

# ÅRSREDOVISNING

för

## Själanders Fastighetsförvaltning AB

Org.nr. 556988-2714

Styrelsen avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-05-01--2024-04-30

Innehåll	Sida
-förvaltningsberättelse	2
-resultaträkning	4
-balansräkning	5
-kassaflödesanalys	8
-noter	9
-underskrifter	13

### FASTSTÄLLELSEINTYG

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2024-07-09.

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  
André Själander, Styrelseledamot  
2024-07-09

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

### VERKSAMHETEN

#### Verksamhetens art och inriktning

Bolaget bedriver fastighetssförvaltning

#### Säte

Företagets säte är Sollefteå kommun i Västernorrlands län.

#### Ägare

Bolaget är helägt dotterbolag till Själänders Förvaltning AB, org nr 556481-5354, säter Sollefteå.

### FLERÅRSÖVERSIKT

	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning	583 493	589 496	590 917	532 055	568 108
Res. efter finansiella poster	63 018	38 622	233 871	197 512	212 658
Balansomslutning	1 563 466	1 545 799	1 617 751	1 615 275	1 525 263
Soliditet (%)	58,3	53,5	51	39,6	31,8

Definitioner av nyckeltal, se noter

### FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång	50 000	705 839	6 971	762 810
Balanseras i ny räkning		6 971	-6 971	0
Årets resultat			83 397	83 397
Belopp vid årets utgång	<u>50 000</u>	<u>712 810</u>	<u>83 397</u>	<u>846 207</u>

## RESULTATDISPOSITION

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämman förfogande står	
balanserad vinst	712 810
årets vinst	<u>83 397</u>
	<b>796 207</b>
Styrelsen föreslår att	
i ny räkning överföres	<u>796 207</u>
	<b>796 207</b>

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

<b>RESULTATRÄKNING</b>	<b>Not</b>	<b>2023-05-01 2024-04-30</b>	<b>2022-05-01 2023-04-30</b>
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning		<u>583 493</u>	<u>589 496</u>
		583 493	589 496
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-429 689	-472 173
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		<u>-82 959</u>	<u>-72 401</u>
		-512 648	-544 574
<b>Rörelseresultat</b>		70 845	44 922
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		570	10
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-8 397</u>	<u>-6 310</u>
		-7 827	-6 300
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		63 018	38 622
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Förändring av avskrivningar utöver plan		<u>8</u>	<u>6 273</u>
		8	6 273
<b>Resultat före skatt</b>		63 026	44 895
Skatt på årets resultat	2	20 371	-37 924
<b>Årets resultat</b>		<u>83 397</u>	<u>6 971</u>

<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>Not</b>	<b>2024-04-30</b>	<b>2023-04-30</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	3	1 159 348	1 220 314
Inventarier, verktyg och installationer	4	<u>16 495</u>	<u>38 488</u>
		1 175 843	1 258 802
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Uppskjuten skattefordran		<u>15 761</u>	<u>0</u>
		15 761	0
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>1 191 604</b>	<b>1 258 802</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		0	5 796
Aktuell skattefordran		28 321	22 042
Övriga fordringar		759	10
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>51 447</u>	<u>46 113</u>
		80 527	73 961
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		<u>291 335</u>	<u>213 036</u>
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>291 335</b>	<b>213 036</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>371 862</b>	<b>286 997</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>1 563 466</b>	<b>1 545 799</b>

<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>Not</b>	<b>2024-04-30</b>	<b>2023-04-30</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital		<u>50 000</u>	<u>50 000</u>
		50 000	50 000
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		712 810	705 839
Årets resultat		<u>83 397</u>	<u>6 971</u>
		796 207	712 810
<b>Summa eget kapital</b>		<u>846 207</u>	<u>762 810</u>
<b>Obeskattade reserver</b>			
Periodiseringsfond		65 300	65 300
Akkumulerade avskrivningar utöver plan		<u>16 495</u>	<u>16 503</u>
<b>Summa obeskattade reserver</b>		81 795	81 803
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld		<u>0</u>	<u>18 148</u>
<b>Summa avsättningar</b>		0	18 148

<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>Not</b>	<b>2024-04-30</b>	<b>2023-04-30</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	<b>5, 6</b>		
Skulder till kreditinstitut		105 000	121 500
Skulder till koncernföretag		<u>302 200</u>	<u>302 200</u>
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>407 200</b>	<b>423 700</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>	<b>6</b>		
Skulder till kreditinstitut		30 000	30 600
Leverantörsskulder		29 537	28 457
Skulder till koncernföretag		127 032	124 622
Övriga skulder		899	2 942
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		<u>40 796</u>	<u>72 717</u>
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>228 264</b>	<b>259 338</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>1 563 466</b>	<b>1 545 799</b>

<b>KASSAFLÖDESANALYS</b>	Not	2023-05-01 2024-04-30	2022-05-01 2023-04-30
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		70 845	44 922
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		82 959	72 401
Erhållen ränta m.m.		570	10
Erlagd ränta		-8 397	-6 310
Betald inkomstskatt		-19 817	-77 438
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>126 160</b>	<b>33 585</b>
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		5 796	-113
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		-6 083	29 576
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		3 490	17 371
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		-33 964	12 144
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>95 399</b>	<b>92 563</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av byggnader och mark	3	0	-158 372
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>0</b>	<b>-158 372</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Ändring kortfristiga finansiella skulder		-600	0
Amortering långfristiga lån		-16 500	-80 600
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-17 100</b>	<b>-80 600</b>
<b>Förändring av likvida medel</b>		<b>78 299</b>	<b>-146 409</b>
Likvida medel vid årets början		213 036	359 446
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>291 335</b>	<b>213 036</b>

## NOTER

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### *Fordringar*

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### *Övriga tillgångar, avsättningar och skulder*

Övriga 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.

#### **Hyror**

Hyresintäkter från uthyrning av företagets fastigheter redovisas linjärt över hyresperioden.

#### *Materiella anläggningstillgångar*

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag.

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder.

Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Följande nyttjandeperioder tillämpas:

	Antal år
Byggnader, komponentuppdelning	5-50
Inventarier, verktyg och installationer	10

## NOTER

*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. Temporära skillnader beaktas ej i skillnader hänförliga till investeringar i dotterföretag, filialer, intresseföretag eller joint venture om företaget kan styra tidpunkten för återföring av de temporära skillnaderna och det inte är uppenbart att den temporära skillnaden kommer att återföras inom en överskådlig framtid. Skillnader som härrör från den första redovisningen av goodwill eller vid den första redovisningen av en tillgång eller skuld såvida inte den hänförliga transaktionen är ett rörelseförvärv eller påverkar skatt eller redovisat resultat utgör inte heller temporära skillnader.

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

Not 2	Skatt på årets resultat	2023/2024	2022/2023
	Aktuell skatt	-13 538	-15 684
	Uppskjuten skatt	33 909	-22 240
	<b>Summa redovisad skatt</b>	<b>20 371</b>	<b>-37 924</b>
	<i>Avstämning av effektiv skatt</i>		
	Resultat före skatt	63 026	44 895
	Skattekostnad 20,60% (20,60%)	-12 983	-9 248
	Skatteeffekt av:		
	Ej avdragsgilla kostnader	-321	-1 213
	Ej skattepliktiga intäkter	117	2
	Skattemässiga justeringar	0	-4 966
	Schablonintäkt periodiseringsfond	-352	-261
	Förändring Uppskjuten skatt	33 909	-22 240
	Avrundningsdifferens	1	2

Summa redovisad		
skatt		
Själänders Fastighetsförvaltning AB	20 371	-37 924
Org.nr. 556988-2714		

## NOTER

Not 3	Byggnader och mark	2024-04-30	2023-04-30
	Ingående anskaffningsvärde	1 430 316	1 271 944
	Inköp	0	158 372
	<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 430 316</b>	<b>1 430 316</b>
	Ingående avskrivningar	-210 002	-159 594
	Årets avskrivningar	-60 966	-50 408
	<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-270 968</b>	<b>-210 002</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 159 348</b>	<b>1 220 314</b>
	Redovisat värde byggnader	885 819	946 785
	Redovisat värde mark	273 529	273 529
		1 159 348	1 220 314
Not 4	Inventarier, verktyg och installationer	2024-04-30	2023-04-30
	Ingående anskaffningsvärde	109 925	109 925
	<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>109 925</b>	<b>109 925</b>
	Ingående avskrivningar	-71 437	-49 444
	Årets avskrivningar	-21 993	-21 993
	<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-93 430</b>	<b>-71 437</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>16 495</b>	<b>38 488</b>

**NOTER**

<b>Not 5</b>	<b>Långfristiga skulder</b>	<b>2024-04-30</b>	<b>2023-04-30</b>
	Skulder till kreditinstitut	105 000	121 500
	Skulder till kreditinstitut - betalas inom 2 till 5 år	105 000	121 500
	Skulder till kreditinstitut - betalas senare än 5 år	0	0
	Skulder till koncernföretag	302 200	302 200
	Skulder till koncernföretag - betalas inom 2 till 5 år	302 200	302 200
	Skulder till kreditinstitut - betalas senare än 5 år	0	0
	Skulder till koncernföretag - betalas senare än 5 år	0	0
	Summa långfristiga skulder - betalas senare än 5 år	0	0
	Summa långfristiga skulder - betalas inom 2 till 5 år	407 200	423 700

<b>Not 6</b>	<b>Skulder som avser flera poster</b>	<b>2024-04-30</b>	<b>2023-04-30</b>
--------------	---------------------------------------	-------------------	-------------------

Företagets banklån/skuld om 537 000 kronor (554 300 kr) redovisas under följande poster i balansräkningen.

*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	105 000	121 500
Skulder till koncernföretag	302 000	302 200

*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	30 000	30 600
Skulder till koncernföretag	100 000	100 000

**Not 7 Koncernförhållanden**

Bolaget är dotterbolag till Själänders Förvaltning AB, org.nr. 556481-5354, säte Sollefteå  
Största koncernredovisning upprättas av: Själänders Förvaltning AB, org.nr. 556481-5354, säte Sollefteå

## NOTER

### Not 8 Definition av nyckeltal

Soliditet  
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Näsåker

André Själander  
André Själander

2024-07-09