

ÅRSREDOVISNING

för

Sakaila Fastighets AB

Org.nr. 559055-0165

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- noter	8
- underskrifter	11

Undertecknad styrelseledamot i Sakaila Fastighets AB intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkning fastställts på årsstämma den 2022-06-30. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Stockholm 2022-06-30

Sven Wallin



ÅRSREDOVISNING

för

Sakaila Fastighets AB

Org.nr. 559055-0165

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- noter	8
- underskrifter	11

Sakaila Fastighets AB

Org.nr. 559055-0165

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Bolaget verksamhet är fastighetsförvaltning.

Affärsidé: Att förvalta och förvärva fastigheter med hyresrätt. Bolagets inriktning har varit det samma sedan 2009, även efter generationsskiftet 2016.

Fokus: Bolagets verksamhet är fokuserat på:

- uthyrning av hyresrätter och lokaler
- Drift och skötsel av hyreshus
- underhåll av befintliga byggnader och installationer
- byggnadernas värdeår är mellan 1989 och 2001
- att utveckla uthyrningsbara ytor inom befintliga fastigheter.

Investering: Bolaget planerar för närvarande inga förvärv. Det finns inga planer på försäljning av bolagets tillgångar.

Uppföljning: Den löpande verksamheten följs kontinuerligt upp med nyckeltal.

Finansiell information

Kapitalet: Bolaget äger och förvaltar tre fastigheter i Stockholms kommun

Valfiskan 31

Pontonjärkasern 13

Självporträttet 3

Belåning: Bolaget har målsättningen att hantera risk genom att placera lånen med en blandning av löptider med skilda förfalldatum. Löptiderna ligger ungefärligen 50% långt och 50% rörligt. Syftet är att erhålla hög stabilitet och förutsägbarhet, och att ta höjd för marknadsräntor på 5%.

Risker

Sedan föregående sömniga Corona-år har verkligheten snabbt ställts om. 15 års låginflationsekonomi har snabbt ändrats till galopperande priser på företrädesvis energi. Inflationen började stiga ordentligt efter sommaren 2021 utan någon ljusning på energimarknaderna. Riksbankens stödköp av obligationer kommer inte att vara långsiktigt hållbart.

Översyn av strukturen för finansieringen kommer att fortsätta 2022 i syfte att förebygga risker med ökade räntor. Givet att de långa marknadsräntorna förväntas att stiga efter 2022 kommer detta att påverka kalkylränta och fastigheternas värdering. Bolagets pågående värdering av fastigheter som initierades 2021 är inte klar pga oavslutade hyresförhandlingar.

Utveckling: Pontonjärkassärn 13

- Pågående bygglov restaurang
- Undercentral
Självporträttet 3
- Källare och husgrund
- Lokaler
- Förbereda ombyggnad av vind
Valfiskan 31
- Ombyggnad vind
- Lägenhetsunderhåll
- Entré

Eldebitering: Två fastigheter har eldebitering via kontraktet.

En övergång till kvartalsvis debitering har genomförts vilket påverat kassaflödet positivt, då det tidigare debiterades en gång per år.

2022071902471

Sakaila Fastighets AB

Org.nr. 559055-0165

2022071902472

Pågående projekt

Hantverkargatan 63 - Entré, soprum, värmepump
Skeppargatan 18 - Entré, soprum och vindsutrymme
Blåsutvägen 35-37 - Radonsanering, trädgård, lokal entréplan.

Energisparåtgärder:

Åtgärder för energibesparingar har genomförts under året.

Företagets säte är Stockholm

Flerårsjämförelse*

	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	9 286 885	8 972 710	9 672 716	9 142 958	9 140 782
Res. efter finansiella poster	-11 342	-250 826	1 270 720	-1 509 845	-6 613 980
Balansomslutning	166 477 354	166 172 356	166 049 375	164 539 501	166 520 880
Soliditet (%)	25,5	31,4	33,4	32,9	33,4

*Definitioner av nyckeltal, se noter

Ägarförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterföretag till Sakaila Förvaltnings AB org.nr 559082-7340, också med säte i Stockholm.

Med stöd av ÅRL 7:3 så upprättas ingen koncernredovisning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Pågående uppdatering av:

- Hyresadministrativt it-system
- uppdatering av finansiella frågor och lånevillkor.

Avtal: Restaurangen på Hantverkargatan 63 är vakant.

Lägenheten på vinden Skeppargatan 18 är under ombyggnad.

Hyror:

Lägenheter med blockhyresavtal uppgår numera till 32 st. Nya blockhyresavtal blev godkända av Hyresnämnden i november 2021.

Framtida utveckling

Bolaget har långsiktigt arbetat med att planera för byte av finansiär. Vidare har ett stort antal mindre och större åtgärder vidtagits för att sänka driftkostnaderna och därmed förbättra driftnettot. I syfte att minska bolagets kostnader i samband med byte av finansiär har långfristiga lån bytts mot lån med kortare löptider. Detta har medfört en naturlig förändring av bolagets synbarliga förmåga att betala de kortfristiga skulderna. Detta betyder att bolaget under 2022 behöver refinansiera de kortfristiga skulderna för att möjliggöra fortsatt utveckling av verksamheten enligt plan, samt förbättra sin likviditet.

Sakaila Fastighets AB

Org.nr. 559055-0165

Då 26 337 tkr av bolagets kortfristiga skulder till kreditinstitut har slutbetalningsdatum 2022 arbetar bolaget med ett planerat byte av finansiär 2022. Bolaget bedömer risken för problem med refinansiering som låg då bolagets belåningsgrad är låg och en av bolagets tre fastigheter med taxeringsvärde på 88 208 000 kr är obelånad.

2022071902473

Förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Övrigt fritt eget kapital	Årets resultat	Summa fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	50 000	55 336 692	-555 986	54 780 706
Rättelse av fel		-13 044 813		-13 044 813
Justerat belopp vid årets ingång	50 000	42 291 878	-555 986	41 735 893
Omföring fg års resultat		-555 986	555 986	
Årets vinst			691 445	691 445
Belopp vid årets utgång	50 000	41 735 893	691 445	42 427 338

Resultatdisposition

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämman förfogande står

balanserad vinst	41 735 893
årets vinst	691 445
	<u>42 427 338</u>

Styrelsen föreslår att

i ny räkning överföres	42 427 338
	<u>42 427 338</u>

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Sakaila Fastighets AB

Org.nr. 559055-0165

RESULTATRÄKNING

	Not	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning		9 286 885	8 972 710
		<u>9 286 885</u>	<u>8 972 710</u>
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader		-3 020 351	-3 102 592
Övriga externa kostnader		-4 183 436	-4 112 907
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 679 490	-1 528 510
		<u>-8 883 277</u>	<u>-8 744 009</u>
Rörelseresultat		403 608	228 701
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		45	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-414 995	-479 527
		<u>-414 950</u>	<u>-479 527</u>
Resultat efter finansiella poster		-11 342	-250 826
Resultat före skatt		-11 342	-250 826
Skatt på årets resultat		702 787	-305 160
Årets resultat		<u>691 445</u>	<u>-555 986</u>

2022071902474

Sakaila Fastighets AB

Org.nr. 559055-0165

BALANSRÄKNING**TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark

Inventarier, verktyg och installationer

Summa materiella anläggningstillgångar**Finansiella anläggningstillgångar**

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Summa finansiella anläggningstillgångar**Summa anläggningstillgångar****Omsättningstillgångar****Kortfristiga fordringar**

Kundfordringar

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Summa kortfristiga fordringar**Kassa och bank**

Kassa och bank

Summa kassa och bank**Summa omsättningstillgångar****SUMMA TILLGÅNGAR**

Not

2021-12-31

2020-12-31

2

3

4

159 623 139

1 334 285

160 957 424

660 000

660 000

161 617 424

2 710 600

544 393

802 299

4 057 292

802 638

802 638

4 859 930

166 477 354

160 276 395

1 094 881

161 371 276

660 000

660 000

162 031 276

2 392 468

623 895

937 040

3 953 403

187 677

187 677

4 141 080

166 172 356

2022071902475

Sakaila Fastighets AB

Org.nr. 559055-0165

BALANSRÄKNING**EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital****Bundet eget kapital**

Aktiekapital

Summa bundet eget kapital**Fritt eget kapital**

Balanserat resultat

Årets resultat

Summa fritt eget kapital**Summa eget kapital****Avsättningar**

Uppskjuten skatteskuld

Summa avsättningar**Långfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut

Övriga skulder

Summa långfristiga skulder**Kortfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut

Förskott från kunder

Leverantörsskulder

Aktuell skatteskuld

Övriga skulder

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Summa kortfristiga skulder**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

Not

2021-12-31

2020-12-31

50 000

50 000

50 000

50 000

5

41 735 893

42 291 878

691 445

-555 986

42 427 338

41 735 892

42 477 338

41 785 892

6

12 647 186

13 349 974

12 647 186

13 349 974

7

7

11 910 000

17 540 800

64 865 835

65 491 418

76 775 835

83 032 218

7

26 336 995

20 856 670

142 920

62 789

3 870 432

2 870 572

23 335

22 674

1 490 228

1 490 228

2 713 085

2 701 339

34 576 995

28 004 272

166 477 354

166 172 356

2022071902476

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Redovisningsvaluta

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor och beloppen anges i tkr om inget annat anges.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Företaget redovisar därför inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp) om ersättningen erhålls i likvida medel direkt vid leverans. Avdrag görs för lämnade rabatter.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras av tillgången.

Materiella anläggningstillgångar har delats upp i komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utträngs eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten.

Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde. Bolagets mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar.

Följande nyttjandeperioder tillämpas:

	Antal år
Byggnader	10-250
Installationer	10-150
Inventarier, verktyg och maskiner	5

NOTER**Nedskrivningar**

Skulle en indikation om en värdenedgång beträffande en tillgång föreligga fastställs dess återvinningsvärde. Överstiger tillgångens bokförda värde återvinningsvärdet skrivs tillgången ner till detta värde.

Återvinningsvärdet definieras som det högsta av marknadsvärdet och nyttjandevärdet. Nyttjandevärdet definieras som nuvärdet av de uppskattade framtida betalningar som tillgången genererar. Nedskrivningar redovisas över resultaträkningen.

Inkomstskatt

Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats.

Aktuell skatt värderas till det sannolika beloppet enligt de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen.

Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

Uppskjuten skatt beräknas på temporära skillnader. En temporär skillnad finns när det redovisade värdet på en tillgång eller skuld skiljer sig från det skattemässiga värdet.

Avsättningar

Avsättningar redovisas när bolaget har eller kan anses ha en förpliktelse som ett resultat av en inträffad händelse och det är sannolikt att utbetalningar kommer att krävas för att fullgöra förpliktelsen. En förutsättning är att det går att göra en tillförlitlig uppskattning av det belopp som ska utbetalas.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 2 Byggnader och mark	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärde	178 978 430	175 472 620
Inköp	940 929	3 505 810
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	179 919 359	178 978 430
Ingående avskrivningar	-18 702 035	-17 225 116
Årets avskrivningar	-1 594 185	-1 476 919
Utgående ackumulerade avskrivningar	-20 296 220	-18 702 035
Utgående redovisat värde	159 623 139	160 276 395
Redovisat värde byggnader	87 462 877	88 156 479
Redovisat värde markanläggningar	2 101 960	2 061 615
Redovisat värde mark	70 058 301	70 058 301
	159 623 138	160 276 395

NOTER

Not 3 Inventarier, verktyg och installationer	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärde	1 217 481	802 530
Inköp	324 709	414 951
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 542 190	1 217 481
Ingående avskrivningar	-122 600	-71 009
Årets avskrivningar	-85 305	-51 591
Utgående ackumulerade avskrivningar	-207 905	-122 600
Utgående redovisat värde	1 334 285	1 094 881

Not 4 Andra långfristiga värdepappersinnehav	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärde	660 000	660 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	660 000	660 000
Utgående redovisat värde	660 000	660 000

Posten avser vindandelar.

Not 5 Rättelse avseende uppskjuten skatt

Bolaget har skillnader mellan skattemässigt restvärde av byggnad och det bokföringsmässiga restvärdet. Uppskjuten skatteskuld har korrigerats och ingående balans har justerats i årsredovisningen.

Not 6 Uppskjutna skatteskulder	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	13 349 974
Årets avskrivningar	-702 788
Utgående redovisat värde	12 647 186

Not 7 Skulder till kreditinstitut	2021-12-31	2020-12-31
Långfristig del	11 910 000	17 540 800
Kortfristig del	26 336 995	20 856 670

Not 8 Ställda säkerheter	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	56 782 093	56 782 093

Not 10 Koncernförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterföretag till Sakaila Förvaltnings AB org.nr 559082-7340, också med säte i Stockholm.

Sakaila Fastighets AB

Org.nr. 559055-0165

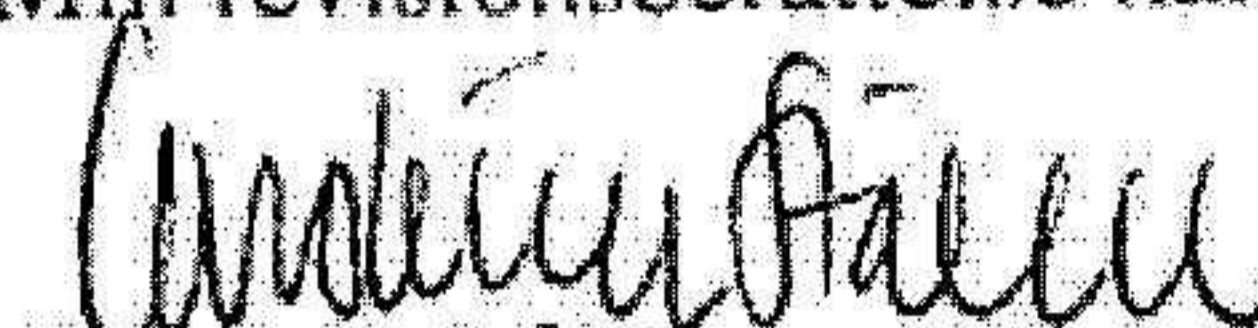
NOTER

2022071902480

Stockholm 2022-06-30


Sven Wallin

Min revisionsberättelse har lämnats den 30/6- 2022.



Caroline Ståhle

Auktoriserad revisor

Vidimeras: 

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Sakaila Fastighets AB
Org.nr. 559055-0165

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Sakaila Fastighets AB för år 2021.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Sakaila Fastighets ABs finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till Sakaila Fastighets AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2020 har utförts av en annan revisor vars uppdrag upphörde i förtid och som lämnat en revisionsberättelse daterad 30 juni 2021 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Följande handlingar fogas till revisionsberättelsen:

- Kopia av tidigare revisors anmälan enligt 9 kap. 23 § aktiebolagslagen.
- Kopior av underrättelser enligt 9 kap. 23 a § aktiebolagslagen.

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 den 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. Den 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

Mina 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 mina 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 mitt 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 min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Sakaila Fastighets AB för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till Sakaila Fastighets AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 fortlöpa 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

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

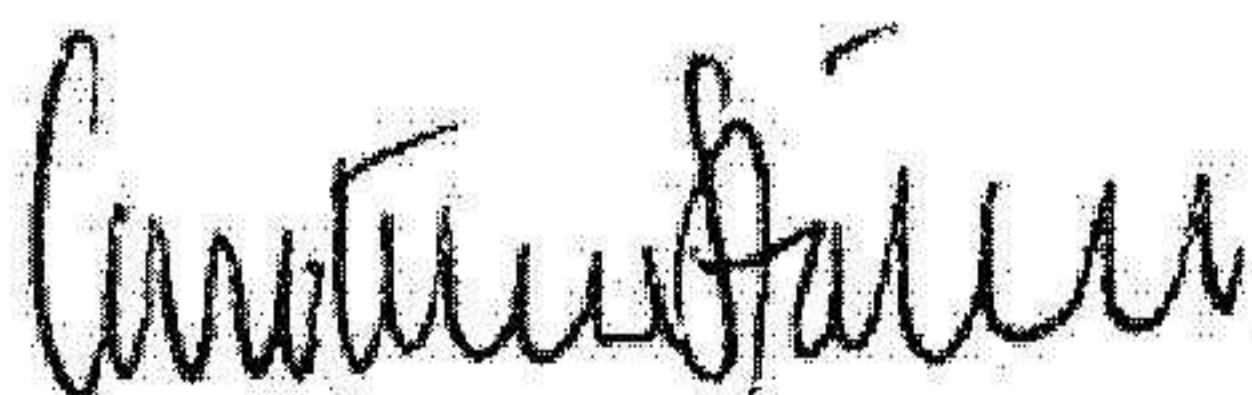
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av mitt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Anmärkning

Bolaget har under räkenskapsåret inte i rätt tid och med rätt belopp vare sig redovisat eller betalat avdragen skatt eller mervärdesskatt.

Stockholm den 30 juni 2022



Caroline Ståhle
Auktoriserad revisor