

# Årsredovisning

för

## Sehlhall Gruppboäder 8 AB

559257-1680

Räkenskapsåret

2023

### Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämman 2024-03-22.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Jag intygar att innehållet i dessa elektroniska handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

### Elektroniskt underskriven av:

Dan Sehlberg, Styrelseledamot

2024-03-26

Styrelsen för Sehlhall Gruppbestäder 8 AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr).

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Bolaget ingår i koncernen Sehlhall Fastigheter. För en mer utförlig beskrivning av koncernens verksamhet, så hänvisas till moderbolagets årsredovisning. Denna återfinns på bolagets hemsida [www.sehlhall.se](http://www.sehlhall.se).

Bolagets verksamhet är att äga, förvalta och förädla fastigheter.

Bolaget äger och förvaltar fastigheten Huddinge Kavlen 2, belägen i Huddinge Kommun. Bolaget har under året avyttrat fastigheten Huddinge Kavlen 3.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020 (8 mån)
Nettoomsättning	1 600	1 239	0	0
Resultat efter finansiella poster	5 255	-248	-739	-170
Balansomslutning	19 526	21 474	21 795	4 715

### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	25 000	308 554	-279 029	54 525
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		-279 029	279 029	0
Erhållna aktieägartillskott		600 000		600 000
Årets resultat			-580 788	-580 788
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>25 000</b>	<b>629 525</b>	<b>-580 788</b>	<b>73 737</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	29 525
Aktieägartillskott	600 000
årets förlust	-580 788
	<b>48 737</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	48 737
	<b>48 737</b>

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

## Resultaträkning

Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>		
Nettoomsättning	1 599 977	1 238 860
Övriga rörelseintäkter	5 573 388	0
<b>Rörelsens kostnader</b>		
Fastighetskostnader	-239 617	-249 131
Övriga externa kostnader	-326 238	-290 104
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-391 300	-326 084
	<b>-957 155</b>	<b>-865 319</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>6 216 210</b>	<b>373 541</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	33 110	8
Räntekostnader och liknande resultatposter	-994 273	-621 453
	<b>-961 163</b>	<b>-621 445</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>5 255 047</b>	<b>-247 904</b>
Bokslutsdispositioner	-5 800 000	0
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-544 953</b>	<b>-247 904</b>
Skatt på årets resultat	-5 852	-6 140
Övriga skatter	-29 983	-24 985
<b>Årets resultat</b>	<b>-580 788</b>	<b>-279 029</b>

## Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	2	18 782 409	20 754 336
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	3	0	4 001
		<b>18 782 409</b>	<b>20 758 337</b>

#### Summa anläggningstillgångar

**18 782 409**

**20 758 337**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		441 270	416 665
Övriga fordringar		17 082	9 508
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		32 994	0
		<b>491 346</b>	<b>426 173</b>

##### *Kassa och bank*

#### Summa omsättningstillgångar

251 857

289 029

**743 203**

**715 202**

### SUMMA TILLGÅNGAR

**19 525 612**

**21 473 539**

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		25 000	25 000
		<b>25 000</b>	<b>25 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		629 525	308 554
Årets resultat		-580 788	-279 029
		<b>48 737</b>	<b>29 525</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>73 737</b>	<b>54 525</b>
<b>Avsättningar</b>			
Övriga avsättningar		54 968	24 985
<b>Summa avsättningar</b>		<b>54 968</b>	<b>24 985</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
	4		
Skulder till kreditinstitut		16 532 550	16 884 350
Skulder till koncernföretag		1 900 576	3 600 576
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>18 433 126</b>	<b>20 484 926</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		351 800	351 800
Leverantörsskulder		0	11 658
Skulder till koncernföretag		73 256	68 850
Aktuella skatteskulder		19 685	8 924
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		519 040	467 871
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>963 781</b>	<b>909 103</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>19 525 612</b>	<b>21 473 539</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

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.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Stomme och grund	125 år
Yttre ytskikt	50 år
Inre ytskikt	25 år
Teknisk inredning	25 år

#### 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, uttrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

#### Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkningsår 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 nettoredovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstadsats. 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.

### 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.

**Not 2 Byggnader och mark**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	21 080 420	3 143 160
Inköp	0	17 937 260
Försäljningar/utrangeringar	-1 580 628	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>19 499 792</b>	<b>21 080 420</b>
Ingående avskrivningar	-326 084	0
Årets avskrivningar	-391 300	-326 084
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-717 384</b>	<b>-326 084</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>18 782 408</b>	<b>20 754 336</b>

Inklusive mark 1 604 907 kronor

**Not 3 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 001	16 389 276
Inköp	0	0
Omklassificeringar	-4 001	-16 385 275
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>4 001</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>4 001</b>

**Not 4 Långfristiga skulder**

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder till kreditinstitut som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	15 125 350	15 477 150
Interna skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	1 900 576	3 600 576
	<b>17 025 926</b>	<b>19 077 726</b>

**Not 5 Ställda säkerheter och Eventualförpliktelser**

	2023-12-31	2022-12-31
--	------------	------------

Fastighetsinteckning	17 500 000	17 500 000
	<b>17 500 000</b>	<b>17 500 000</b>

### **Not 6 Koncernuppgifter**

Företaget är helägt dotterbolag till Sehlhall Gruppbestäder AB, orgnr. 556826-2728, med säte i Stockholm. Övergripande koncernårsredovisning upprättas av koncernens moderbolag Sehlhall Fastigheter AB, orgnr. 559114-3481, säte i Stockholm.

Stockholm, den dag som framgår av vår elektroniska signatur 2024-03-22

*Dan Sehlberg*  
Dan Sehlberg

*Petter Hallenberg*  
Petter Hallenberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-03-22

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

*Magnus Thorling*  
Magnus Thorling  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Sehlhall Gruppbestäder 8 AB, org.nr 559257-1680

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Sehlhall Gruppbestäder 8 AB för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Sehlhall Gruppbestäder 8 ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 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 Sehlhall Gruppbestäder 8 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 Sehlhall Gruppbestäder 8 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 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 förvaltning för Sehlhall Gruppbestäder 8 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 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 Sehlhall Gruppbestäder 8 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, 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 22 mars 2024

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Magnus Thorling  
Auktoriserad revisor