

Årsredovisning
för
Solö Norrtälje Fastighets AB
559235-0853

Räkenskapsåret
2022-01-01 – 2022-12-31

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Solö Norrtälje Fastighets AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2023-03-31. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Stockholm 2023-03-31



Robert Eriksson

Årsredovisning
för
Solö Norrtälje Fastighets AB
559235-0853

Räkenskapsåret
2022-01-01 – 2022-12-31

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7-11
Underskrifter	11

ma

Styrelsen för Solö Norrtälje Fastighets AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bolagets verksamhet är att äga och förvalta fastigheter. Bolaget startade sin verksamhet 2020.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

Ägarförhållanden

Solö Norrtälje Fastighets AB är ett helägt dotterbolag till Komanco AB, 556606-4530, som är dotterbolag till Svenska Kommunalarbetsförbundet, 802001-7888. Svenska Kommunalarbetsförbundet upprättar koncernredovisning.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020
Nettoomsättning	12 355	2 475	5 180
Resultat efter finansiella poster	6 185	-4 076	11
Balansomslutning	114 187	127 598	99 206
Soliditet (%)	80,0	67,7	31,2

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 000	89 936 424	-3 631 154	86 355 270
Disposition enligt beslut av årsstämman:		-3 631 154	3 631 154	0
Årets resultat			-4 972 625	-4 972 625
Belopp vid årets utgång	50 000	86 305 270	-4 972 625	81 382 645

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	86 305 271
årets vinst	4 972 625
	91 277 896

disponeras så att i ny räkning överföres	91 277 896
---	------------

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

2023050215204

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	12 354 595	2 475 191
Övriga rörelseintäkter	3	0	2 444 524
		12 354 594	4 919 715
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader		-3 033 432	-3 552 331
Övriga externa kostnader		-407 406	-334 626
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 310 128	-1 993 953
Övriga rörelsekostnader		0	-1 107 589
Rörelseresultat		6 603 629	-2 068 785
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		105 263	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-524 160	-2 007 413
		-418 897	-2 007 413
Resultat efter finansiella poster		6 184 732	-4 076 198
Resultat före skatt		6 184 732	-4 076 198
Skatt på årets resultat	5	-1 212 107	445 044
Årets resultat		4 972 625	-3 631 154

Balansräkning

Not
1

2022-12-31

2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6	87 349 826	87 027 757
Inventarier, verktyg och installationer	7	6 022 783	6 193 200
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	8	1 757 465	643 096
		95 130 075	93 864 053

Finansiella anläggningstillgångar

Uppskjuten skattefordran		82 138	370 481
		82 138	370 481
Summa anläggningstillgångar		95 212 213	94 234 534
Omsättningstillgångar			

Kortfristiga fordringar

Fordringar hos koncernföretag		1 976 198	0
Övriga fordringar		223 692	2 874 189
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		217 963	179 549
		2 417 853	3 053 738

Kassa och bank

Summa omsättningstillgångar		16 556 634	30 310 096
		18 974 487	33 363 834

SUMMA TILLGÅNGAR

114 186 700

127 598 368

Balansräkning

Not
1

2022-12-31

2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

50 000

50 000

50 000

50 000

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

86 305 271

89 936 424

Årets resultat

4 972 625

-3 631 154

91 277 896

86 305 271

Summa eget kapital

91 327 896

86 355 271

Långfristiga skulder

Skulder till koncernföretag

9

18 536 029

33 536 029

Övriga skulder

10

2 562 495

2 562 495

Summa långfristiga skulder

21 098 524

36 098 524

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

106 874

262 755

Skulder till koncernföretag

553 864

4 071 529

Aktuella skatteskulder

0

518 740

Övriga skulder

377 414

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

722 128

291 549

Summa kortfristiga skulder

1 760 280

5 144 573

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

114 186 700

127 598 368

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Nettoomsättningen i bolaget består av hyresintäkter baserade på garantihyra samt 10% av kundens omsättning. Uthyrningen klassificeras som operationell leasing eftersom den avser hyresavtal där de ekonomiska fördelar och risker som är hänförliga till leasingobjektet i all väsentlighet kvarstår hos leasegivaren. Hyresintäkterna redovisas i den period uthyrningen avser. Betalningar enligt dessa avtal redovisas linjärt över leasingperioden.

Med anledning av coronaviruset har bolaget lämnat hyresrabatter på lokalhyra.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Företagets mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme	150 år
Tak	50 år
Fasad	40 år
Inre ytskikt (golv, väggar, innertak)	35 år
Installationer (el, rör, ventilation, hiss)	25 år
Byggnadsinventarier	20 år
Invetarier	5 år

Nedskrivning

Vid varje balansdag bedöms om det finns någon indikation på att en tillgångs värde är lägre än dess redovisade värde. Finns sådan indikation beräknas tillgångens återvinningsvärde. Är återvinningsvärdet

lägre än det redovisade värdet, skrivs tillgången ner till återvinningsvärdet.

Inkomstskatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter redovisas i eget kapital.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjutna skattefordringar netto redovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån beslutad skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstads. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

Offentliga bidrag

Bolaget har under året erhållit statligt stöd för hyresrabatter och tillämpar BFNAR 2020:1 vilket innebär att stödet redovisas i den period som rabatten är hänförlig till.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Hyresintäkter lokaler momsregistrerade	12 354 595	7 364 245
Lämnade hyresrabatter	0	-4 889 054
	12 354 595	2 475 191

Handwritten signature

2023050215209

Not 3 Offentliga bidrag

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Offentligt stöd	0	2 444 524
	0	2 444 524

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Räntekostnader till koncernföretag	-524 054	-2 007 316
	-524 054	-2 007 316

Not 5 Skatt på årets resultat

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Aktuell skatt	-923 764	0
Uppskjuten skatt	-288 343	445 044
Totalt redovisad skatt	-1 212 107	445 044

Not 6 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	90 002 267	73 564 315
Inköp	2 306 281	17 592 261
Försäljningar/utrangeringar	0	-1 154 309
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	92 308 548	90 002 267
Ingående avskrivningar	-2 974 510	-1 327 277
Försäljningar/utrangeringar	0	46 720
Årets avskrivningar	-1 984 212	-1 693 953
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 958 722	-2 974 510
Utgående redovisat värde	87 349 826	87 027 757
Bokfört värde mark	17 239 191	17 239 191
	17 239 191	17 239 191

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	6 802 209	6 802 209
Inköp	155 500	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 957 709	6 802 209
Ingående avskrivningar	-609 009	-309 009
Årets avskrivningar	-325 917	-300 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-934 926	-609 009
Utgående redovisat värde	6 022 783	6 193 200

Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	643 096	10 642 466
Inköp	3 420 651	7 592 891
Omklassificeringar	-2 306 282	-17 592 261
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 757 465	643 096
Utgående redovisat värde	1 757 465	643 096

Not 9 Långfristiga skulder till koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Skuld som förfaller senare än 5 år från balansdagen	18 536 029	33 536 029
	18 536 029	33 536 029

Amortering av skulden sker enligt överenskommelse med motpart. Lånet är koncerninternt och uppstod i samband med att bolaget förvärvade fastigheterna från ett systerbolag.

Not 10 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder som ska betalas senare än 5 år efter balansdagen	2 562 495	2 562 495
	2 562 495	2 562 495

Skuld avseende lagfart på förvärv av fastigheterna Solö 1:5 och Solö 1:15.

aw
M

Not 11 Uppgifter om moderföretag

Moderföretaget i den största koncern där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning är Svenska Kommunalarbetsförbundet, 802001-7888, med säte i Stockholm.

Stockholm den 8 mars 2023



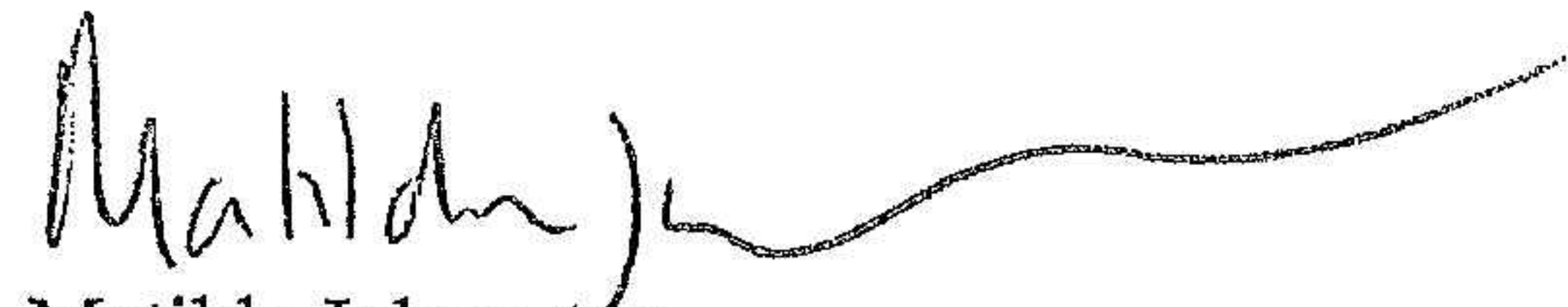
Robert Eriksson
Ordförande



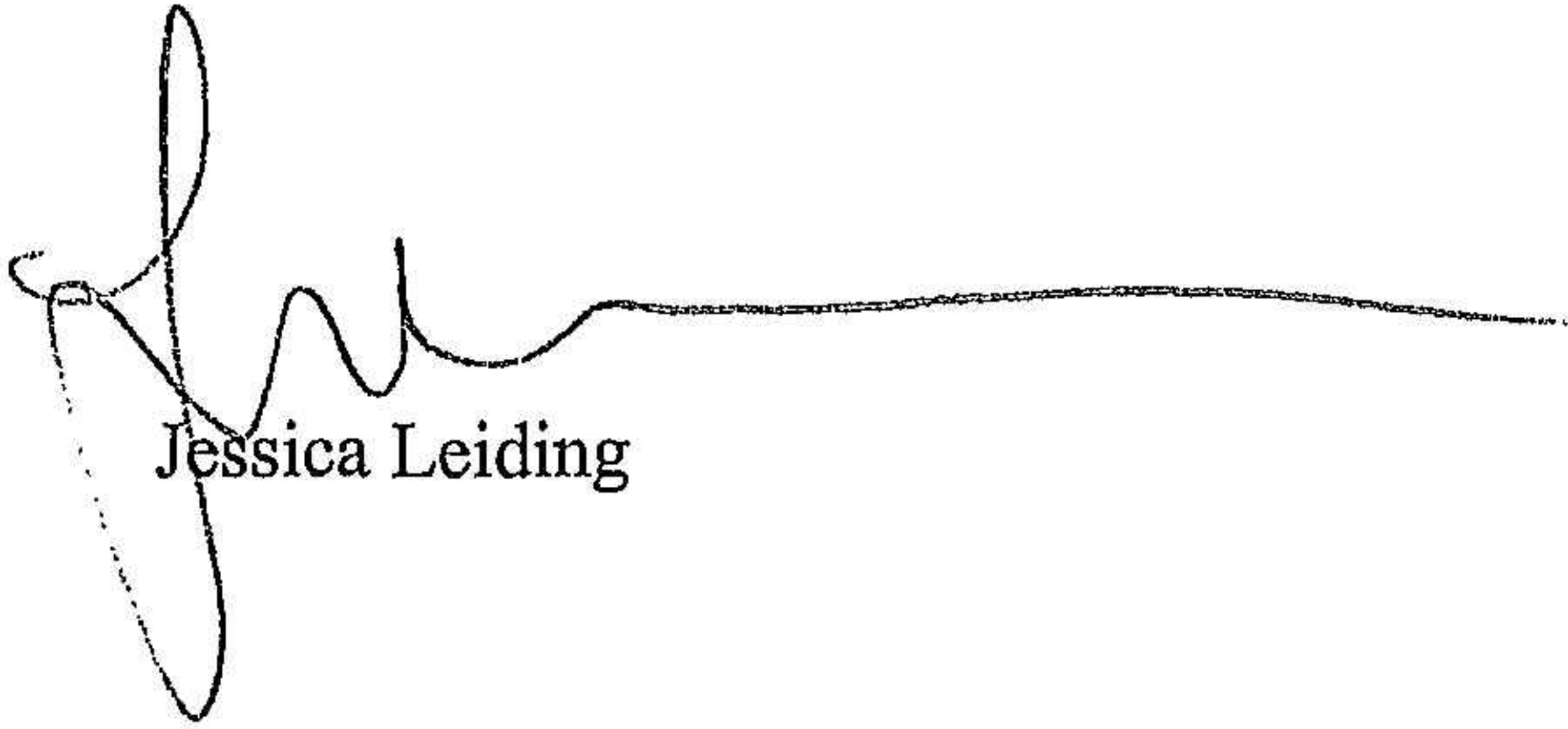
Mahlin Bergman



Sten Olsson



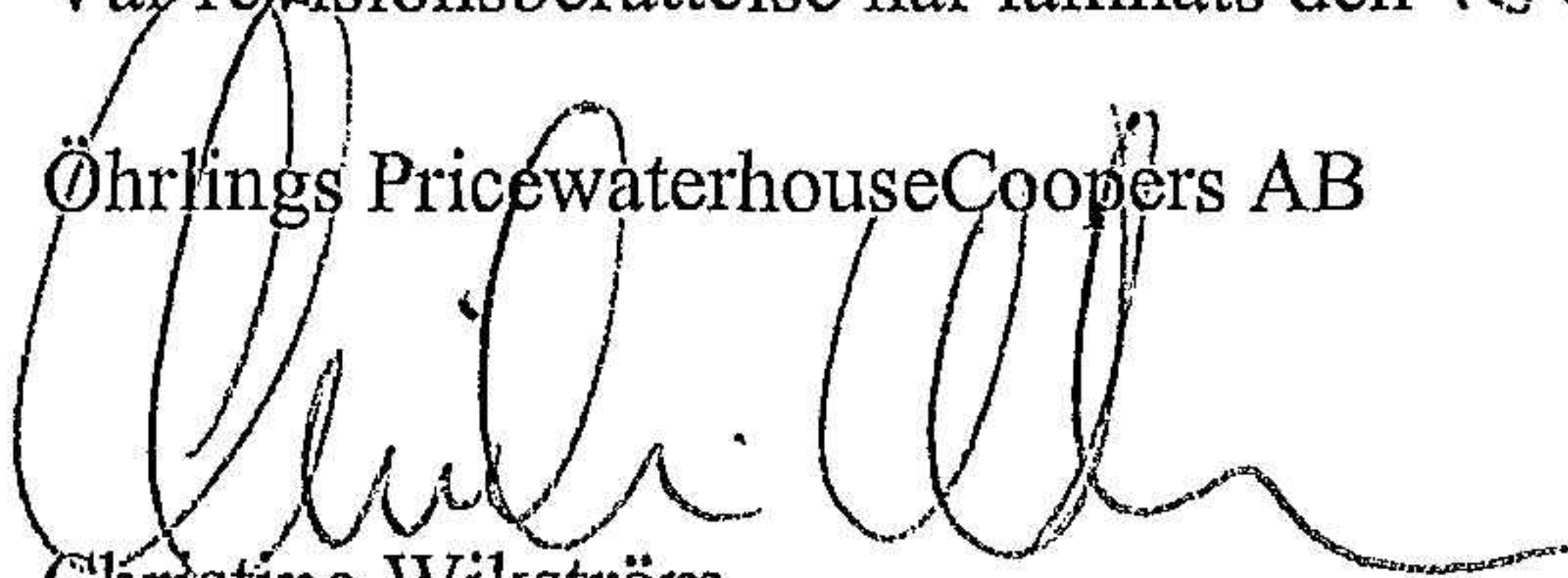
Matilda Johansson



Jessica Leiding

Vår revisionsberättelse har lämnats den 16 mars

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Christine Wikström
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Solö Norrtälje Fastighets AB, org.nr 559235-0853

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Solö Norrtälje Fastighets AB för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Solö Norrtälje Fastighets ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Solö Norrtälje 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 Solö Norrtälje 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 ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen 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 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 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 revisionsmed 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. 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 förvaltning för Solö Norrtälje Fastighets AB för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter 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 Solö Norrtälje 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 ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

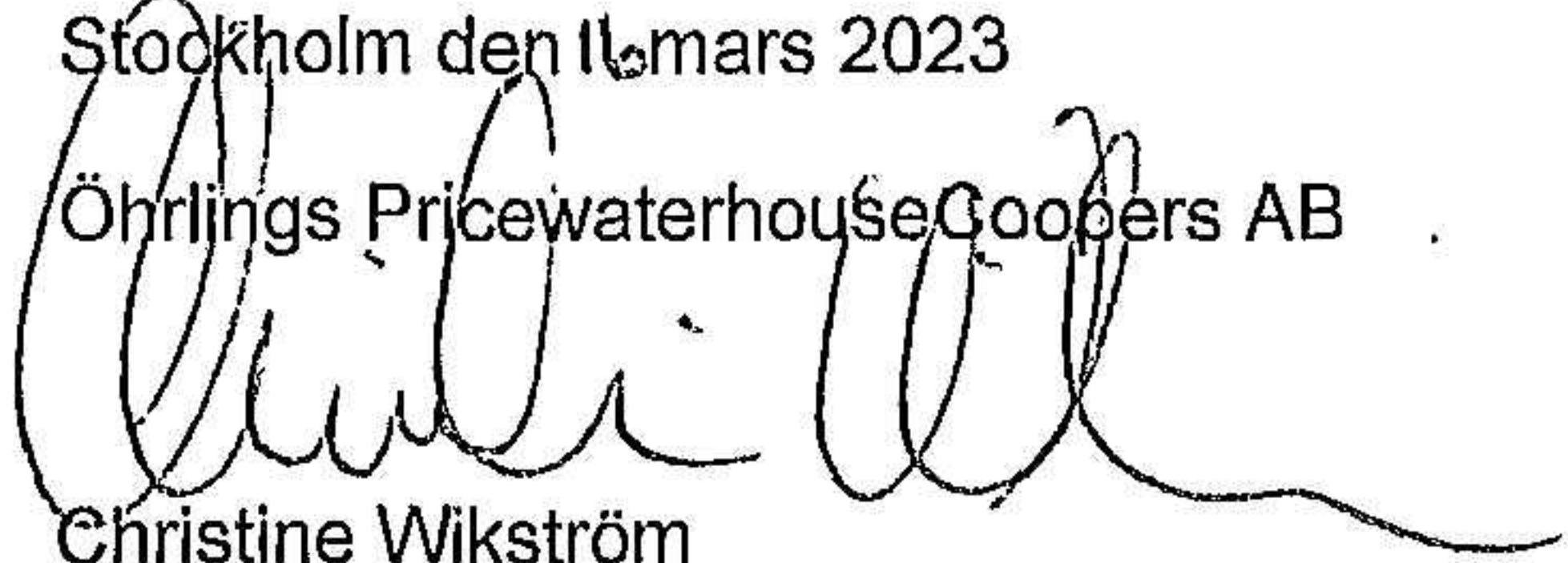
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

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 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. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Stockholm den 11 mars 2023

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Christine Wikström
Auktoriserad revisor