

## ÅRSREDOVISNING 2021 - SOLPORTEN FASTIGHETS AKITEBOLAG

2022120211936

### Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Solporten Fastighets AB, 556433-2632, får härmed avge årsredovisning för för räkenskapsåret 2021-01-01 – 2021-12-31, bolagets 31:e verksamhetsår.

#### Verksamhet och organisation

Solporten Fastighets Aktiebolag är ett fastighets- och förvaltningsbolag med säte i Solna. Bolaget äger och förvaltar tjugofyra bostadsfastigheter varav sexton 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. 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 har Solporten påbörjat ett arbete i avsikt att, genom detaljplanändring, skapa byggrätter för ca 100 nya bostäder i fastigheten Flundran 4 i Solna. Detta detaljarbete löper seden dess vidare.

Organisationen har anpassats för att genomföra koncernens målsättningar. All fastighetsadministration och projektstyrning/–upphandling handhas av egen personal och all fastighetsskötsel i Stockholm, Solna och Sundbyberg 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, flyttar vi nu ytterligare fram positionerna och etablerar oss på en än högre nivå inom serviceindex. Målen från 2018 som fastslogs inför 2022 har dock skjutits fram två år, till 2024, på grund av Corona pandemin som gjort att vi ej kunnat arbeta effektivt med detta.

#### Fastighetsbestånd

Det bokförda värdet på beståndet är 985,1 (948,3) Mkr. Taxeringsvärdet, enligt senaste fastighetstaxeringen år 2020, uppgår till 1 509,3 (1 493,9) Mkr, fördelat med 1 378,8 (1 364,0) Mkr på bostäder och 130,5 (129,9) Mkr på lokaler.

Den totala bostadslägenhetsytan, 52 097 kvm, fördelar sig på 981 bostadslägenheter, vilket ger en genomsnittlig yta av 53,1 kvm per bostad. Den totala lokallägenhetsytan utgör 9 432 kvm fördelat på 85 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 71,2 procent. Borträknat bilplatsytan utgör den totala bostadslägenhetsytan 84,7 procent.



**Omsättning och resultat**

Omsättningen ökade till 91,2 (90,6) mkr och rörelseresultatet blev 30,8 (34,3) mkr. Intäktsökningen är en direkt effekt av de senaste årens upprustningsprogram som tydligt börjar ge resultat. När det gäller rörelseresultatet så har det i år återgått till ett mer normalt år utan effekter av pandemi eller andra stimulanser. De är enbart effekterna av den pågående uprustning som ständigt sker. De underliggande intäkterna har inte påverkats under den pågående pandemin men en del kostnader, som året före, kraftigt minskade har nu egentligen bara återgått till ett normalår. Kostnadsökningarna avser t.ex dels årets planerade aktiviteter tillsammans med de projekt som blev uppskjutna året innan till en följd av pandemin. Vakansgraden har ökat under året som en följd av den stora renoveringstakt som har hållits. Året har även bjudit på en kallare vinter än normalt och en normal höst vilket bidragit till högre uppvärmningskostnader.

Resultatet före skatt uppgick till 18,6 (21,7) mkr och resultatet efter skatt blev 14,7 (17,9) mkr.

**Finansiell ställning och investeringar**

Bolagets likvida medel uppgick per balansdagen till 36,1 (90,6) mkr. Det egna kapitalet uppgick till 336 (326) mkr, motsvarande en soliditet på 29 (28) procent.

Bolagets totala upplåning hos kreditinstitut uppgick per årsskiftet till 683,2 (683,4) mkr. Minskning avser amortering.

Totala investeringar uppgick till 84,6 (51,2) mkr, varav 83,6 (50,0) 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 avvaktande och trevande år 2020, med främst pandemin som hängde över allt, upplevde vi att 2021 mer började återgå till ett normalt år och aktiviteterna började sakta men säkert återkomma. Första halvan av 2021 var fortfarande trevande men hösten bjöd på en otroligt intensiv och stimulerande period även om restriktionerna fortfarande förhindrade personalaktiviteter och motsvarande. Under augusti 2020 påbörjade vi det stora stambytet och totalrenoveringen av fastigheten Flundran 4, och då Råsundavägen 17 - 19, i Solna. Detta är Solporten största projekt hittills både i avseende antalet pågående bostäder och yta men även i ett ekonomiskt perspektiv. Förutom att det inrymmer 58 bostäder så omfattade projektet även byggnation av Solportens nya kontor samt en bagerilokal. Entreprenaden genomfördes i samarbete med Aldrins bygg & samordning, där vi nu har byggt upp ett mycket gott samarbete, som resulterat i bra struktur och hög kvalitet till ett rimligt pris. Entreprenaden har gått mycket bra och byggnaden stod klart för inflyttning i sin helhet i mitten av november. Solportens nya kontor blev klart för inflyttning under slutet av augusti då flyttlasset gick. Vi är otroligt nöjda med det nya moderna och trivsamma kontoret och känner att vi fått en ordentlig kvalitetshöjning. Under 2020, när vi stoppade badrumsprojektet i fastigheten Galgvreten 27:9 i Enköping, var planen att fortsätta detta projekts sista etapp, på Västeviksgatan 11, så snart möjlighet gavs, men med anledning av pandemin så har vi känt att det inte skulle fungera, med risk för att få stopp under bygget. Denna etapp är nu skjuten till hösten 2022 men kan ändras även då. Under 2021 har vi haft en del personalomsättningar. Bolaget har totala 14 st. anställda varav 3 tjänster bytts ut. Båda våra förvaltare, som jobbat mellan 4 & 7 år, slutade sin tjänst på Solporten och två nya har rekryterats, Pernilla Kindfalk och Ted Elvaeus. Dessutom så har Jouko Jacobsson, fastighetsskötare, passerat 70 år och gått i pension varför nya fastighetsskötare, Niklas Johage, har anställts. Samtliga tre anställningar har fallit otroligt väl ut och det känns som vi tagit ett stort steg framåt i både servicenivå och trivsel i sin helhet. Under året har vi tyvärr inte kunnat hålla så många personalsociala aktiviteter som önskat men har ändå lyckats genomföra några stycken. Solporten har sedan vintern 2015/2016 arbetat med en detaljplaneändring, i kv. Flundran 4, för att skapa förutsättningar för att bygga ca 100 nya bostäder i kvarteret. Arbetet har stundtals gått trögt men under sensommaren/hösten 2020 satte det fart och så även under första kvartalet 2021. Under Q2 2021 togs detaljplanen upp i byggnadsnämnden, där den antogs precis innan semesterperioden i juli. Under oktober 2021 antogs detaljplanen i kommunstyrelsen och till slut den 25/10 antogs detaljplanen i kommunfullmäktige. Planen har dock överklagats, och därmed inte vunnit laga kraft, men det är väldigt positivt att vi kommit såhär långt. Vi har fortsatt stora förhoppningar om att denna process kommer leda fram till en byggrätt om ca 100 bostäder inom 1- 3 år. Under vintern -20/21 påbörjade Solporten ett samarbete med Ecoclimate AB för att hitta bra möjligheter till energibesparing. Vi valde ut fastigheten Karteschén 4 för att göra ett första test med deras välrenommerade produkt, Evertherm inom cirkulär energi, där vi återvinner energin ifrån allt tappvatten i fastigheten. Genom att samla på oss utgående tappvatten tar vi ut alla energi vi har tillfört för att värma vattnet och sänker utgående temperatur från ca 22 grader tillbaka till 7-8 grader. Efter att ha driftsatt detta under hösten 2021 så kan vi nu med glädje se att det fungerar bra och planen är nu att fortsätta vår energibesparing på andra fastigheter och i rimlig takt.

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

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning, tkr	91 279	89 754	84 417	82 415	82 052
Rörelsemarginal, %	33	38	34	31	32
Balansomslutning, tkr	1 168 842	1 147 517	1 030 027	949 534	885 533
Avkastning på sysselsatt kapital, %	3	4	4	3	3
Avkastning på eget kapital, %	6	7	5	4	4
Soliditet, %	29	28	31	33	35

**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 2020-01-01	8 000	1 600	147 240	131 983	14 814	303 637
Rättelse av fel				4 911		
Justerad ingående balans 2020-01-01	8 000	1 600	147 240	136 894	14 814	308 548
Disposition enligt årsstämma				14 814	-14 814	0
Årets resultat					17 950	17 950
Utgående eget kapital 2020-12-31	8 000	1 600	147 240	151 708	17 950	326 498
Disposition enligt årsstämma				17 950	-17 950	0
Disposition enligt årsstämma, utdelning				-5 000		-5 000
Årets resultat					14 663	0
Utgående eget kapital 2021-12-31	8 000	1 600	147 240	164 658	14 663	336 161

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 2022 har vi påbörjat etapp 2 i kv Flundran 4, Råsundavägen 13, med stambyte och totalrenovering. Omfattningen avser 44 bostäder och 3 lokaler samt tillhörande fasader, tak, balkonger och fönster. Projektet planeras vara klart för inflyttning i mitten av november -2022.

Under början av 2022 har vi påbörjat Stambyte och totalrenovering av fastigheten i kv Rådslaget 17, Storgatan 25, i Solna. Omfattningen avser 12 bostäder samt tillhörande fasader, tak, balkonger och fönster. Projektet planeras vara klart för inflyttning under oktober -2022.

Under februari månad har Solporten skrivit köpeavtal om förvärv av en ny bostadsfastighet i Solna med planerat tillträde 2022-05-16. (Dock med förbehåll för eventuellt förköp av hyresgästerna)

**Förväntad framtida utveckling**

Företaget förväntas fortsätta sin verksamhet på nuvarande nivå under det kommande året. Bolaget kommer fortsatt arbeta med utveckling och förädling av fastighetsbeståndet

**Styrelsen förslag till vinstdisposition**

Till årsstämman förfogande finns följande medel (kronor):

Balanserat resultat	164 656 691
Årets resultat	<u>14 663 006</u>
Summa fritt eget kapital	179 319 697

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande;

Aktieutdelning 62,50 kr per aktie	5 000 000
Balanseras i ny räkning	<u>174 319 697</u>
	179 319 697

**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 21

## Resultaträkning

2022120211940

Belopp i tkr	Not	2021	2020
Hysesintäkter	2	91 048	89 754
Övriga förvaltningsintäkter	3	231	872
<b>Rörelsens intäkter</b>		<b>91 279</b>	<b>90 626</b>
<u>Fastighetskostnader</u>			
Uppvärmning		-9 097	-8 085
Övriga taxebundna kostnader		-5 805	-5 425
Fastighetsskötsel & reparationer		-7 541	-6 022
Övriga driftskostnader		-803	-1 239
Underhåll		-1 967	-2 486
Fastighetsskatt		-2 363	-2 333
<b>Summa externa fastighetskostnader</b>		<b>-27 576</b>	<b>-25 590</b>
<b>Driftnetto</b>		<b>63 703</b>	<b>65 036</b>
<u>Rörelsekostnader</u>			
Övriga externa kostnader	4,5	-5 343	-6 495
Personalkostnader	6	-13 488	-12 427
Övriga rörelseintäkter/-kostnader	7	427	720
Avskrivningar	8	-14 450	-12 569
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-32 854</b>	<b>-30 771</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>30 849</b>	<b>34 265</b>
<u>Resultat från finansiella poster</u>			
Finansiella intäkter	9	14	29
Finansiella kostnader		-12 271	-12 542
<b>Summa finansnetto</b>		<b>-12 257</b>	<b>-12 513</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>18 592</b>	<b>21 752</b>
Bokslutsdispositioner	10	-	-30
		-	-30
<b>Resultat före skatt</b>		<b>18 592</b>	<b>21 722</b>
Skatt	11	-3 929	-3 772
<b>Årets resultat</b>		<b>14 663</b>	<b>17 950</b>

## Balansräkning

2022120211941

Belopp i tkr	Not	2021	2020
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Immateriella anläggningstillgångar	12	-	-
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Förvaltningsfastigheter	13	985 162	948 367
Inventarier, installationer och fordon	14	2 466	2 189
Pågående om- och nybyggnader	15	102 970	69 883
		<b>1 090 598</b>	<b>1 020 439</b>
Finansiella anläggningstillgångar			
Uppskjuten skattefordran	11	40 666	34 105
		<b>40 666</b>	<b>34 105</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>1 131 264</b>	<b>1 054 544</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Hyses- och kundfordringar		332	399
Fordran koncernbolag		109	498
Övriga fordringar	16	89	58
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	906	1 370
		<b>1 436</b>	<b>2 325</b>
Kassa och bank	18	36 142	90 648
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>37 578</b>	<b>92 973</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>1 168 842</b>	<b>1 147 517</b>

**Balansräkning (forts.)**

Belopp i tkr	Not	2021	2020
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<u>Eget kapital</u>			
<u>Bundet eget kapital</u>			
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		164 657	151 708
Årets resultat		14 663	17 950
		<u>179 320</u>	<u>169 658</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>336 160</b>	<b>326 498</b>
<u>Obeskattade reserver</u>			
Akkumulerade överavskrivningar	20	167	167
		<u>167</u>	<u>167</u>
<u>Avsättningar</u>			
Uppskjuten skatteskuld	11	126 875	116 384
		<u>126 875</u>	<u>116 384</u>
<u>Långfristiga skulder</u>			
Skulder till kreditinstitut	21	683 272	683 450
		<u>683 272</u>	<u>683 450</u>
<u>Kortfristiga skulder</u>			
Förskott från hyresgäster och kunder		7 327	7 554
Leverantörsskulder		9 232	8 293
Skuld till koncernföretag		-	-
Skatteskulder	11	141	232
Övriga kortfristiga skulder	22	1 519	1 264
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	4 149	3 675
		<u>22 368</u>	<u>21 018</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>1 168 842</b>	<b>1 147 517</b>

## Kassaflödesanalys

Belopp i tkr	2021	2020
<b>Löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	18 592	21 752
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm	14 450	12 682
	<u>33 042</u>	<u>34 434</u>
Betald skatt	-	-
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>33 042</b>	<b>34 434</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Förändringar av rörelsefordringar	888	426
Förändringar av rörelseskulder	1 350	-8 361
	<u>35 280</u>	<u>26 499</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>35 280</b>	<b>26 499</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-84 608	-51 237
Amortering av långfristiga fordringar		
	<u>-84 608</u>	<u>-51 237</u>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-84 608</b>	<b>-51 237</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av låneskulder	-178	
Upptagna lån	-	91 000
Utbetald aktieutdelning	-5 000	
Amortering av långfristiga skulder	-	-
	<u>-5 178</u>	<u>91 000</u>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-5 178</b>	<b>91 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-54 506</b>	<b>66 262</b>
Likvida medel vid årets början	<u>90 648</u>	<u>24 386</u>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>36 142</b>	<b>90 648</b>
<b>Tilläggsupplysningar</b>		
Under perioden betald ränta uppgick till	12 269	12 274
Under perioden erhållen ränta uppgick till	12	29
<u>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet mm.</u>		
Avskrivningar	14 450	12 569
Lämnade koncernbidrag	-	-30
Mottagna koncernbidrag	-	-
Förlust vid utrangering anläggningstillgångar	-	28
Övrigt		115
	<u>14 450</u>	<u>12 682</u>

## Tilläggsupplysningar

### Not 1. Redovisningsprinciper

#### Allmänt

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 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 hyresgäster bland de kortfristiga skulderna.

Som övriga förvaltningsintäkter redovisas andra ersättningar från hyresgäster 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 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 affärssuppgörelsen 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.

### Hyres-/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

	2021	2020
<u>Hyror</u>		
Bostäder	81 826	79 064
Lokaler	13 166	13 304
Fordonsplatser	4 285	4 389
	99 277	96 757
<u>Hyresbortfall 1)</u>		
Bostäder, renoveringsvakanser	-6 245	-5 124
Lokaler	-1 690	-1 452
Fordonsplatser	-294	-427
	-8 229	-7 003
<u>Hyresintäkter</u>		
Bostäder	75 581	73 940
Lokaler	11 476	11 852
Fordonsplatser	3 991	3 962
	91 048	89 754

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

**Not 3. Övriga förvaltningsintäkter**

	2021	2020
Övriga ersättningar från och fakturerade kostnader till hyresgäster	231	872
	231	872

**Not 4. Leasing**

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

	2021	2020
Kostnadsförda leasing- och hyresutgifter	541	880

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

	2021	2020
- inom ett år	172	407
- från ett till fem år	95	131
- efter fem år	-	-
Summa	267	538

**Not 5. Ersättningar till revisorer**

Till revisorer och revisionsföretag har följande ersättningar utgått.

	2021	2020
Revisionsuppdraget, PWC	178	144
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget, PWC	243	5
	421	149

**Not 6. Anställda och personalkostnader**

	2021	2020
<u>Medelantalet anställda</u>		
Män	11	11
Kvinnor	3	3
Summa dotterbolag	14	14

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

Löner och ersättningar	8 523	7 859
Pensionskostnader	1 242	1 176
Sociala kostnader exkl. pensionskostnader)	2 895	2 466
	12 660	11 501

**Not 7. Övriga rörelseintäkter/-kostnader**

	2021	2020
<u>Övriga rörelseintäkter</u>		
Vinst avyttring inventarier		75
Försäkringsersättningar	427	671
Summa övriga rörelseintäkter	427	746
<u>Övriga rörelsekostnader</u>		
Förlust vid utrangering fastighetskomponent	-	-26
Summa övriga rörelsekostnader	-	-26
Summa övriga rörelseintäkter/-kostnader	427	720

**Not 8. Avskrivningar**

	2021	2020
<u>Förvaltningsfastigheter</u>		
- Byggnad inklusive uppskrivning	11 763	9 606
- Byggnad aktiverade ombyggnader	1 742	1 742
- Markanläggningar	196	110
	13 701	11 458
Inventarier	273	305
Installationer	74	296
Fordon	402	289
Programvara	-	221
Summa	14 450	12 569

**Not 9. Finansiella poster**

	2021	2020
<u>Finansiella intäkter</u>		
Resultat från fordringar som är anläggningstillgångar	-	-
Ränteintäkter, övriga	14	29
Summa ränteintäkter	14	29
Summa finansiella intäkter	-	-
<u>Finansiella kostnader</u>		
Räntekostnader	-12 271	-12 542
Summa finansiella kostnader	-12 271	-12 542
Summa finansnetto	-12 257	-12 513

**Not 10. Bokslutsdispositioner**

	2021	2020
Mottagna koncernbidrag	-	-
Lämnade koncernbidrag	-	-30
	0	-30

**Not 11. Skatt**

	2021	2020
Skattekostnad i resultaträkningar		

Fördelning på aktuell och uppskjuten skatt

Aktuell skatt	-	-
Uppskjuten skatt	3 929	3 221
Summa	3 929	3 221

Skillnad mellan verklig skattekostnad och

skattekostnad baserad på gällande skattesats

Redovisat resultat före skatt	12 271	21 722
Skatt enligt gällande skattesats 20,6 (21,4)	-2 527	-4 648
Skatteeffekt av ej avdragsgilla poster	-3 140	-3 113
Skatteeffekt av ej skattepliktiga poster	12 229	8 742
Förändring av bolagsskattesats	-	-774
Uppskjuten skatt	-10 491	-3 428
Redovisad skattekostnad	-3 929	-3 221

Specifikation uppskjuten skattekostnad

Förändring skattemässigt underskottsavdrag	6 561	207
Förändring uppskjutna skattuppskrivningar	359	2 375
Förändring uppskjuten skatt ombyggnader	-10 849	-5 803
Summa uppskjuten skattekostnad	-3 929	-3 221

Skatter i balansräkningar

	2021	2020
<u>Långfristiga fordringar</u>		
Skattemässigt underskottsavdrag	40 666	34 105
Summa uppskjuten skatt på temporära skillnader	40 666	34 105

Kortfristiga fordringar

Skattefordran	-	-
---------------	---	---

Avsättning

Uppskjuten skatt på uppskrivning byggnader och mark	51 187	51 545
Uppskjuten skatt på aktiverade ombyggnadskostnader	75 688	64 839
Summa uppskjuten skatt på temporära skillnader	126 875	116 384

Kortfristiga skulder

Skatteskulder	141	232
---------------	-----	-----

**Not 12. Immateriella anläggningstillgångar**

2022120211950

	Aktiverade Dataprogr.
<u>Akkumulerade anskaffningsvärden</u>	
Ingående balans 2020-01-01	1 078
Nyanskaffningar	-
Utgående balans 2020-12-31	1 078
Nyanskaffningar	-
Utgående balans 2021-12-31	1 078
<u>Akkumulerade av- och nedskrivningar</u>	
Ingående balans 2020-01-01	857
Årets avskrivningar	221
Utgående balans 2020-12-31	1 078
Årets avskrivningar	-
Utgående balans 2021-12-31	1 078
<u>Redovisade värden</u>	
Per 2016-12-31	883
Per 2017-12-31	662
Per 2018-12-31	442
Per 2019-12-31	221
Per 2020-12-31	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 13. Förvaltningsfastigheter**

	Byggnad	Byggnad uppskrivn	Mark	Mark uppskrivn	Mark- anlägg.	Totalt
<u>Akkumulerade anskaffningsvärden</u>						
Ingående balans 2020-01-01	498 554	179 780	114 650	170 995	2 048	966 027
Aktiverade ombyggnader	91 547				3 556	95 103
Utrangering fastighetskomponent	-64					-64
Utgående balans 2020-12-31	590 037	179 780	114 650	170 995	5 604	1 061 066
Aktiverade ombyggnader	50 496					50 496
Utrangering fastighetskomponent						0
Utgående balans 2021-12-31	640 532	179 780	114 650	170 995	5 604	1 111 562
<u>Akkumulerade av- och nedskrivningar</u>						
Ingående balans 2020-01-01	82 525	18 481	-	-	272	101 278
Utrangering fastighetskomponent	-37					-37
Årets avskrivningar	9 606	1 742			110	11 458
Utgående balans 2020-12-31	92 094	20 223	-	-	382	112 699
Årets avskrivningar	11 763	1 741			196	13 700
Utrangering fastighetskomponent						0
Utgående balans 2021-12-31	103 857	21 964	0	0	578	126 399

	Byggnad	Byggnad uppskrivn	Mark	Mark uppskrivn	Mark- anlägg.	Totalt
<u>Redovisade värden</u>						
Per 2016-12-31	349 866	166 618	114 650	170 995	1 999	804 128
Per 2017-12-31	343 726	164 877	114 650	170 995	1 920	796 168
Per 2018-12-31	361 483	163 104	114 650	170 995	1 840	812 072
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
<u>Värden</u>					2021	2020
Bokförda värden					985 164	948 367
Verkliga värden 1)					2 150 505	2 066 544
Taxeringsvärden					1 509 316	1 493 969
Skattemässiga restvärden					277 746	283 440

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- yta (kvm)	Lokal- yta (kvm)	Fordons- plats (st)	Byggår/Om- byggnadsår
<u>Solna</u>				
Nordan 9	1 186	150	1	1940/2012
Regeln 5	1 222		2	1939/2017
Portalen 5	1 315	90		1938/2015
Portalen 6	1 324			1938/2015
Rosklinten 4	912	195	13	1945/2011
Bellona 7	2 007	123		1956/2020
Portalen 4	1 180	25	2	1938/2013
Rådslaget 17	777	196	2	1960
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	1 697	200	2	1951/2019
Flundran 4	8 148	3 747	328	1965
Välten 5	1 387	77		1938/1985
Flustret 20	865	515		1929/1993
<u>Sundbyberg</u>				
Berghällen 13	1 053	72	2	1947/2018

Stockholm

Hovingsberg 4	2 263	193	19	1945/2018
Stämpelyxan 12	1 708		1	1946/2010
Timmermannen 17	1 511	124		1930/1995
Timmermannen 23	1 118	176		1929/1985
Karteschen 4	3 014	119	5	1938/1993

Enköping

Galgvreten 27:9	8 119	452	91	1955
Centrum 27:4	1 716	154	19	1958
	52 097	9 432	551	

**Not 14. Inventarier, installationer och fordon**

	Installat.	Inventarier	Fordon	Totalt
<u>Akkumulerade anskaffningsvärden</u>				
Ingående balans 2020-01-01	1 480	2 047	2 000	5 527
Avyttring av inventarier			-406	-406
Nyanskaffningar	-	223	1 043	1 266
Utgående balans 2020-12-31	1 480	2 270	2 637	6 387
Avyttring av inventarier				0
Nyanskaffningar		1 054	-29	1025
Utgående balans 2021-12-31	1 480	3 324	2 608	7 412
<u>Akkumulerade av- och nedskrivningar</u>				
Ingående balans 2020-01-01	1 110	1 446	1 041	3 597
Återföring av avyttrade inventarier			-290	-290
Årets avskrivningar	296	306	289	891
Utgående balans 2020-12-31	1 406	1 752	1 040	4 198
Återföring av avyttrade inventarier				
Årets avskrivningar	74	273	401	748
Utgående balans 2021-12-31	1 480	2 025	1 441	4 946
<u>Redovisade värden</u>				
Per 2016-12-31	1 256	702	276	2 234
Per 2017-12-31	961	825	338	2 124
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

**Not 15. Pågående ombyggnader**

	2021	2020
Pågående projekt vid årets början	69 883	115 024
Årets inköp pågående projekt	83 583	49 962
Slutförda/aktiverade fastighetsprojekt	-50 496	-95 103
Slutförda/aktiverade administrativa projekt	-	-
Vid årets slut	102 970	69 883

**Not 16. Övriga fordringar**

	2021	2020
Fordran mervärdesskatt	58	-
Skattekontot	26	53
Fordran leverantör	5	5
	<u>89</u>	<u>58</u>

**Not 17. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2021	2020
Förutbetalda försäkringskostnader	385	833
Övrigt	521	537
Försäkringsersättningar	-	-
	<u>906</u>	<u>1 370</u>

**Not 18. Likvida medel**

Likvida medel i bolgat uppgick på balansdagen till 36 142 (90 648) tkr och består omedelbart tillgängliga banktillgodohavanden.

**Not 19. Upplysning om aktiekapital**

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

**Not 20. Obeskattade reserver**

	2021	2020
<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 21. Skulder till kreditinstitut**

	2021	2020
<u>Räntebärande skulder</u>		
Ingående fastighetslån	683 450	592 450
Nyupplåning		91 000
Amotering	-178	-
Utgående fastighetslån	<u>683 272</u>	<u>683 450</u>
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	683 272	683 450

Lånestockens fördelning per förfallotidpunkt	2021	2020
Inom ett år	120 000	197 640
från ett till fem år	480 810	325 810
efter fem år	82 462	160 000
	<u>683 272</u>	<u>683 450</u>

De lån som förfaller inom ett år är lån som hela tiden kommer att sättas om och inte amorteras därav räknar vi som långfristiga skulder.

Övriga uppgifter avseende lånestocken (procent)	2021	2020
Belåningsgrad (procent)	69,4	72,1
Genomsnittlig löptid (år)	3,9	3,5
Genomsnittlig ränta (procent)	1,79	1,78

#### Not 22. Övriga skulder

	2021	2020
Personalens skatt	385	397
Sociala avgifter	313	317
Momsskulder	-	122
Depositioner	821	425
Övrigt	-	3
	<u>1 519</u>	<u>1 264</u>

#### Not 23. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021	2020
Semesterlöner inklusive sociala avgifter	970	1 039
Upplupen lön, Styrelsen	58	57
Rörliga lönedelar inklusive sociala avgifter	810	778
Räntekostnader	312	260
Övriga fastighetsrelaterade kostnader	1819	1 361
Övriga administrativa kostnader	180	180
	<u>4 149</u>	<u>3 675</u>

#### Not 24. Ställda säkerheter

	2021	2020
Fastighetsinteckningar	683 653	683 653
	<u>683 653</u>	<u>683 653</u>

**Not 25. Förslag till vinstdisposition**

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel

Balanserat resultat	164 656 691
Årets vinst	<u>14 663 006</u>
Summa	179 319 697

Styrelsen föreslår att vinstmedel disponeras så att

Aktieutdelning 62,50 kr per aktie	-5 000 000
I ny räkning överförs	<u>174 319 697</u>
Summa	179 319 697

**Not 26. Uppskrivningsfonden**

	2021	2020
Belopp vid årets ingång	<u>147 240</u>	<u>147 240</u>
Belopp vid årets utgång	147 240	147 240

**Not 27. Transaktioner med närstående**

Det har inte förekommit några inköp eller försäljning mellan koncernbolagen.

**Not 28. Rättelse av fel**

Bolaget påbörjade under våren 2021 ett internt projekt för att ändra sina rutiner för hanteringen av underhållsprojekt. Som ett led i detta arbete har även en genomgång gjorts av projekt som avslutats tidigare år. Arbetet har föranlett omräkningar av uppskjutna skatter vilka har bokats som rättelse av fel mot det egna kapitalet samt uppskjutna skatter. Nedan åskådliggörs effekterna av rättelserna per balanspost för respektive ingående balans.

	Ingående fastställd balansräkning 2020-01-01	Rättelse av fel	Justerad ingående balansräkning efter balansräkning 2020-01-01
Uppskjuten skattefordran	18 652	15 453	34 105
uppskjuten skatteskuld	83 641	32 743	116 384
Omklassificering av obeskattad reserv	23 915	23 748	167
Eget kapital	320 040	4 911	326 498

**Not 29. Händelser efter balansdagen**

Under början av 2022 har vi påbörjat etapp 2 i kv Flundran 4, Råsundavägen 13, med stambyte och totalrenovering. Omfattningen avser 44 bostäder och 3 lokaler samt tillhörande fasader, tak, balkonger och fönster. Projektet planeras vara klart för inflyttning i mitten av november -2022.

Under början av 2022 har vi påbörjat stambyte och totalrenovering av fastigheten i kv Rådslaget 17, Storgatan 25, i Solna. Omfattningen avser 12 bostäder samt tillhörande fasader, tak, balkonger och fönster. Projektet planeras vara klart för inflyttning under oktober.

Under februari månad har Solporten skrivit köpeavtal om förvärv av en ny bostadsfastighet i Solna med planerat tillträde 2022-05-16.

Solna den 4 april 2022.

2022120211956



**Bernt Söderlund**  
Styrelseordförande



**Kristoffer Wilhelmsson**  
Verkställande direktör



**Gaetan Boyer**  
Styrelseledamot



**Pontus Lindvall**  
Styrelseledamot



**Rasmus Lindvall**  
Styrelseledamot



**Peter Hamberg**  
Styrelseledamot

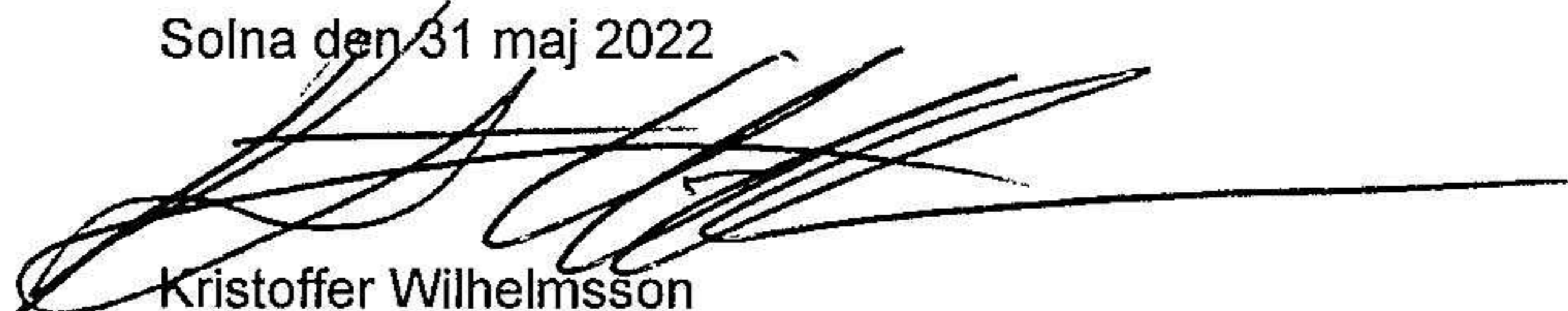
Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-05-05



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 2022-05-31. Stämman beslöt också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Solna den 31 maj 2022



**Kristoffer Wilhelmsson**



# Revisionsberättelse

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

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Solporten Fastighets Aktiebolag för år 2021.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Solporten Fastighets Aktiebolags finansiella ställning per den 31 december 2021 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 Aktiebolag.

### 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 Aktiebolag 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 Aktiebolag för år 2021 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 Aktiebolag 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 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 ersättningskyldighet mot bolaget
- 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.

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 5 maj 2022

PricewaterhouseCoopers AB

  
Niklas Renström  
Auktoriserad revisor