |         |                   |                   | 0         |
| Utgående balans 2023-12-31                 | 864 224 | 179 780              | 139 885 | 170 995           | 8 533             | 1 363 418 |
| <u>Akkumulerade av- och nedskrivningar</u> |         |                      |         |                   |                   |           |
| Ingående balans 2022-01-01                 | 103 857 | 21 964               | -       | -                 | 578               | 126 399   |
| Utrangering fastighetskomponent            |         |                      |         |                   |                   | 0         |
| Årets avskrivningar                        | 15 047  | 1 741                |         |                   | 197               | 16 985    |
| Utgående balans 2022-12-31                 | 118 904 | 23 705               | -       | -                 | 775               | 143 384   |
| Utrangering fastighetskomponent            |         |                      |         |                   |                   |           |
| Årets avskrivningar                        | 16 431  | 1 741                |         |                   | 317               | 18 489    |
| Utgående balans 2023-12-31                 | 135 334 | 25 446               | 0       | 0                 | 1 092             | 161 873   |

|                | Byggnad | Byggnad<br>uppskrivn | Mark    | Mark<br>uppskrivn | Mark-<br>anlägg | Totalt    |
|----------------|---------|----------------------|---------|-------------------|-----------------|-----------|
| Per 2017-12-31 | 343 726 | 164 877              | 114 650 | 170 995           | 1 920           | 796 168   |
| Per 2019-12-31 | 416 029 | 161 299              | 114 650 | 170 995           | 1 776           | 864 749   |
| Per 2020-12-31 | 497 943 | 159 557              | 114 650 | 170 995           | 5 222           | 948 367   |
| Per 2021-12-31 | 536 675 | 157 816              | 114 650 | 170 995           | 5 026           | 985 162   |
| Per 2022-12-31 | 635 295 | 156 075              | 139 885 | 170 995           | 4 829           | 1 107 079 |
| Per 2023-12-31 | 728 890 | 154 334              | 139 885 | 170 995           | 7 441           | 1 201 545 |

| Värden                   | 2023      | 2022      |
|--------------------------|-----------|-----------|
| Bokförda värden          | 1 201 544 | 1 107 079 |
| Verkliga värden 1)       | 2 427 976 | 2 296 623 |
| Taxeringsvärden          | 1 957 188 | 1 957 188 |
| Skattemässiga restvärden | 277 746   | 277 746   |

1) Värdering har gjorts internt enligt driftnettomethoden, vilken baseras på fastigheternas totala hyresintäkter och beräknade driftkostnader. Tidigare har värdering skett enligt vägd beräkning för det totala beståndet. From och med år 2017 har värdering istället gjorts per fastighet, vilket ger ett mer exakt värde för beståndet. Jämförelsetalet för föregående år har omräknats enligt ny modell. Direktavkastningskrav som använts vid värderingen ligger inom intervallet 2,3-4,8 procent för bostäder och 4,5-7,0 procent för lokaler. Företagets redovisade driftnetton bedöms överensstämma med marknadsmässiga driftnetton och har därför lagts till grund för värderingen.

Driftnettomethoden är en metod för att beräkna verkligt värde ur ett förvaltarperspektiv, vilket innebär att metoden inte tar hänsyn till faktiska marknadspriser för liknande fastigheter på de olika geografiska marknaderna. En beräkning av verkligt värde enligt marknadspriser på jämförbara objekt hade gett ett betydligt högre beräknat verkligt värde på beståndet.

Solporten har, utifrån förvaltarperspektiv och försiktighetsprincip, valt att använda driftnettomethoden och att använda högre avkastningskrav än vad som är brukligt på de geografiska marknader där Solporten verkar.

Fastighetsförteckning:

| Fastighetsbeteckning | Bostads-<br>yta (kvm) | Lokal-<br>yta (kvm) | Fordons-<br>plats (st) | Byggår/Om-<br>byggnadsår |
|----------------------|-----------------------|---------------------|------------------------|--------------------------|
| <u>Solna</u>         |                       |                     |                        |                          |
| Nordan 9             | 1 186                 | 150                 | 1                      | 1940/2012                |
| Regeln 5             | 1 222                 |                     | 2                      | 1939/2017                |
| Portalen 5           | 1 313                 | 90                  |                        | 1938/2015                |
| Portalen 6           | 1 326                 |                     |                        | 1938/2015                |
| Rosklinten 4         | 912                   | 173                 | 13                     | 1945/2011                |
| Bellona 7            | 2 021                 | 130                 |                        | 1956/2020                |
| Portalen 4           | 1 180                 | 65                  | 2                      | 1938/2013                |
| Rådslaget 17         | 777                   | 196                 | 2                      | 1960/2022                |
| Nordan 8             | 1 787                 | 49                  |                        | 1946/2016                |
| Berget 5             | 3 397                 | 1 155               | 12                     | 1954                     |
| Hälla 15             | 1 986                 | 69                  | 15                     | 1959                     |
| Facklan 5            | 2 405                 | 1 551               | 37                     | 1969                     |
| Hanneberg 1          | 1 708                 | 208                 | 2                      | 1951/2019                |
| Flundran 4           | 8 289                 | 3 708               | 328                    | 1965/2023                |
| Välten 5             | 1 387                 | 77                  |                        | 1938/1985                |
| Flustret 20          | 865                   | 515                 |                        | 1929/1993                |
| Plogen 10            | 795                   |                     |                        | 1938/1995                |

|                   |        |       |     |           |
|-------------------|--------|-------|-----|-----------|
| <u>Sundbyberg</u> |        |       |     |           |
| Berghällen 13     | 1 053  | 72    | 2   | 1947/2018 |
| <u>Stockholm</u>  |        |       |     |           |
| Hovingsberg 4     | 2 263  | 193   | 19  | 1945/2018 |
| Stämpelyxan 12    | 1 708  |       | 4   | 1946/2010 |
| Timmermannen 17   | 1 512  | 124   |     | 1930/1995 |
| Timmermannen 23   | 1 118  | 193   |     | 1929/1985 |
| Karteschen 4      | 3 013  | 119   | 5   | 1938/1993 |
| <u>Enköping</u>   |        |       |     |           |
| Galgvreten 27:9   | 8 145  | 452   | 91  | 1955/2020 |
| Centrum 27:4      | 1 715  | 154   | 19  | 1958      |
|                   | 53 083 | 9 443 | 554 |           |

**Not 13 Inventarier, installationer och fordon**

|                                            | Installat | Inventarier | Fordon | Totalt |
|--------------------------------------------|-----------|-------------|--------|--------|
| <u>Ackumulerade anskaffningsvärden</u>     |           |             |        |        |
| Ingående balans 2022-01-01                 | 1 480     | 3 324       | 2 608  | 7 412  |
| Avyttring av inventarier                   |           |             |        | 0      |
| Nyanskaffningar                            |           |             |        | 0      |
| Utgående balans 2022-12-31                 | 1 480     | 3 324       | 2 608  | 7 412  |
| Avyttring av inventarier                   |           |             | -597   | -597   |
| Nyanskaffningar                            |           |             | 999    | 999    |
| Utgående balans 2023-12-31                 | 1 480     | 3 324       | 3 010  | 7 814  |
| <u>Ackumulerade av- och nedskrivningar</u> |           |             |        |        |
| Ingående balans 2022-01-01                 | 1 480     | 2 025       | 1 441  | 4 946  |
| Återföring av avyttrade inventarier        |           |             |        | 0      |
| Årets avskrivningar                        | 0         | 321         | 400    | 721    |
| Utgående balans 2022-12-31                 | 1 480     | 2 346       | 1 841  | 5 667  |
| Återföring av avyttrade inventarier        |           |             | -311   |        |
| Årets avskrivningar                        |           | 204         | 392    | 596    |
| Utgående balans 2023-12-31                 | 1 480     | 2 550       | 1 921  | 6 263  |
| Per 2018-12-31                             | 665       | 873         | 807    | 2 345  |
| Per 2019-12-31                             | 369       | 601         | 959    | 1 929  |
| Per 2020-12-31                             | 74        | 518         | 1 597  | 2 189  |
| Per 2021-12-31                             | 0         | 1 299       | 1 167  | 2 466  |
| Per 2022-12-31                             | 0         | 978         | 767    | 1 745  |
| Per 2023-12-31                             | 0         | 774         | 1 089  | 1 863  |

**Not 14 Pågående ombyggnader**

|                                             | 2023     | 2022    |
|---------------------------------------------|----------|---------|
| Pågående projekt vid årets början           | 97 063   | 102 970 |
| Årets inköp pågående projekt                | 96 236   | 87 668  |
| Slutförda/aktiverade fastighetsprojekt      | -117 513 | -93 575 |
| Slutförda/aktiverade administrativa projekt |          | -       |
| Vid årets slut                              | 75 786   | 97 063  |

### Not 15 Övriga fordringar

|                        | 2023       | 2022      |
|------------------------|------------|-----------|
| Fordran mervärdesskatt | -          | 58        |
| Skattekontot           | 201        | 26        |
| Fordran leverantör     | 126        | 5         |
|                        | <u>327</u> | <u>89</u> |

### Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

|                                   | 2023         | 2022         |
|-----------------------------------|--------------|--------------|
| Förutbetalda försäkringskostnader | 847          | 840          |
| Övrigt                            | 787          | 754          |
| Försäkringsersättningar           | -            | -            |
|                                   | <u>1 634</u> | <u>1 594</u> |

### Not 17 Likvida medel

Likvida medel i bolgat uppgick på balansdagen till 16 325 (26 400) tkr och består omedelbart tillgängliga banktillgodohavanden

### Not 18 Uppllysning om aktiekapital

|                              | Antal aktier | Kvotvärde per aktier |
|------------------------------|--------------|----------------------|
| Antal/Värde vid årets ingång | 80 000       | 100                  |
| Antal/Värde vid årets utgång | 80 000       | 100                  |

### Not 19 Obeskattade reserver

|                                           | 2023 | 2022 |
|-------------------------------------------|------|------|
| <u>Akkumulerade överavskrivningar</u>     |      |      |
| <u>Förvaltningsfastigheter, byggnader</u> |      |      |
| Ingående värde                            | -    | -    |
| Utgående värde                            | -    | -    |
| <u>Inventarier, fordon mm</u>             |      |      |
| Ingående värde                            | 167  | 167  |
| Utgående värde                            | 167  | 167  |
| Summa ackumulerade överavskrivningar      | 167  | 167  |

## Not 20 Skulder till kreditinstitut

| Räntebärande skulder                           | 2023    | 2022    |
|------------------------------------------------|---------|---------|
| Ingående fastighetslån                         | 776 272 | 683 272 |
| Nyupplåning                                    | 55 000  | 93 000  |
| Amotering                                      | 0       | 0       |
| Utgående fastighetslån                         | 831 272 | 776 272 |
| Summa långfristiga skulder till kreditinstitut | 831 272 | 776 272 |
| Lånestockens fördelning per förfallotidpunkt   | 2023    | 2022    |
| Inom ett år                                    | 340 810 | 251 810 |
| från ett till fem år                           | 358 000 | 392 000 |
| efter fem år                                   | 132 462 | 82 462  |
|                                                | 831 272 | 726 272 |

De lån som förfaller inom ett år kommer att omsättas till kortfristig skuld.

| Övriga uppgifter avseende lånestocken (procent) | 2023 | 2022 |
|-------------------------------------------------|------|------|
| Belåningsgrad (procent)                         | 69,2 | 65,6 |
| Genomsnittlig löptid (år)                       | 1,9  | 2,3  |
| Genomsnittlig ränta (procent)                   | 3,18 | 2,37 |

## Not 21 Övriga skulder

|                   | 2023  | 2022  |
|-------------------|-------|-------|
| Personalens skatt | 396   | 405   |
| Sociala avgifter  | 331   | 319   |
| Momsskulder       | 274   | -     |
| Depositioner      | -     | 1 148 |
| Övrigt            | -     | -     |
|                   | 1 001 | 1 872 |

## Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

|                                              | 2023  | 2022  |
|----------------------------------------------|-------|-------|
| Semesterlöner inklusive sociala avgifter     | 1 192 | 950   |
| Upplupen lön inklusive sociala avgifter      | 1 572 | -     |
| Rörliga lönedelar inklusive sociala avgifter | 898   | 833   |
| Räntekostnader                               | 986   | 528   |
| Depositioner                                 | 1 222 | -     |
| Övriga fastighetsrelaterade kostnader        | 1 936 | 1 773 |
| Övriga administrativa kostnader              | 180   | 180   |
|                                              | 7 986 | 4 264 |

## Not 23 Ställda säkerheter

|                        | 2023    | 2022    |
|------------------------|---------|---------|
| Fastighetsinteckningar | 831 439 | 776 439 |
|                        | 831 439 | 776 439 |

## Not 24 Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel

|                     |                |
|---------------------|----------------|
| Balanserat resultat | 178 819 267    |
| Årets vinst         | <u>273 477</u> |
| Summa               | 179 092 744    |

Styrelsen föreslår att vinstmedel disponeras så att

|                       |                    |
|-----------------------|--------------------|
| I ny räkning överförs | <u>179 092 744</u> |
| Summa                 | 179 092 744        |

## Not 25 Uppskrivningsfonden

|                         | 2023           | 2022           |
|-------------------------|----------------|----------------|
| Belopp vid årets ingång | <u>147 240</u> | <u>147 240</u> |
| Belopp vid årets utgång | 147 240        | 147 240        |

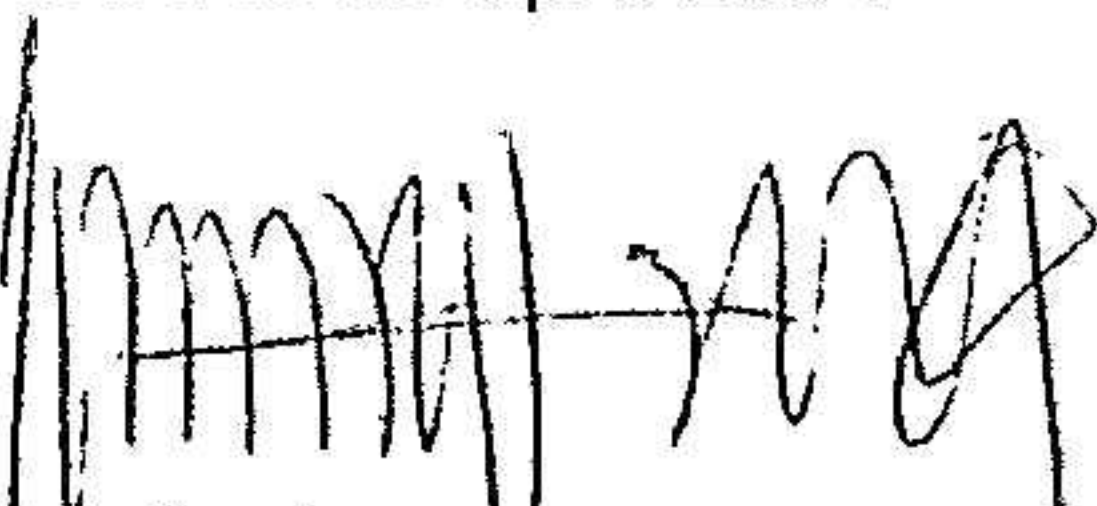
## Not 26 Transaktioner med närstående

Det har inte förekommit några inköp eller försäljning mellan koncernbolagen

## Not 27 Händelser efter balansdagen

Under början av 2024 har vi påbörjat etapp 1 i kv. Berget 5, Huvudstagatan 7 - 11, med stambyte och totalrenovering. Entreprenadens omfattningen avser 57 bostäder och 5 lokaler samt tillhörande takomläggning, fönsterbyte samt allmänna utrymmen. Projektet planeras utföras i två etapper varav första inflytt beräknas till slutet av -2024 samt etapp 2 till sommaren -2025.

Solna den 19 april 2024



Jenny Rosberg  
Styrelseordförande



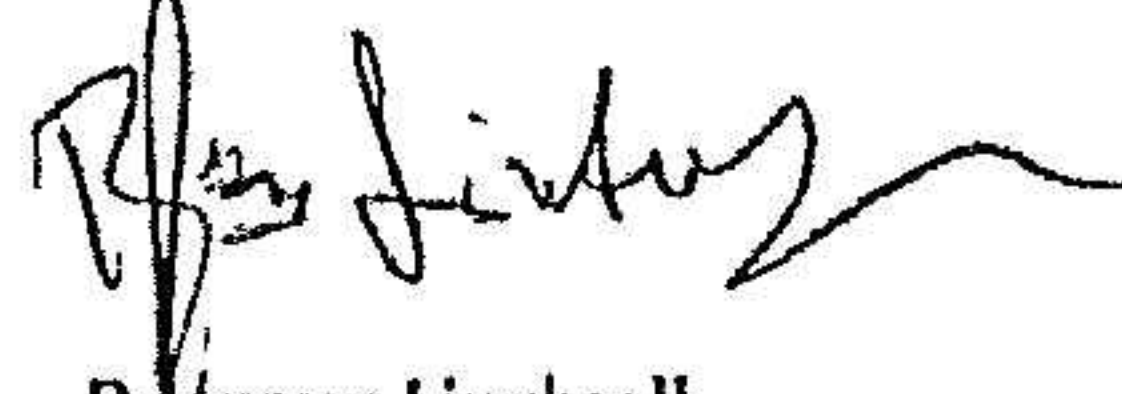
Kristoffer Wilhelmsson  
Verkställande direktör



Gaetan Boyer  
Styrelseledamot



Pontus Lindvall  
Styrelseledamot



Rasmus Lindvall  
Styrelseledamot



Peter Hamberg  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-04-25



PricewaterhouseCoopers AB  
Niklas Renström  
Auktoriserad revisor

Undertecknad Verkställande Direktör intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämman 2024-05-28. Stämman beslöt också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Solna den 28 maj 2024



Kristoffer Wilhelmsson

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Solporten Fastighets AB, org.nr 556433-2632

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Solporten Fastighets AB för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Solporten Fastighets ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Solporten Fastighets AB.

### 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 Solporten Fastighets 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 och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de 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 och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen 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 huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Solporten Fastighets 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 Solporten Fastighets AB enligt god revisors sed 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 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. Den 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 ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

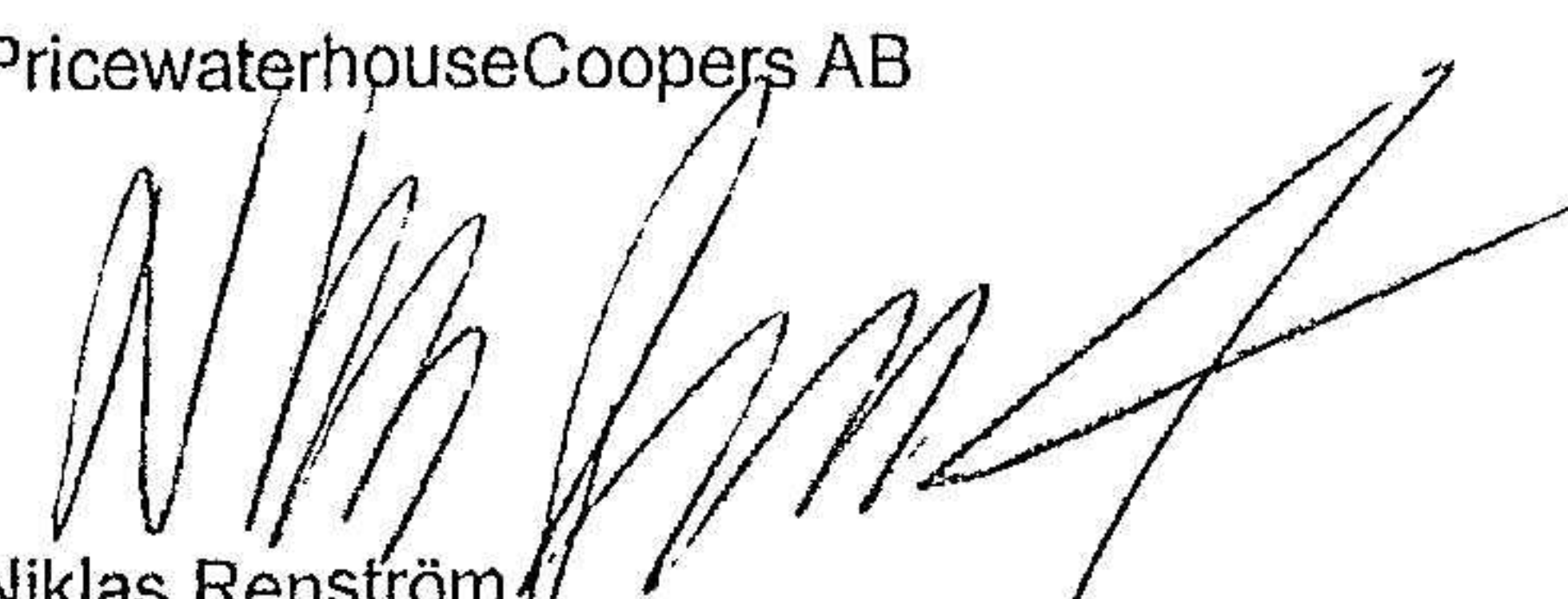
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Stockholm den 25 april 2024

PricewaterhouseCoopers AB



Niklas Renström  
Auktoriserad revisor