20230505118672

Undertecknad styrelseledamot i **Slottsviken Fastighetsaktiebolag (publ)** intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen för moderbolaget samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen har fastställts på årsstämma **den 20 april 2023**. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur resultatet ska disponeras.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen samt eventuella övriga bifogade handlingar stämmer överens med originalen.

Göteborg den 20 april 2023

Ort och datum

Underskrift

Jakob Österberg

Namnförtydligande

DocuSign Envelope ID: 74ED6E0A-98E2-4779-822A-B623EE756A80

20230505 18673

SLOTTSVIKEN

FASTIGHETSAKTIEBOLAG

Årsredovisning för räkenskapsåret

2022

DocuSign Envelope ID: 74ED6E0A-98E2-4779-822A-B623EE756A80

20230505118674

Detta är Slottsviken

Slottsviken är ett fastighetsbolag som förvärvar, förvaltar och utvecklar attraktiva fastigheter i stadsnära områden. Bolaget grundades 1983 och har sitt huvudkontor i Göteborg. Slottsviken är noterat på Spotlight Stock Market och handlas via banker och fondkommissionärer.

Namn med historisk förankring

Namnet Slottsviken Fastighetsaktiebolag är hämtat från Slottsviken i Rådasjön, vid Gunnebo Slotts forna ägor i Mölndal. Den allra första fastigheten i Bolagets bestånd är belägen några kilometer bort, längs Rådavägen.

DocuSign Envelope ID: 74ED6E0A-98E2-4779-822A-B623EE756A80

20230505186675

Innehållsförteckning

2022 i korthet 5

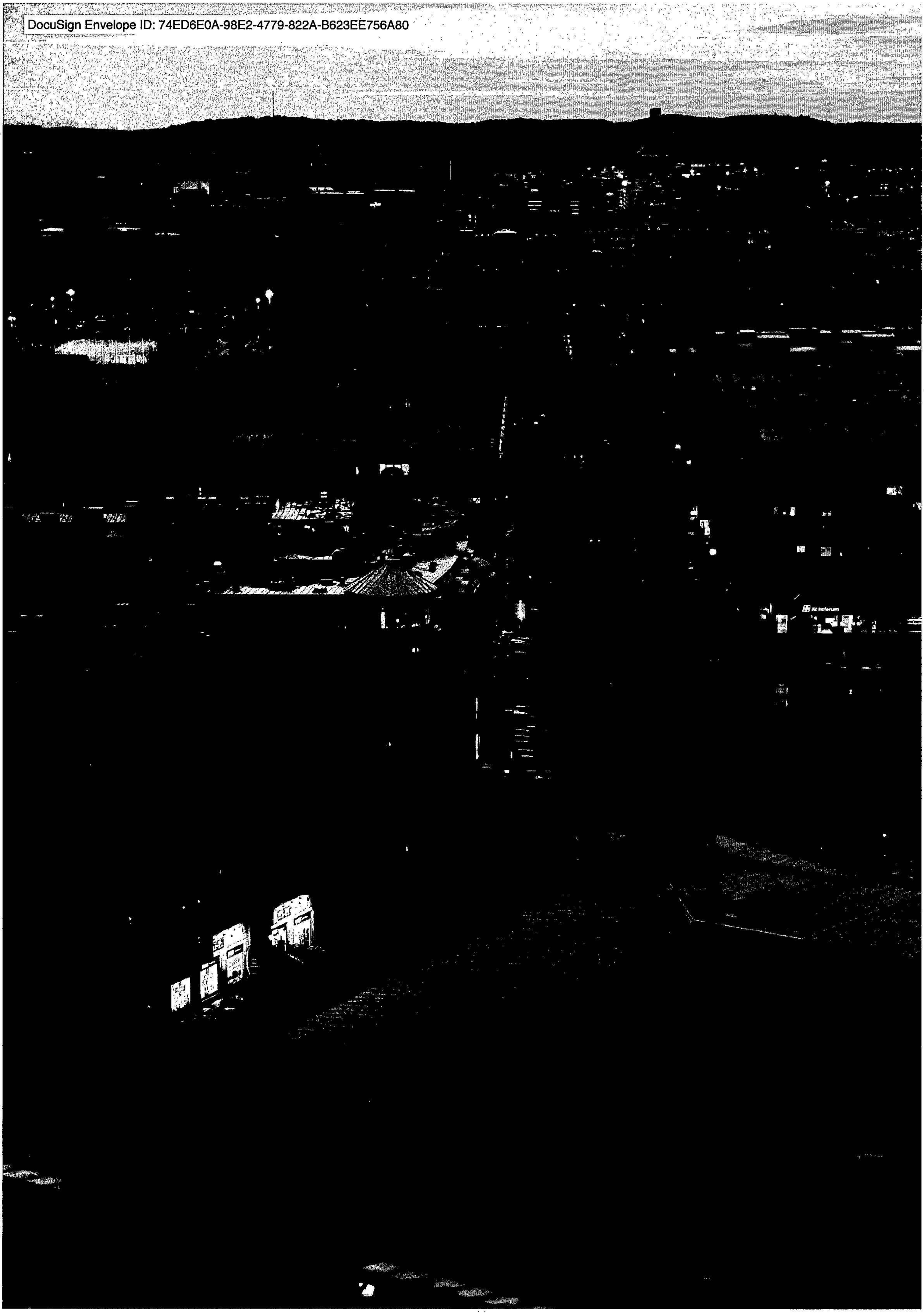
VD har ordet 7

Verksamhetsbeskrivning 8
Fastighetsförvaltning 19
Fastighetsinvesteringar 19
Aktien 16

Förvaltningsberättelse 19
Räkenskaper för koncernen 22
Räkenskaper för moderbolaget 30
Noter 24
Revisionsberättelse 50

Styrelse och ledning 252
Nyckeltalsdefinitioner 254

DocuSign Envelope ID: 74ED6E0A-98E2-4779-822A-B623EE756A80



DocuSign Envelope ID: 74ED6E0A-98E2-4779-822A-B623EE756A80

20230505118677

2022 i korthet

Resultat och ställning
Slottsviken har god soliditet. Soliditeten uppgår per balansdagen till 55 % mot 47 % föregående år avseende verkliga värden. Fastigheternas belåningsgrad är låg och uppgår till 41 % mot 47 % vid utgången av 2021. Resultat efter skatt för helåret 2022 var 2 379 tkr mot 1 285 tkr året innan. Efter avdrag för minoritetsintresse var resultatet 1 659 tkr mot 553 tkr föregående år.

Substansvärde
Slottsviken Fastighetsaktiebolags syfte är att bereda vinst till sina aktieägare genom en ökning av aktiernas substansvärde. Bolaget redovisar ett substansvärde om 30,92 kr per aktie vid årets utgång, jämfört med motsvarande 28,80 kr året innan.

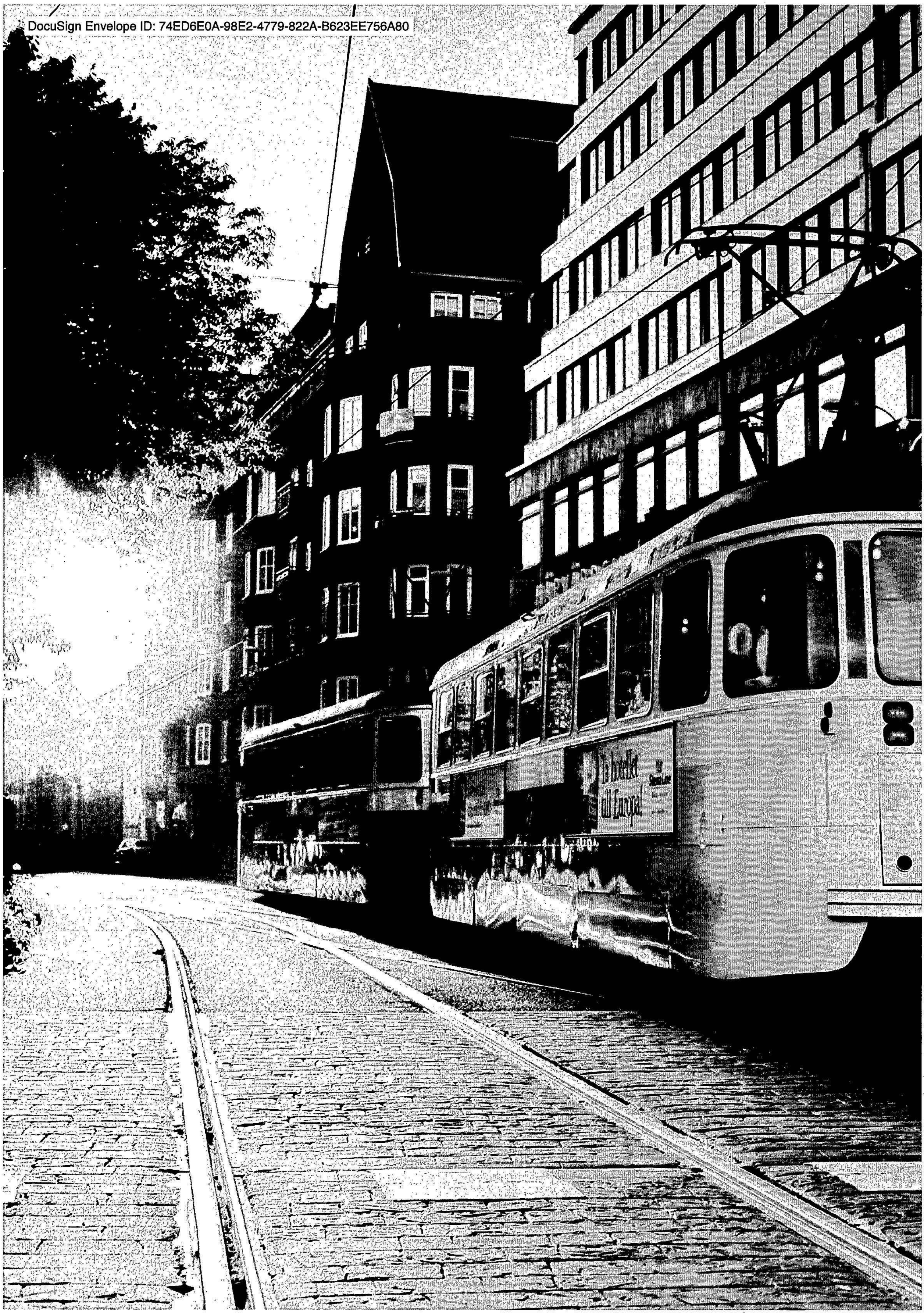
Fastighetsförvaltning
Slottsviken äger tre förvaltningsenheter om totalt 6 700 kvadratmeter i stadsnära lägen i Göteborgsregionen och investerar fortlöpande i förädling och standardhöjande underhåll. Som en del av detta ingår att omförhandla befintliga hyresavtal. Därtill är Slottsviken-koncernen en större ägare i Link Prop Investement (publ) som äger och förvaltar 25 000 kvadratmeter kontor och industrilokaler i Linköping. Link Prop är noterat på OMX lista First North.

Utdelning
Styrelsen föreslår årsstämman 2023 att ingen utdelning lämnas för verksamhetsåret 2022. Under uppbyggnadsfasen av fastighetsbeståndet återinvesteras genererat kassaflöde i enlighet med fastslagen expansionsstrategi. Slottsviken Fastighetsaktiebolags policy är därför att inte lämna någon utdelning under expansionsfasen.

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019	2018
Substansvärde per aktie	**30,92 kr**	28,80 kr	26,00 kr	24,40 kr	24,40 kr
Substansvärde, förändring mot föregående år	**+7 %**	+11%	+7 %	0 %	+5 %
Intäkter	**7,4 MSEK**	6,7 MSEK	6,7 MSEK	22 MSEK	7,0 MSEK
Resultat/aktie efter skatt och minoritetsavdrag	**0,98 kr**	0,33 kr	0,60 kr	1,60 kr	4,00 kr
Fastighetsportfölj förvaltningsfastigheter	**59 MSEK**	55 MSEK	54 MSEK	57 MSEK	60 MSEK
Förvaltningsarea förvaltningsfastigheter	**6 700m²**	6 700m²	6 500m²	7 000m²	6 700m²
Aktiekurs Slottsviken B, förändring under året	**-12 %**	+51 %	+26 %	+5 %	+2 %
Belåningsgrad direktägda fastigheter	**41 %**	47 %	51 %	48 %	43 %

Jämförelsesiffrorna är i förekommande fall justerade för sammanläggning av aktier och företrädesemissioner efter avdrag för icke resultatpåverkande emissionskostnader.

DocuSign Envelope ID: 74ED6E0A-98E2-4779-822A-B623EE756A80



DocuSign Envelope ID: 74ED6E0A-98E2-4779-822A-B623EE756A80

20230505118679

VD har ordet

Kära aktieägare,

Det är med stor glädje jag presenterar årsredovisningen för Slottsviken Fastighetsaktiebolag (publ) för det gångna året. Som VD vill jag först och främst tacka er alla för ert fortsatta stöd och förtroende för vår verksamhet.

Under året har vi fortsatt att fokusera på att stärka vår position och vårt arbete med att förädla och investera i befintliga fastigheter, och genom detta arbete ökat aktiernas substansvärde.

Vårt finansiella resultat för det gångna året är mycket positivt. Vi har ökat vår omsättning och vårt resultat. Vi har också minskat vår skuldsättning och stärkt vår finansiella ställning. I en orolig omvärld är det betryggande med en låg belåningsgrad på koncernens fastighetsinnehav.

Jag ser fram emot att fortsätta att utveckla vår verksamhet och skapa värde för våra aktieägare. Tack för att ni har valt att investera i Slottsviken!

Jakob Österberg
Verkställande direktör
Slottsviken Fastighetsaktiebolag (publ) | Göteborg i april 2023

DocuSign Envelope ID: 74ED6E0A-98E2-4779-822A-B623EE756A80

20230505118680

Verksamhetsbeskrivning

Välskött och varaktigt värdeskapande

Slottsvikens mission
Slottsviken Fastighetsaktiebolag är ett stabilt och välskött fastighetsbolag som skapar värde för aktieägare och övriga intressenter på ett uthålligt och professionellt sätt.

Verksamhetens inriktning
Slottsviken Fastighetsaktiebolag förvärvar, förvaltar och utvecklar attraktiva fastigheter i stadsnära områden. Fokus för framtiden riktas mot att förädla och utföra standardhöjande underhåll för att på så vis öka hyresintäkterna och därmed fastighetsvärdena. Det ökade värdet används sedan för att expandera och målsättningen är att bygga upp ett större fastighetsbestånd. Investering kan ske i såväl egenförvaltade fastigheter såväl som i andra, noterade fastighetsbolag.

Utdelningspolicy
Under uppbyggnadsfasen av fastighetsbeståndet återinvesteras genererat kassaflöde i enlighet med fastslagen expansionsstrategi. Slottsviken Fastighetsaktiebolags policy är därför att inte lämna någon utdelning under expansionsfasen.

DocuSign Envelope ID: 74ED6E0A-98E2-4779-822A-B623EE756A80

20230505186811

Fastighetsförvaltning

Attraktiva fastigheter i fördelaktigt segment

Slottsviken Fastighetsaktiebolag äger, förvaltar och utvecklar fastigheter med fokus på stadsnära lägen. Fastighetsbeståndet innefattar kommersiella lokaler i ett attraktivt segment med få köpare. Det bidrar till attraktiva priser samtidigt som kvadratmeterhyran är i nivå med den i övriga segment.

Sedan 2013 fokuseras verksamheten i Slottsviken Fastighetsaktiebolag fullt ut på fastighetsförvaltning och har för närvarande en portfölj med fastigheter i västra Sverige. Fastighetsutvecklingsprojekten redovisas inte i fastighetsbeståndets värde nedan. Fastighetsbeståndets sammanlagda bedömda fastighetsvärde uppgick vid utgången av året till 59 (55) MSEK. Helårsekvivalenten avseende hyresintäkterna har vid räkenskapsårets utgång uppgått till 6 (6) MSEK. Förvaltad area uppgick vid utgången av 2022 till 6 700 (6 700) kvadratmeter. Lokaler för handel svarar för 6 procent, verkstad och industri 76 procent samt lager/logistik 18 procent.

Beståndet värderas av extern oberoende part

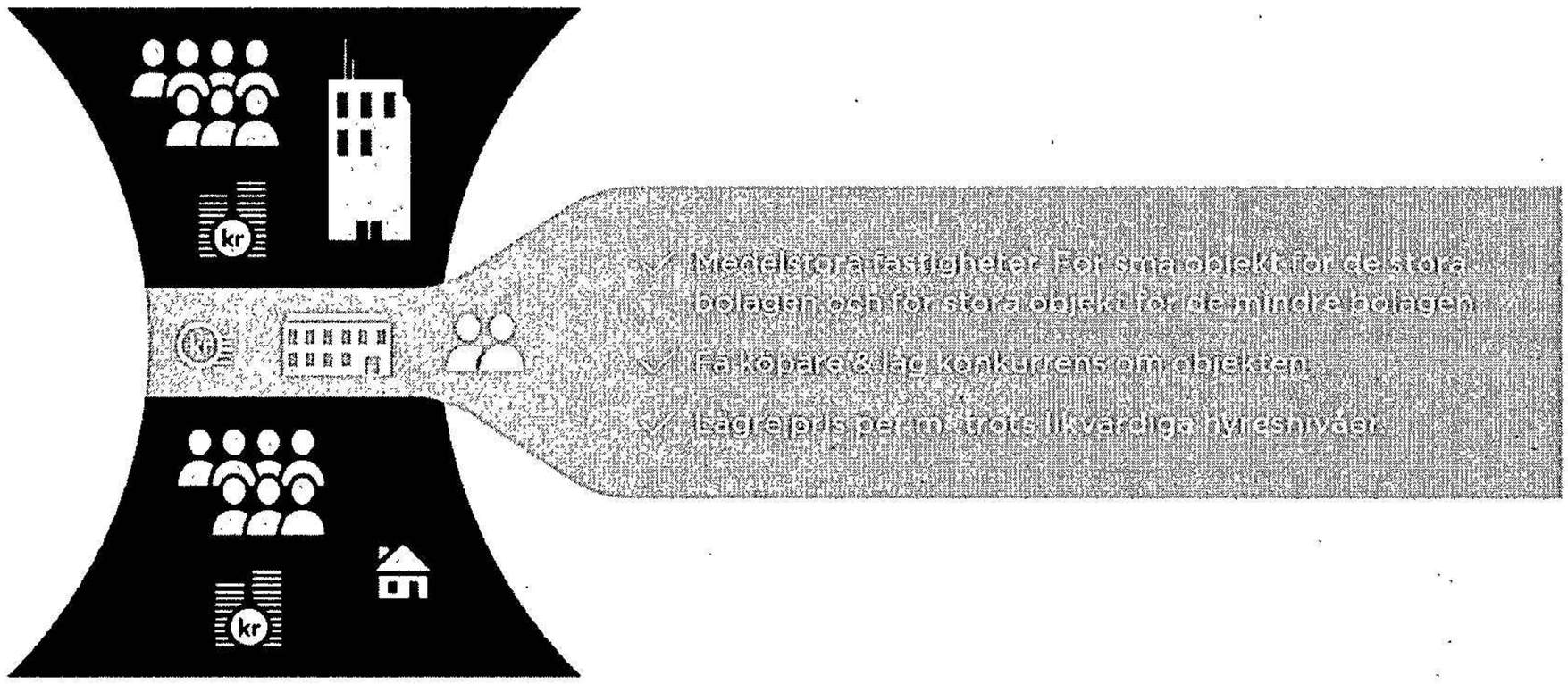
Slottsviken Fastighetsaktiebolag låter återkommande göra värderingar av beståndets enskilda fastigheter av auktoriserade, oberoende besiktningsföretag, varefter Bolaget nogsamt följer förändringar i marknadsvärden på de marknader där Bolaget opererar, och därefter justerar för eventuella fastighetsinvesteringar som har skett. Det sammanlagda bedömda marknadsvärdet på beståndet uppgick till 59 (55) MSEK vid utgången av 2022. Detta kan jämföras med det åsatta fastighetsvärdet vid förvärvstillfället, som uppgick till sammanlagt 47 (47) MSEK.

Söker aktivt förvärvsobjekt

Slottsviken söker aktivt efter ytterligare förvärv att stärka befintlig fastighetsportfölj med. Strategin är att investera i fastigheter belägna i stadsnära lägen där det finns eller kommer att finnas goda kommunikationer och väl utbyggd infrastruktur, och där tillväxttakten bedöms bli hög framöver. Genom att utöka beståndet kan bolaget ta tillvara på stordriftsfördelar inom förvaltning, utveckling och administration. Förvärv kan komma att ske av såväl befintliga förvaltningsfastigheter såväl som utvecklingsfastigheter där Slottsviken kan vara med i hela samhällsbyggnadsprocessen med start i planprocesserna. Målsättningen är att över tid bygga upp ett större fastighetsbestånd i syfte att erhålla en effektiv förvaltningsportfölj och att öka substansvärdet till gagn för aktieägarna. Bolaget kan dock komma att även avyttra fastigheter i syfte att realisera de värdeökningar som tillkommit. Hittills genomförda fastighetstransaktioner tillsammans med framtida utvecklingsprojekt skapar en stabil plattform för fortsatt expansion.

DocuSign Envelope ID: 74ED6E0A-98E2-4779-822A-B623EE756A80

20230505118682



Unik förvärvsexpertis inom valt segment

Slottsviken Fastighetsaktiebolag har goda möjligheter att förvärva fastigheter till attraktiva priser inom valt segment. Slottsviken är ett av få bolag som fokuserar på detta segment. Tillsammans med Slottsvikens organisation innebär detta att Bolaget har en unik expertis som leder till ökad träffsäkerhet när det gäller identifikation, förvärv, förvaltning och utveckling av attraktiva objekt i just detta segment.

Finansiella resurser för expansion

Slottsviken Fastighetsaktiebolag har det större företagets möjligheter till attraktiva finansieringslösningar, som mindre fastighetsbolag saknar. Slottsviken kan exempelvis erbjuda säljare av fastigheter attraktiva ersättningsmöjligheter, som båda parter gynnas av. Ett sådant exempel är preferensaktier, som innebär att säljaren kan behålla sin exponering mot fastighetsmarknaden men till lägre risk eftersom säljaren går från att äga en fastighet till att istället vara delägare i ett bolag med flera fastigheter. Med en sådan lösning får säljaren fortsatt tillgång till stabila utdelningar och värdeökning i beståndet – fast med en mer likvid tillgång i form av värdepapper i ett noterat bolag.

För små objekt för de stora köparna

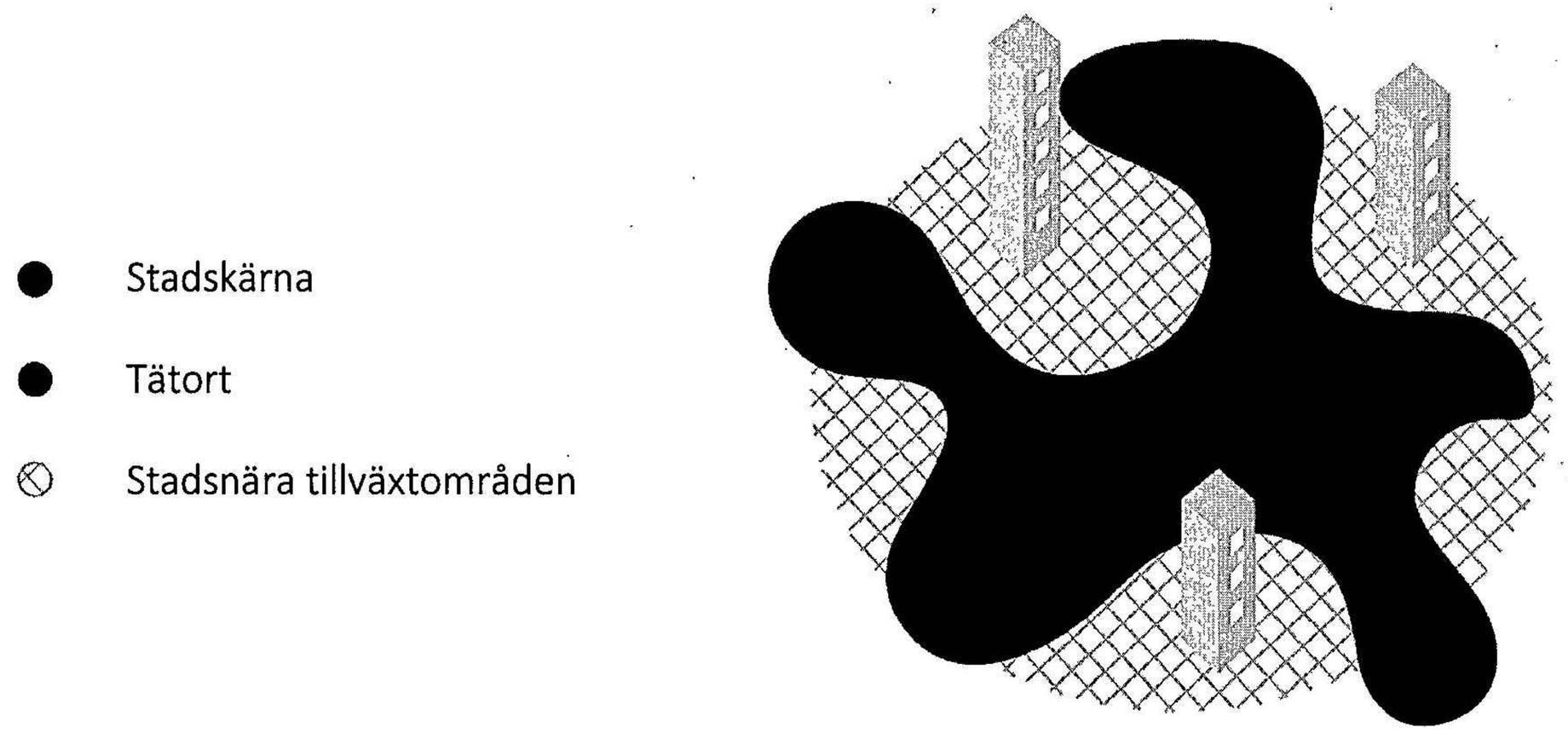
Slottsviken Fastighetsaktiebolag förvärvar, förvaltar och utvecklar fastigheter inom fastigheter för kommersiellt bruk och boende i vad bolaget kallar för mellansegmentet. Fastighetsobjekten i Slottsvikens segment är i regel för små för att vara relevanta för de många stora fastighetsbolag, varav flera är börsnoterade, på den svenska fastighetsmarknaden. Dessa stora fastighetsbolag fokuserar snarare på större fastigheter i segmentet ovanför, som får mer märkbart genomslag i portföljens struktur och värde.

För stora objekt för de små köparna

Fastigheterna i mellansegmentet, som Slottsviken Fastighetsaktiebolag verkar inom, är dessutom för stora för det betydande antal mindre, i regel familjeägda, fastighetsbolag som finns i landet. Dessa fokuserar i regel på att köpa mindre objekt med lägre köpeskilling i segmentet under det som Slottsviken verkar inom.

DocuSign Envelope ID: 74ED6E0A-98E2-4779-822A-B623EE756A80

20230505186683



Prisfördelar skapar god lönsamhet
Strukturen i mellansegmentet, som Slottsviken verkar inom, innebär att det finns färre potentiella köpare. Detta innebär att fastighetspriserna per kvadratmeter tenderar att vara lägre. Samtidigt är kvadratmeterhyran efter förädling på samma nivå som i de övriga två segmenten, i jämförbara lägen. Detta förhållande skapar goda möjligheter till god lönsamhet i förvaltningen.

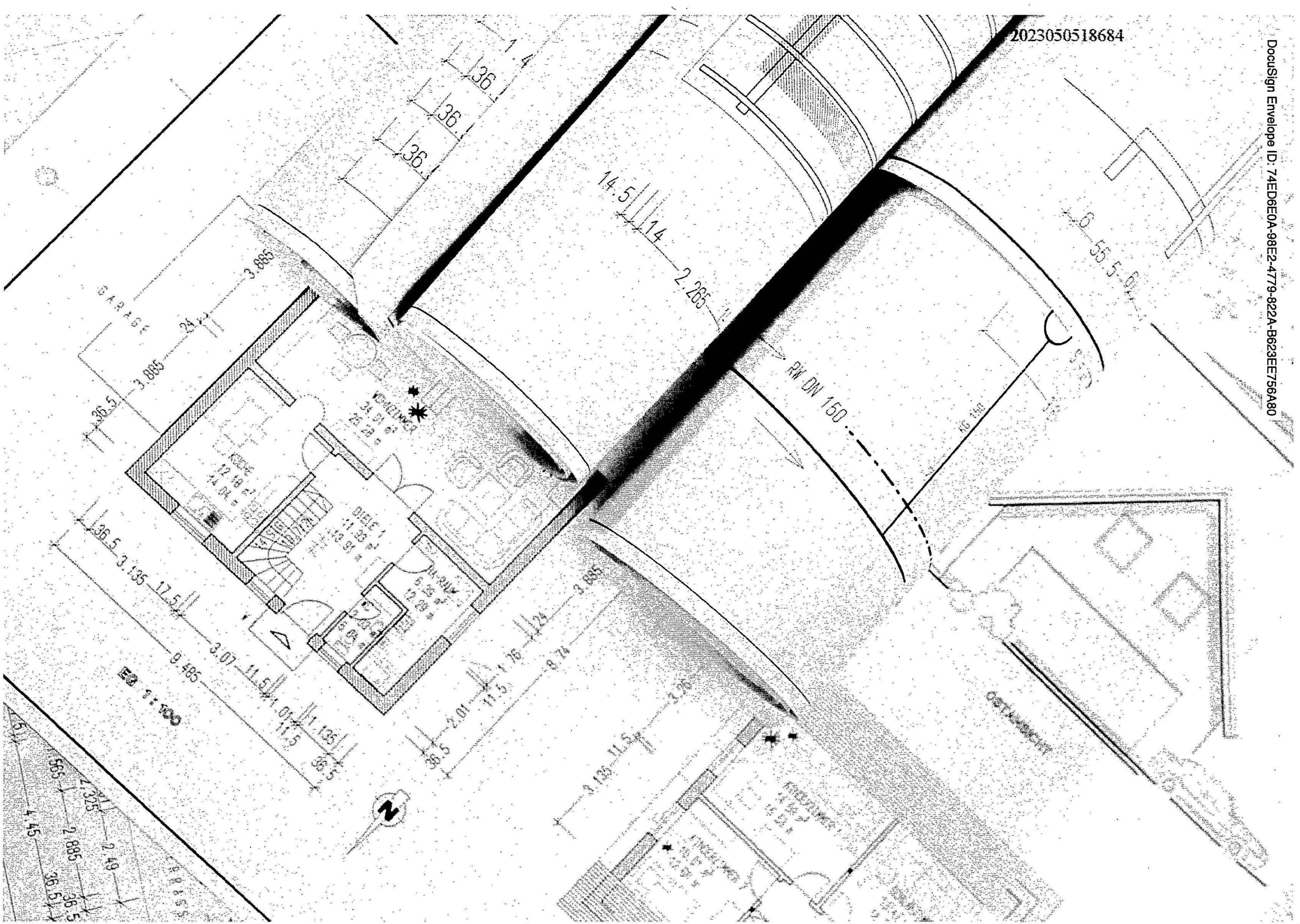
Paketering för övriga segment på sikt
I takt med att fastighetsbeståndet växer ser Slottsviken en möjlighet att paketera erbjudanden som kan erbjudas till de båda övriga köparsegmenten. Till köpare i det övre segmentet kan detta ske genom att paketera ett antal fastigheter till en attraktiv fastighetsportfölj. Därmed skapas en kritisk massa som kan vara intressant för köpare i detta segment. Gentemot köpare i det undre segmentet kan det ske genom att dela upp fastigheter i mindre objekt. Via dessa båda alternativ kan Slottsviken dra nytta av det högre kvadratmeterpris som betalas i dessa båda segment.

Pendlingsavstånd för många människor
Slottsviken fokuserar på fastigheter i stadsnära lägen i västra Sverige. Till stadsnära lägen hör fastigheter som är placerade i omedelbar närhet till centrum, eller inom pendlingsavstånd, för ett stort antal människor. Här är det viktigt att framhålla att det inte är det faktiska avståndet som är avgörande, snarare själva pendlingstiden. Slottsviken fäster därför vikt vid nuvarande tillgänglighet via kollektivtrafik och personbil, men även vilka planer som är fastlagda för framtiden vad gäller utbyggnad av kollektivtrafik och vägar.

När städerna växer ökar värdet
På lång sikt förväntar sig Slottsviken att städernas fortsatta expansion bidrar till en adderad värdeökning, vid sidan om den som Bolagets fastighetsutveckling bidrar med. Detta beror på lägeseffekten som uppstår i och med att tätorterna i västra Sverige förväntas fortsätta att växa. Det innebär att utkanterna av tätorterna flyttas längre och längre ut från stadskärnan. En fastighet som idag är belägen i utkanten av en stad kan således över tid bli relativt sett centralt placerad. Allt annat lika medför en sådan förändring högre kvadratmeterhyra och därmed ett högre fastighetsvärde.

2023050518684

DocuSign Envelope ID: 74ED6E0A-98E2-4779-822A-B623EE756A80



DocuSign Envelope ID: 74ED6E0A-98E2-4779-822A-B623EE756A80

20230505118685

Fastighetsinvesteringar

Partille Mellby

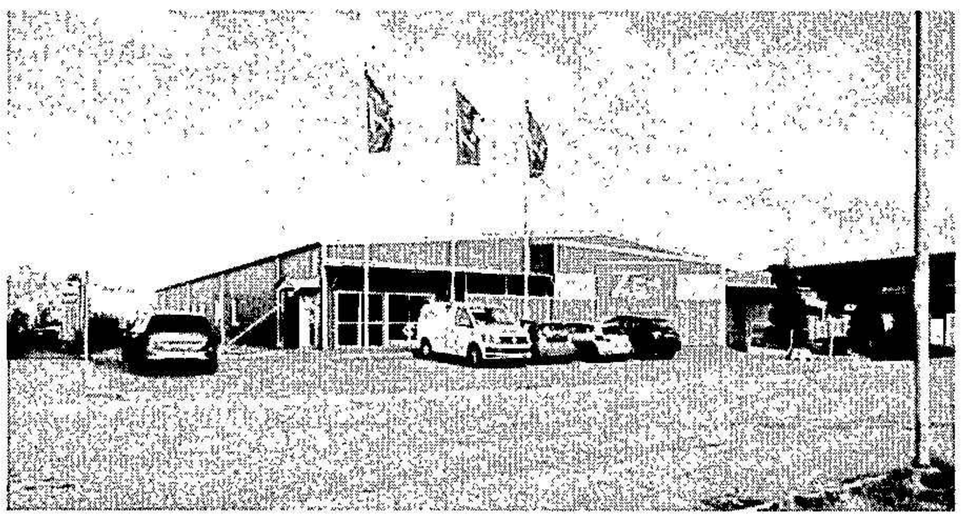
Fastighet	Mellby 4:69, 11:1, 11:2
Kommun	Partille
Adress	Järnringen 46-52
Byggår	1987, 1989, 2003, 2004
Lokalarea	5 100 m²
Tomtarea	14 000 m²
Förvärvsår	2015



Slottsviken förvärvade 2015 industrifastigheter i Partille, strategiskt beläget vid E20 10 km öster om Göteborg. Fastigheterna består av lättindustri- och verkstadslokaler om totalt 5 100 kvadratmeter. Delar av förvaltningsenheten utgörs av arrende från Partille kommun. Hyresgäster är bland andra däckföretag, bilglasföretag, distributionsföretag, bussverkstad och hantverksföretag.

Kungälv Verkmästaren

Fastighet	Verkmästaren 4
Kommun	Kungälv
Adress	Teknikergatan 5
Byggår	2008
Lokalarea	1 200 m²
Tomtarea	4 000 m²
Förvärvsår	2015

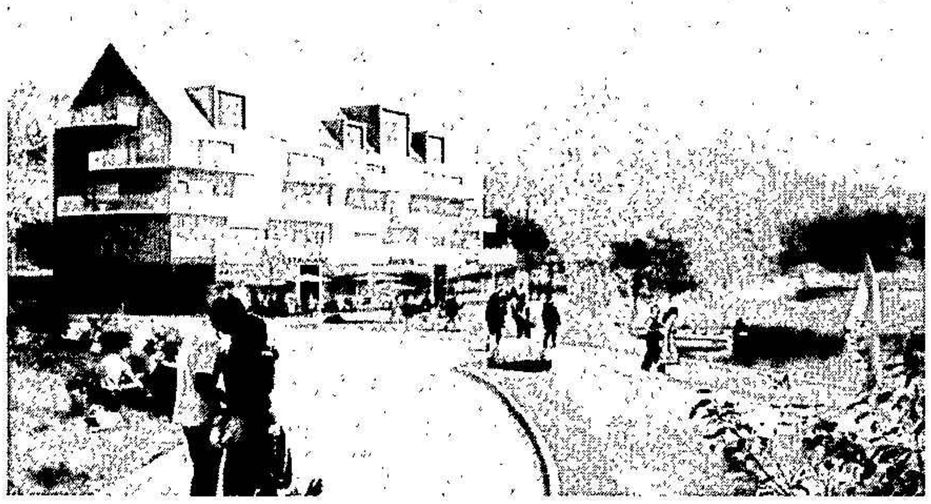


Fastigheten Kungälv Verkmästaren 4 förvärvades 2015 och är belägen i centralt i ett expansivt område av Kungälv, som ligger längs E6 25 km norr om Göteborg. Byggnaden uppfördes år 2008 med en area om cirka 1 200 kvadratmeter, och har ett bra skyltläge samt har närhet till allmänna kommunikationer. Fastighetens disposition är generisk och lämplig för såväl handel, logistik, lättindustri såväl som butik.

DocuSign Envelope ID: 74ED6E0A-98E2-4779-822A-B623EE756A80

20230505186686

Mölndal Pionen



Fastighet	Pionen 1, Stensjön 1:44
Kommun	Mölndal
Adress	Tallkottegatan 1
Byggår	1982
Lokalarea	400 m²
Tomtarea	1 000 m²
Förvärvsår	2013

I Mölndal äger Slottsviken en projektfastighet i ett strategiskt stadsnära läge vid Stensjön i Mölndal, 10 minuter från centrala Göteborg. Befintlig fastighet omfattar 400 kvm butiks- och restaurangarea. Planbesked beviljades 2016 för utveckling av befintlig handelsfastighet till en bostadsfastighet med handel i bottenplan innefattande ett 20-tal bostäder samt effektiva lokaler för ett nytt närcentrum. Omgivningarna utgörs i huvudsak av ett expansivt bostadsområde. Allmänna kommunikationer finns bredvid fastigheten. Arbetet med att ta fram ny detaljplan är alltjämt försenat.

Göteborg, Skra Bro



Fastighet	Ej fastställt
Kommun	Göteborg
Adress	Ej fastställt
Byggår	Ej fastställt
Lokalarea	Ej fastställt
Tomtarea	Ej fastställt
Förvärvsår	Ej fastställt

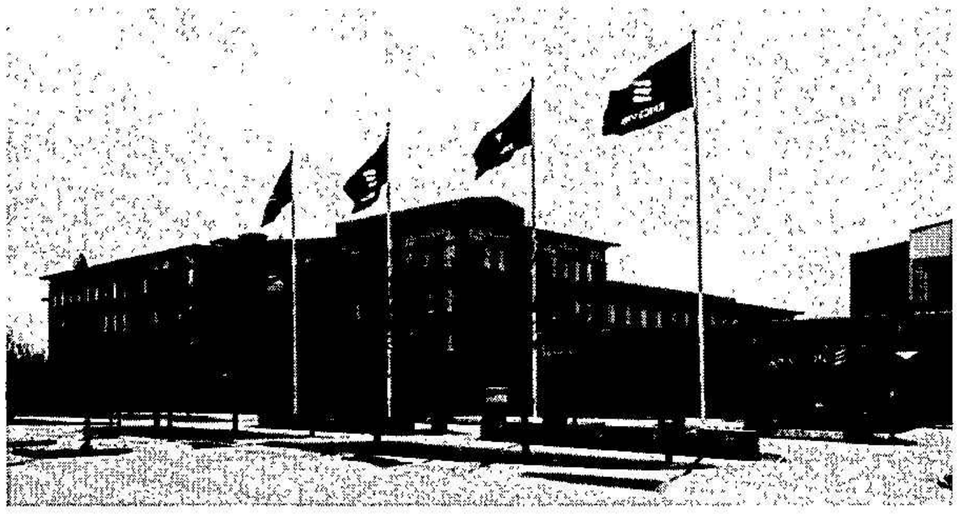
Slottsviken tilldelades under 2016, tillsammans med D Office arkitekter AB, markanvisning för att uppföra bostäder i det stadsnära området Skra Bro i Göteborg. Slottsviken ska tillsammans med D Office arkitekter utveckla och bygga ett 20-tal radhusbostäder som bostadsrätter av totalt 200-300 planerade bostäder i Skra Bros andra etapp. Området som markanvisats ligger vid Skra Bro i Björlanda cirka 10 kilometer från centrala Göteborg. Visionen för Skra Bro är ett centrum för offentlig och kommersiell service i Björlanda samt en viktig bytespunkt för kollektivtrafiken. Arbetet med detaljplan har påbörjats under 2020 men är försenad. Samrådsförslag väntas tas fram tidigast 2023.

DocuSign Envelope ID: 74ED6E0A-98E2-4779-822A-B623EE756A80

20230505118687

Linköping Idédebatten

Fastighet	Idédebatten 3
Kommun	Linköping
Adress	Datalinjen 3 m fl
Byggår	1991-2005
Lokalarea	25 000 m²
Tomtarea	42 000 m²
Förvärvsår	Ej tillämpligt



Genom dotterbolaget Klippörn AB har Slottsviken investerat i Link Prop Investment AB (publ). Link Prop äger, förvaltar och hyr ut fastigheten Idédebatten 3 i Linköping som utgörs av flera byggnadskroppar med totalt 25 000 kvadratmeter kontor, laboratorium och produktionsytor. Link Prop är noterat på OMX lista First North där Klippörn AB äger 17 % av aktierna och utgör därmed en av de största ägarna i Link Prop.

DocuSign Envelope ID: 74ED6E0A-98E2-4779-822A-B623EE756A80

20230505186888

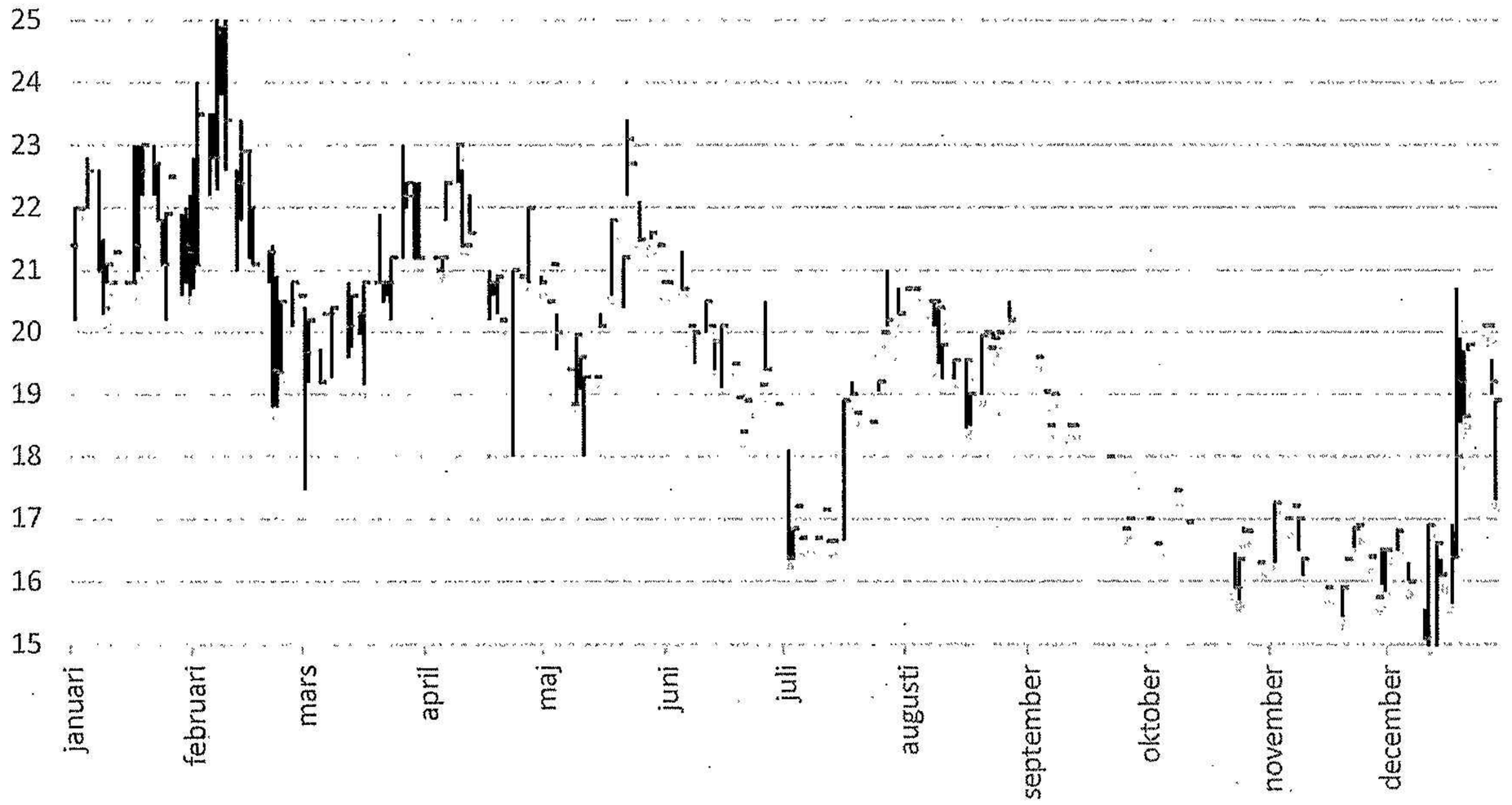
Aktien

Spotlights äldsta bolag

Slottsviken Fastighetsaktiebolags noterades som första bolag på Spotlight Stock Market den 21 november 1997, då under namnet Conpharm AB. 2022 firade Slottsviken 25 år som noterat bolag.

Slottsviken Fastighetsaktiebolags aktier handlas på Spotlight Stock Markets lista. Bolaget har aktier av två serier; Serie A respektive Serie B. Aktier av serie B handlas under kortnamnet SLOTT B, med ISIN-kod SE0018012411. Serie A är onoterad men ägare av A-aktier kan begära omstämpling till noterade B-aktier.

Slottsviken B 2022



Vid utgången av 2022 noterades bolagets B-aktie till 18,90 kr till skillnad mot motsvarande 21,40 kr vid utgången av 2021 justerat för Bolagets aktiesammanläggning. Högsta betalkurs var 25,70 kr den 9 februari 2022 och lägsta betalkurs var 14,60 kr den 13 december. Totalt omsattes 125 036 B-aktier under 2022, vilket motsvarar 9 (50) procent av antalet utestående B-aktier.

Likviditetsgarant

Sedermera Fondkommission är från och med den 26 mars 2018 likviditetsgarant i Slottsviken Fastighetsaktiebolags B-aktie. Syftet med likviditetsgarantin är att främja likviditeten i aktien genom att minska skillnaden mellan köp- och säljkurs, vilket bedöms resultera i en lägre investeringskostnad och minskad risk för investerare och ger en livaktig handel.

DocuSign Envelope ID: 74ED6E0A-98E2-4779-822A-B623EE756A80

20230505118689

Information till aktiemarknaden

Slottsviken Fastighetsaktiebolags information till aktiemarknaden och aktieägarna ska präglas av korrekthet, relevans, öppenhet och snabbhet. Bolagets pressmeddelanden, kvartalsrapporter och årsredovisningar finns tillgängliga på slottsviken.se. Där finns även ytterligare information om Slottsviken, den finansiella utvecklingen och aktien.

Utdelning

Styrelsen föreslår årsstämman 2023 att ingen utdelning lämnas för verksamhetsåret 2022. Under uppbyggnadsfasen av fastighetsbeståndet återinvesteras genererat kassaflöde i enlighet med fastslagen expansionsstrategi. Slottsvikens policy är därför att inte lämna någon utdelning under expansionsfasen.

Ägarstruktur

Slottsviken Fastighetsaktiebolag hade 1 013 (1 201) aktieägare den 31 december 2022. Bolagets största ägare är Lackarebäck Holding AB med ett ägande om 64,7 % av rösterna och 35,4 % av kapitalet, och PXL Perfect AB med 11,8 % av rösterna respektive 26,5 % av kapitalet. Mer information om bolagets ägare finns i vidstående tabell. Svenska ägare utgör totalt 96 % av det totala ägandet.

Slottsvikens tio största ägare	Innehav	Röster
Lackarebäck Holding AB	35,38 %	64,70 %
PXL Perfect AB	26,50 %	11,81 %
Avanza Pension	7,89 %	3,52 %
H3O Holding AB	4,83 %	2,15 %
Peter Österberg	1,62 %	0,72 %
Swedbank Försäkring	1,38 %	0,61 %
Larsen Invest AB	1,16 %	0,52 %
Daniel Stensiö	0,97 %	0,43 %
Nordnet Pension	0,93 %	0,41 %
Michael Stensiö	0,91 %	0,40 %
Övriga 1 003 aktieägare	18,01 %	14,73 %

Data per 2022-12-31, källa Euroclear

Aktieslag	Antal aktier	Rösträtt per aktie	Totalt antal röster	Rösträttsandel	Kapitalandel
Slottsviken A	234 050	10	2 340 500	61,6 %	13,8 %
Slottsviken B	1 458 696	1	1 458 696	38,4 %	86,2 %
Summa	**1 692 746**		**4 033 246**	**100 %**	**100 %**

DocuSign Envelope ID: 74ED6E0A-98E2-4779-822A-B623EE756A80

20230518690



SLOTTSVIKEN FASTIGHETSAKTIEBOLAG

Omstämpling av A-aktier

Innehavare av onoterade A-aktier kan begära att A-aktier konverteras till noterade B-aktier, så kallad omstämpling. Omstämplingen är kostnadsfri för aktieägaren.

De ägare som innehar A-aktier som är depåregistrerade, och som önskar omstämpla till B-aktier kontaktar det depåförande institutet, exempelvis Avanza, Nordnet eller annan bank eller fondkommissionär. De ägare som innehar direktregistrerat innehav av A-aktier på ett så kallat VP-konto kan vända sig direkt till bolaget med hemställan om omstämpling.

Begäran om omstämpling behandlas av styrelsen under september månad varje år, varför begäran om omstämpling bör vara det depåförande institutet tillhanda i god tid före september månad.

DocuSign Envelope ID: 74ED6E0A-98E2-4779-822A-B623EE756A80

20230505186911

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för Slottsviken Fastighetsaktiebolag (publ), organisationsnummer 556229-2820, Kyrkogatan 24, 411 15 Göteborg.

Verksamheten

Bolagets firma är Slottsviken Fastighetsaktiebolag (publ). Styrelsens säte är Göteborgs kommun. Bolaget ingår i en koncern, och är koncernmoder. Bolaget har till föremål för sin verksamhet att, direkt eller indirekt, äga och förvalta fast och lös egendom såsom fastigheter, värdepapper, kapital eller läkemedelspatent samt bedriva därmed förenlig rörelse.

Koncernuppgifter

Bolaget är koncernmoder i en koncern som i huvudsak innehåller fastighetsförvaltande bolag. Per balansdagen 2022–12–31 äger koncernen fastigheterna Mölndal Pionen 1, Mölndal Stensjön 1:44, Partille Mellby 11:2 samt Kungälv Verkmästaren 4. Bolaget är ävensom dotterbolag till Lackarebäck Holding AB som innehar 33,35 % av kapitalet och 63,62 % av rösterna.

Väsentliga händelser under året

I maj månad genomförde Bolaget en sammanläggning av aktier, där 20 aktier av vardera aktieslag sammanlades till en aktie av vardera aktieslag. I samband med detta genomfördes ävensom om en utjämningsemission av tio aktier, motsvarande en halv ny aktie efter sammanläggningen.

DocuSign Envelope ID: 74ED6E0A-98E2-4779-822A-B623EE756A80

20230505186692

Flerårsöversikt

Moderföretaget	2018	2019	2020	2021	2022
Intäkter, MSEK	1,1	16,6	1,7	2,5	2,6
Resultat efter finansiella poster, MSEK	8,7	2,5	-2,7	-2,7	-1,0
Balansomslutning, MSEK	37,9	38,5	40,6	38,5	40,0
Likvida medel inkl kortfristiga placeringar, MSEK	0,1	8,4	0,9	0,1	1,0
Soliditet, bokförda värden %	90	95	87	89	90
Medeltal anställda	1	1	1	1	1

Koncernen	2018	2019	2020	2021	2022
Intäkter, MSEK	7,0	22,2	6,7	6,7	7,4
Resultat efter finansiella poster, MSEK	6,7	2,6	-1,3	1,3	2,4
Balansomslutning, MSEK	68,1	65,1	73,8	77,9	77,8
Likvida medel inkl kortfristiga placeringar, MSEK	1,0	11,1	1,6	0,5	1,3
Soliditet, bokförda värden %	45	51	43	42	44
Medeltal anställda	1	1	1	1	1

Resultat och ställning

Intäkterna under 2022 (2021) uppgick för moderbolaget till 2 561 TSEK (2 533), och för koncernen 7 409 TSEK (6 697). Resultatet efter avskrivningar och finansiella poster uppgick för moderbolaget till -1 012 TSEK (-863), och för koncernen till 2 379 TSEK (-1 285).

Ägarförhållanden, aktier och andelar

Slottsviken Fastighetsaktiebolag bilades 1983. Sedan den 21 november 1997 är Bolaget noterat på Spotlight Stock Markets lista. Antalet utestående aktier på balansdagen uppgick till 1 692 746 st, fördelat på aktier av serie A, 234 050 st, och av serie B 1 458 696 st. Aktier av serie A innehar röstvärde 10 emedan aktier av serie B innehar röstvärde 1. B-aktien handlas på Spotlight Stock Markets lista under kortnamnet SLOTT B, med ISIN-kod SE0018012411. Det finns inga utestående konvertibler eller teckningsoptioner. Styrelsen har ett bemyndigande från årsstämman den 22 april 2022 avseende utgivande av nya aktier. Styrelsen äger inte kännedom om avtal mellan aktieägare avseende begränsningar i rätten att överlåta aktier.
Ägare med innehav överstigande 10 % av kapital och/eller röster vid balansdagen är Lackarebäck Holding AB med 35,4 % av kapitalet och 64,7 % av rösterna samt PXL Perfect AB med 26,5 % av kapitalet och 11,8 % av rösterna.

DocuSign Envelope ID: 74ED6E0A-98E2-4779-822A-B623EE756A80

20230505183693

Eget kapital 2022

Moderbolaget	**Aktiekapital**	**Reservfond**	**Över-kursfond**	**Fritt eget kapital inkl årets resultat**
Ingående balans 2022-01-01	3 385	2 290	9 469	19 097
Årets resultat				1 569
Summa förändringar i redovisade värden	**3 385**	**2 290**	**9 469**	**20 666**
Transaktioner med närstående ägare	0	0	0	0
Summa transaktioner med närstående ägare	**0**	**0**	**0**	**0**
Omföring mellan poster i eget kapital	0	0	0	0
Summa omföringar	**0**	**0**	**0**	**0**
Eget kapital 2022-12-31	**3 385**	**2 290**	**9 469**	**20 666**

Koncernen	**Aktiekapital**	**Övrigt tillskjutet kapital**	**Annat eget kapital inkl årets resultat**
Ingående balans 2022-01-01	3 385	9 469	19 433
Årets resultat	0	0	1 659
Summa förändringar i redovisade värden	**3 385**	**9 469**	**21 092**
Transaktioner med närstående ägare	0	0	0
Summa transaktioner med närstående ägare	**0**	**0**	**0**
Omföring mellan poster i eget kapital	0	0	0
Summa omföringar	**0**	**0**	**0**
Eget kapital 2022-12-31	**3 385**	**9 469**	**21 092**
Minoritetsintressen	0	0	1 487
Totalt eget kapital 2022-12-31	3 385	9 469	22 579

Aktierna fördelas enligt följande	
A-aktier, röstvärde 10	234 050
B-aktier, röstvärde 1	1 458 696
	1 692 746

Aktiekapitalet uppgår per balansdagen till 3 385 492 kronor.

DocuSign Envelope ID: 74ED6E0A-98E2-4779-822A-B623EE756A80

20230505118694

Förväntad framtida utveckling

Bolaget söker aktivt efter ytterligare fastighetsförvärv. Målsättningen för Slottsviken-koncernen är att över tiden bygga upp ett större fastighetsbestånd, i syfte att tillvarata synergieffekter inom finansiering, administration och förvaltning och därmed skapa värde för Bolagets aktieägare.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Ett antal risk- och osäkerhetsfaktorer kan ha en negativ inverkan på verksamheten i Bolaget. Nedan beskrivs riskfaktorer utan inbördes ordning och utan anspråk på att vara heltäckande. Samtliga riskfaktorer kan av naturliga skäl inte beskrivas utan att en samlad utvärdering av övrig information i denna årsredovisning tillsammans med en allmän omvärldsbedömning har gjorts.

Kunder

Inom fastighetsförvaltningsverksamheten har Bolaget fyra kommersiella hyresgäster eller grupper av hyresgäster vilka vardera svarar för över tio procent av Bolagets samlade hyresintäkter. I det fall att betydande hyresgäster väljer att inte förlänga ett hyresavtal eller av olika anledningar inte längre har förmåga att fullgöra sina förpliktelser enligt hyresavtal kan detta komma att inverka menligt på Bolagets framtida intäkter och resultat.

Samarbetspartners

Vad gäller fastighetsförvaltningen har Bolaget ett gott samarbete med flera kreditinstitut vad avser både cash management och lånefinansiering av fastighetsförvärv. Vad gäller såväl refinansiering av nuvarande lån såväl som för framtida förvärv är Bolaget i hög grad beroende av kreditgivare för att kunna förvärva fastigheter på för Bolaget rimliga villkor. Någon garanti att kreditinstitut kommer att bevilja krediter för framtida förvärv finns inte, och ett bortfall av kreditmöjligheter kan allvarligt begränsa Bolagets expansionsmöjligheter.

Nyckelpersoner och medarbetare

Styrelsen gör bedömningen att Bolagets verkställande direktör Jakob Österberg har stor erfarenhet inom fastighetstransaktioner, -förvaltning och relaterade kompetensområden. I egenskap av Bolagets verkställande direktör är Österberg en nyckelperson och i det fall att Österbergs anställning skulle upphöra kan detta i så fall komma att inverka menligt på Bolagets ställning och framtida utsikter.

DocuSign Envelope ID: 74ED6E0A-98E2-4779-822A-B623EE756A80

20230505185695

Konkurrenter

Bolaget konkurrerar med andra fastighetsbolag på respektive marknad där Bolaget är verksamt. Konkurrens kommer såväl från etablerade och internationella företag med stora finansiella resurser och stark förhandlingsposition som från små, nyetablerade, och specialiserade företag. Någon garanti att Bolaget kommer att kunna konkurrera effektivt finns inte.

Konjunkturutveckling

Finanspolitisk och makroekonomisk kan komma att allvarligt försvåra Bolagets möjligheter till framtida kapitalanskaffning och upplåningsmöjligheter, vilket kan försena, försvåra eller helt förhindra Bolagets framtida expansionsplaner. En konjunkturnedgång kan också komma att leda till att Bolagets kunders efterfrågan på Bolagets lokaler och lägenheter minskar eller att dessa kunders betalningsförmåga försämras.

Fastighetspriser

Prisbilden på fastigheter kan komma att fluktuera i framtiden. Det finns därför ingen garanti att Bolaget kommer att kunna köpa fastigheter till attraktiva eller rimliga priser framöver, vilket kan inverka menligt på Bolagets expansionsplaner. Då Bolaget delvis finansierar fastighetsförvärv med krediter med panträtt i fastigheter som säkerhet kan en nedgång i fastighetspriserna som inte är tillfällig leda till en betydande minskning av Bolagets substansvärde och att Bolagets kreditgivare försämrar kreditvillkoren. Detta kan inverka menligt på Bolagets finansiella ställning och framtida intjäningsförmåga.

Kreditrisker

Bolagets kunder inom fastighetsförvaltningen har varierande kreditvärdighet. Som ovan anförts svarar ett fåtal kunder var och en för sig för mer än tio procent av hyresintäkterna. Det fastighetsbestånd som Bolaget idag äger har historiskt sett genererat kreditförluster i begränsad omfattning. Det finns dock ingen garanti att inte dessa kreditförluster kan komma att öka i framtiden.

Finansieringsbehov och kapital

Styrelsen vill särskilt uppmärksamma investerare på att strävandena att bygga upp verksamheten inom fastighetsförvaltning kan komma att ta längre tid, bli mindre framgångsrik, eller kräva mer kapital än förutsett. Detta mot bakgrund av att Bolagets kapitalbehov i hög är grad beroende av framtida avkastning från förvärvade fastigheter. Försämrade kreditvillkor från Bolagets kreditgivare kan komma att inverka menligt på Bolagets finansiella ställning och framtida intjäningsförmåga. Ett bortfall av kreditmöjligheter kan allvarligt begränsa Bolagets expansionsmöjligheter, och det kan inte heller garanteras att Bolaget kommer att kunna anskaffa nödvändigt kapital om behov skulle uppstå.

DocuSign Envelope ID: 74ED6E0A-98E2-4779-822A-B623EE756A80

20230505186996

Politisk risk

Inom fastighetsförvaltningen påverkas Bolaget av regelverket för den svenska hyresmarknaden och i synnerhet av reglerna om hyressättning vad avser bostadshyresmarknaden. Framtida förändringar i regelverket innebärande en mer repressiv korporativistisk eller planekonomisk prissättning kan allvarligt påverka Bolagets ställning, resultat och framtida expansionsmöjligheter.

Krig

Det pågår krig i Ukraina, vilket har fått betydande effekter för omvärlden och Sverige. Bolaget följer noggrant utvecklingen. Någon väsentlig påverkan bland bolagets befintliga hyresgäster har ännu inte kunnat identifieras. Emellertid finns osäkerhetsfaktorer som kan komma att påverka Bolaget menligt; exempelvis men inte uteslutande betydande räntehöjningar, hög inflation och dylika makrofaktorer. Beroende på utvecklingen av säkerhetsläget i såväl Sverige som i andra länder föreligger en risk att ävensom koncernens hyresgäster liksom andra delar av samhället påverkas i växande omfattning.

Verksamhetens påverkan på den yttre miljön

Bolaget har en långtgående strävan att om möjligt minska verksamhetens påverkan på den yttre miljön. vd hanterar löpande Bolagets strävan efter att optimera resurs- och energihushållningen inom de ramar som årligen fastställs av styrelsen. Såvitt styrelsen kan bedöma föreligger ingen tillståndspliktig verksamhet för Bolaget enligt Miljöbalken.

Forskning och utveckling

Bolaget bedriver inte vare sig någon forskning eller utveckling.

DocuSign Envelope ID: 74ED6E0A-98E2-4779-822A-B623EE756A80



Förslag till disposition beträffande bolagets resultat

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att till förfogande stående vinstmedel inklusive överkursfond; 30 136 TSEK, disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	**30 136 TSEK**
Summa	**30 136 TSEK**

Beträffande det redovisade resultatet för såväl moderbolaget som koncernen för räkenskapsåret 2022 och ställningen per 2022-12-31 hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar, kassaflödesanalys, förändringar i eget kapital jämte noter till dessa. Alla belopp redovisas, om inte annat anges, i tusentals svenska kronor (TSEK).

DocuSign Envelope ID: 74ED6E0A-98E2-4779-822A-B623EE756A80

20230505118698

Räkenskaper för koncernen

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	6 773	6 534
Övriga intäkter	2	636	162
Summa intäkter		**7 409**	**6 697**
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader		-1 460	-1 937
Handelsvaror		-462	-639
Övriga externa kostnader	4	-2 094	-2 495
Personalkostnader	3	-1 065	-1 052
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 020	-892
Övriga rörelsekostnader		0	0
Rörelseresultat		**1 308**	**-318**
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	5	0	200
Resultat från dotterbolag		0	145
Resultat från intresseföretag		2 000	1 888
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-929	-631
Resultat efter finansiella poster		**2 379**	**1 285**
Resultat före skatt		**2 379**	**1 285**
Skatt på årets resultat	7	0	0
Årets resultat		**2 379**	**1 285**
Hänförligt till			
Moderföretagets aktieägare		1 659	553
Minoritetsintressen		720	731

20230505118699

Balansräkning

Tillgångar	**Not**	**2022-12-31**	**2021-12-31**
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknande arbeten	8	0	0
Koncessioner, patent, licenser, varumärken samt liknande rättigheter	9	0	0
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	40 760	41 282
Maskiner och inventarier		0	0
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag		33 922	33 922
Fordringar i intresseföretag		0	0
Övriga långfristiga värdepappersinnehav		0	0
Långfristiga fordringar		0	0
Summa anläggningstillgångar		**74 682**	**75 205**
Omsättningstillgångar			
Varulager			
Lager av handelsvaror		0	0
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 588	1 784
Skattefordringar		122	191
Övriga kortfristiga fordringar		11	68
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		150	116
Kassa och bank	17		
Banktillgodohavanden		1 266	505
Summa omsättningstillgångar		**3 136**	**2 664**
Summa tillgångar		**77 819**	**77 868**

DocuSign Envelope ID: 74ED6E0A-98E2-4779-822A-B623EE756A80

20230505183700

Eget kapital och skulder	Not	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital			
Aktiekapital		3 385	3 385
Övrigt tillskjutet kapital		9 470	9 470
Annat eget kapital inklusive periodens resultat		21 092	19 433
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		**33 948**	**32 289**
Minoritetsintressen		1 487	767
Summa eget kapital		**35 435**	**33 055**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	23 110	24 460
Övriga långfristiga skulder	14	11 688	12 588
Summa långfristiga skulder		**34 798**	**37 048**
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut		1 350	1 250
Checkräkningskredit		0	0
Leverantörsskulder		772	1 259
Skatteskulder		131	219
Övriga kortfristiga skulder		2 184	2 207
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		3 149	2 829
Summa kortfristiga skulder		**7 587**	**7 765**
Summa skulder		**42 385**	**44 813**
Summa eget kapital och skulder		**77 819**	**77 868**

20230505 18701

Kassaflödesanalys

	Not	2022-12-31	2021-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		1 308	-318
Planmässiga avskrivningar		1 020	892
Utrangering av anläggningstillgångar		0	345
Erhållen ränta		0	0
Erlagd ränta		-929	-631
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**1 399**	**288**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning (-) / Minskning (+) av varulager		0	0
Ökning (-) / Minskning (+) av rörelsefordringar		287	1 971
Ökning (+) / Minskning (-) av rörelseskulder		-277	-789
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**1 409**	**1 471**
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Förvärv av anläggningstillgångar		-498	-727
Avyttring av anläggningstillgångar		0	0
Investeringar i intresseföretag		0	-7 371
Mottagna utdelningar		2 000	1 888
Lämnade utdelningar, minoritetens andel		0	-421
Ökning (-) / Minskning (+) av lånefordringar		0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**1 502**	**-6 631**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Amortering av låneskulder		-2 150	-1 247
Nyemission		0	0
Nyupptagna låneskulder		0	5 291
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-2 150**	**4 044**
Årets kassaflöde		**761**	**-1 116**
Likvida medel vid årets början		505	1 621
Likvida medel vid årets slut		1 266	505

DocuSign Envelope ID: 74ED6E0A-98E2-4779-822A-B623EE756A80

20230505187702

Räkenskaper för moderbolaget

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	2 460	2 370
Övriga intäkter	2	101	162
Summa intäkter		**2 561**	**2 533**
Rörelsens kostnader			
Handelsvaror		-283	-639
Övriga externa kostnader	4	-2 224	-2 113
Personalkostnader	3	-1 065	-1 052
Övriga rörelsekostnader		0	0
Rörelseresultat		**-1 011**	**-1 272**
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		0	144
Resultat från andelar i intresseföretag		0	66
Ränteintäkter och liknande resultatposter	5	0	200
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-1	-1
Resultat efter finansiella poster		**-1 012**	**-863**
Bokslutsdispositioner			
Koncernbidrag		2 581	-79
Resultat före skatt		**1 569**	**-942**
Skatt på årets resultat		0	0
Årets resultat		**1 569**	**-942**

20230505 18703

Balansräkning

Tillgångar	Not	2022-12-31	2021-12-31
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Pågående byggnadsprojekt		127	108
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknande arbeten	8	0	0
Koncessioner, patent, licenser, varumärken samt liknande rättigheter	9	0	0
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	11	12 111	10 711
Fordringar på koncernföretag	12	25 920	26 709
Andelar i intresseföretag	11	0	0
Fordringar på intresseföretag	12	0	0
Övriga långfristiga värdepappersinnehav		0	0
Långfristiga fordringar		0	0
Summa anläggningstillgångar		**38 159**	**37 529**
Omsättningstillgångar			
Varulager			
Lager av handelsvaror		0	0
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		513	718
Fordringar på koncernföretag		105	0
Skattefordringar		37	13
Övriga kortfristiga fordringar		3	50
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		61	38
Kassa och bank	17		
Banktillgodohavanden		1 004	129
Summa omsättningstillgångar		**1 722**	**967**
Summa tillgångar		**39 881**	**38 496**

DocuSign Envelope ID: 74ED6E0A-98E2-4779-822A-B623EE756A80

20230505183704

Eget kapital och skulder	Not	2022-12-31	2021-12-31
Bundet eget kapital		3 385	3 385
Aktiekapital (1 692 746 aktier)		2 290	2 290
Övrigt tillskjutet kapital			
Fritt eget kapital			
Överkursfond		9 469	9 469
Balanserat resultat		19 097	20 039
Årets resultat		1 569	-942
Summa eget kapital		**35 811**	**34 242**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	12	827	829
Övriga långfristiga skulder		0	0
Summa långfristiga skulder		**827**	**829**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		660	822
Övriga kortfristiga skulder		1 620	1 796
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	964	808
Summa kortfristiga skulder		**3 244**	**3 426**
Summa skulder		**4 071**	**4 255**
Summa eget kapital och skulder		**39 881**	**38 496**

DocuSign Envelope ID: 74ED6E0A-98E2-4779-822A-B623EE756A80

20230505187705

Kassaflödesanalys

	Not	2022-12-31	2021-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-1 011	-1 272
Resultat från dotterföretag		0	144
Resultat från intresseföretag		0	66
Erhållen ränta		0	200
Erlagd ränta		-1	-1
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**-1 012**	**-863**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning (-) / Minskning (+) av varulager		0	0
Ökning (-) / Minskning (+) av rörelsefordringar		101	-272
Ökning (+) / Minskning (-) av rörelseskulder		-164	-1 587
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-1 074**	**-2 722**
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Förvärv av dotterföretag		0	-51
Investeringar i intresseföretag		-19	-42
Utdelning från dotterföretag		0	0
Försäljning av dotterföretag		0	0
Övriga försäljningar av anläggningstillgångar		0	4 734
Erhållna koncernbidrag		0	1 400
Förändring av långfristig fordran mot koncernföretag		1 969	-1 479
Förändring av långfristig fordran mot intresseföretag		0	-6 129
Förändring av övrig långfristig fordran		0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**1 951**	**1 496**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Förändring av skulder till koncernföretag		-2	450
Nyemission efter avdrag för emissionskostnader		0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-2**	**450**
Årets kassaflöde		**874**	**-776**
Likvida medel vid årets början		129	905
Likvida medel vid årets slut		1 003	129

DocuSign Envelope ID: 74ED6E0A-98E2-4779-822A-B623EE756A80

20230505185706

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i tusental kronor om inget annat anges.

Slottsviken Fastighetsaktiebolag (publ), org.nr 556229-2820, är ett svenskt publikt aktiebolag med säte i Göteborg. Bolagets adress är Kyrkogatan 24, 411 15 Göteborg.

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).
Moderföretaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen.

Väsentliga uppskattningar och bedömningar

Upprättandet av bokslut och tillämpning av redovisningsprinciper baseras på ledningens bedömningar, uppskattningar och antaganden som anses vara rimliga vid den tidpunkt då bedömningen görs. Uppskattningar och bedömningar är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer, som under rådande omständigheter anses vara rimliga. Resultatet av dessa används för att bedöma de redovisade värdena på tillgångar och skulder, som inte annars framgår tydligt från andra källor. Det verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Uppskattningar och antaganden ses över regelbundet.
Enligt företagsledningen är väsentliga bedömningar avseende tillämpade redovisningsprinciper samt källor till osäkerhet i uppskattningar främst relaterade till fordringar. Styrelsens bedömning är att det ej föreligger osäkerhet kring koncernens fordringar.

Värderingsprinciper mm

20230505187O7

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

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.
Hyresintäkter intäktsredovisas i den period som uthyrningen sker.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med tillägg för uppskrivningar minskat med avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter
Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För Bolagets materiella anläggningstillgångar, fastigheterna, har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

Avskrivningar
Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.
Hänsyn har tagits till beräknat restvärde, fastställt vid anskaffningstillfället i då rådande prisnivå.

DocuSign Envelope ID: 74ED6E0A-98E2-4779-822A-B623EE756A80

20230505 18708

Följande avskrivningstider tillämpas på olika komponentdelar av fastigheterna:

Materiella anläggningstillgångar (fastigheter)	Koncern, år
Stomme	150-250
Fönster, kök, sanitet	10
Fasader	5-50
El	20-40
Tak	10-40
VA	20-50
Ventilation	5-20

Skatt

Skatt på årets resultat i resultaträkningen består av aktuell 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.
Uppskjutna skattefordringar/skulder redovisas ej i räkenskaperna. Uppskjuten skattefordran redovisas ej då verksamheten för närvarande inte genererar tillräckligt höga skattemässiga resultat att nyttja dessa mot. Värderingen omprövas vid varje balansdag.
Uppgift om uppskjuten skatt avseende uppskrivningar av fastigheter finns i not 7.

Koncernredovisning

Dotterföretag
Dotterföretag är företag i vilka moderföretaget direkt eller indirekt innehar mer än 50 % av röstetalet eller på annat sätt har ett bestämmande inflytande. Bestämmande inflytande innebär en rätt att utforma ett företags finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekonomiska fördelar. Redovisningen av rörelseförvärv bygger på enhetssynen. Det innebär att förvärvsanalysen upprättas per den tidpunkt då förvärvaren får bestämmande inflytande. Från och med denna tidpunkt ses förvärvaren och den förvärvade enheten som en redovisningsenhet. Tillämpningen av enhetssynen innebär vidare att alla tillgångar (inklusive goodwill) och skulder samt intäkter och kostnader medräknas i sin helhet.
Anskaffningsvärdet för dotterföretag beräknas till summan av verkligt värde vid förvärvstidpunkten för erlagda tillgångar med tillägg av uppkomna och övertagna skulder samt emitterade egna kapitalinstrument, utgifter som är direkt hänförliga till rörelseförvärvet samt eventuell tilläggsköpeskilling. I förvärvsanalysen fastställs det verkliga värdet, med några undantag, vid förvärvstidpunkten av förvärvade identifierbara tillgångar och övertagna

20230505187709

skulder samt minoritetsintresse. Minoritetsintresse värderas till verkligt värde vid förvärvstidpunkten. Från och med förvärvstidpunkten inkluderas i koncernredovisningen det förvärvade företagets intäkter och kostnader, identifierbara tillgångar och skulder liksom eventuell uppkommen goodwill eller negativ goodwill.

Inköp och försäljning inom koncernen

Av moderbolagets totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 0 (0) procent av inköpen och 68 (49) procent av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som företaget tillhör.

Moderbolaget har erhållit räntor från dotterbolag uppgående till 0 (0) TSEK, samt erlagt räntor till dotterbolag om 0 (0) TSEK.

Not 2. Nettoomsättning per rörelsegren och geografisk marknad

Koncern	**2022-01-01 -2022-12-31**	**2021-01-01 -2021-12-31**
Nettoomsättning per geografisk marknad och rörelsegren		
Sverige, fastighetsförvaltning	6 896	5 565
Nordamerika, licens-, royaltyförsäljning och varor	513	969
	7 409	**6 534**

Moderföretag	**2022-01-01 -2022-12-31**	**2021-01-01 -2021-12-31**
Nettoomsättning per geografisk marknad och rörelsegren		
Sverige, fastighetsförvaltning	2 048	1 401
Nordamerika, licens-, royaltyförsäljning och varor	513	969
	2 561	**2 370**

20230505118710

Not 3. Anställda och personalkostnader

	2022-01-01 – 2022-12-31		2021-01-01 – 2021-12-31	
Moderföretag	**Antal anställda**	**Varav män**	**Antal anställda**	**Varav män**
Sverige	1	1	1	1
Totalt moderföretaget	1	1	1	1
Dotterföretag				
Sverige	0	0	0	0
Totalt dotterföretag	0	0	0	0
Koncernen totalt	**1**	**1**	**1**	**1**

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader	**2022-01-01 -2022-12-31**	**2021-01-01 -2021-12-31**
Moderföretag		
Löner och andra ersättningar Bolagets VD samt styrelse	925	879
Löner och andra ersättningar övriga anställda	77	74
Sociala kostnader	384	378
Varav pensionskostnader [1]	60	66
Dotterföretag		
Löner och andra ersättningar	0	0
Sociala kostnader	0	0
Varav pensionskostnader	0	0
Koncern		
Löner och andra ersättningar	1 001	953
Sociala kostnader	384	378
Varav pensionskostnader [2]	60	66

[1] Av moderföretagets pensionskostnader avser 57 (föregående år 62) TSEK företagets VD.

[2] Av koncernens pensionskostnader avser 57 (62) TSEK företagets VD.

Till verkställande direktören har under året utgått lön och ersättningar med 650 (607) TSEK.
Några pensionskostnader eller pensionsförpliktelser för styrelse finns ej.
Några pensionsåtaganden mot tidigare anställda föreligger ej.
Vid årsstämman 2022 beslutades att till styrelsen skall arvode utgå med 284 (273) TSEK, varav 142 (136) TSEK enligt bolagsstämmans beslut tillfaller ordföranden.
Lön och pensionsvillkor till VD fastställs genom styrelsebeslut. Ingen del av lön eller pension är rörlig.

20230505187711

Not 4. Arvode och kostnadsersättningar till revisorer

Koncern	**2022-01-01 -2022-12-31**	**2021-01-01 -2021-12-31**
BDO Göteborg AB		
Revisionsarvode	0	22
Övrigt arvode till revisor	0	0
KPMG AB		
Revisionsarvode	207	195
Övrigt arvode till revisor	0	0
	207	**217**
Moderföretag		
BDO Göteborg AB		
Revisionsarvode	0	-62
Övrigt arvode till revisor	0	0
KPMG AB		
Revisionsarvode	207	120
Övrigt arvode till revisor	0	0
	207	**58**

Not 5. Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Koncern	**2022-01-01 -2022-12-31**	**2021-01-01 -2021-12-31**
Ränteintäkter, övriga	0	200
	0	**200**
Moderföretag		
Ränteintäkter, koncernföretag	0	0
Ränteintäkter, övriga	0	200
	0	**200**

DocuSign Envelope ID: 74ED6E0A-98E2-4779-822A-B623EE756A80

20230518712

Not 6. Räntekostnader och liknande resultatposter

Koncern	**2022-01-01 -2022-12-31**	**2021-01-01 -2021-12-31**
Räntekostnader, övriga	929	631
	929	**631**
Moderföretag		
Räntekostnader, koncernföretag	0	0
Räntekostnader, övriga	1	0
	1	**0**

Not 7. Skatt på årets resultat och uppskjuten skatt

Koncern	**2022-01-01 -2022-12-31**	**2021-01-01 -2021-12-31**
Aktuell skatt	0	0
Förändring av uppskjuten skatt	0	0
	0	**0**
Moderföretag		
Aktuell skatt	0	0
Förändring av uppskjuten skatt	0	0
	0	**0**

Uppskjuten skatt redovisas ej då moderbolaget har förlustavdrag som överstiger gjorda uppskrivningar på bolagets fastigheter som redovisas som reserver inom eget kapital.
Uppskjuten skattefordran hänförlig till underskottsavdrag redovisas ej då verksamheten för närvarande inte genererar tillräckligt höga skattemässiga resultat att nyttja dessa mot. Redovisad uppskjuten skatt utgör förändring av uppskjuten skatt som kan avräknas mot aktuell skatt.

20230505183713

Not 8. Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknande arbeten

Ackumulerade anskaffningsvärden	**2022-01-01 -2022-12-31**	**2021-01-01 -2021-12-31**
Vid årets början	21 338	21 338
	21 338	**21 338**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	21 338	21 338
	21 338	**21 338**
Redovisat värde vid årets slut	**0**	**0**

Samtliga balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknande arbeten tillhörde Bolagets tidigare verksamhet inom Life Science. Bolaget har sedan år 2013 inga kostnader för forsknings- eller utvecklingsarbeten.

Not 9. Koncessioner, patent, licenser, varumärken

Ackumulerade anskaffningsvärden	**2022-01-01 -2022-12-31**	**2021-01-01 -2021-12-31**
Vid årets början	1 675	1 675
	1 675	**1 675**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	1 675	1 675
	1 675	**1 675**
Redovisat värde vid årets slut	**0**	**0**

Samtliga koncessioner, patent, licenser och varumärken avser Bolagets tidigare verksamhet inom Life science.

DocuSign Envelope ID: 74ED6E0A-98E2-4779-822A-B623EE756A80

20230505183714

Not 10. Byggnader och mark

Koncern	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	48 625	47 969
Nyanskaffningar	498	656
Avyttringar och utrangeringar	0	0
	49 123	**48 625**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-7 343	-6 451
Avyttringar och utrangeringar	0	0
Årets avskrivning enligt plan	-1 020	-892
	-8 363	**-7 343**
Ackumulerade uppskrivningar		
Vid årets början	0	0
Avyttringar och utrangeringar	0	0
Årets avskrivning enligt plan avseende uppskrivningar	0	0
Årets uppskrivningar	0	0
	0	**0**
Redovisat värde vid årets slut	**40 760**	**41 282**
Verkligt värde	**59 153**	**54 693**

Beräkning av verkligt värde

Verkligt värde är det bedömda belopp som inkasseras vid en transaktion vid värdetidpunkten mellan kompetenta parter som är oberoende av varandra, och som har ett intresse av att transaktionen genomförs, efter sedvanlig marknadsföring, där båda parter förutsätts ha agerat insiktsfullt, klokt och utan tvång. Fastigheter är värderade genom att nuvärdesberäkna framtida kassaflöden under en tioårsperiod jämte restvärdet år tio. Bedömda hyresinbetalningar har härletts från befintliga hyresintäkter likväl som bedömda drifts- och underhållskostnader har härletts från befintliga drifts- och underhållskostnader. Hänsyn tas i kassaflödet till eventuella förändringar i uthyrningsnivåer såväl som drifts- och underhållskostnader, varefter kassaflödet marknadsanpassas efter detta. Ett inflationsantagande har använts i värderingsunderlagen. Bolaget låter kvartalsvis värdera Bolagets fastigheter medelst data från extern, oberoende part. Därtill värderas ett urval av Bolagets fastigheter regelbundet av extern, oberoende part.

Bolagets förvaltningsfastigheter redovisas dock alltjämt i koncernens balansräkning till bokfört värde.

20230505187715

Not 11. Andelar i koncernföretag

Ackumulerade anskaffningsvärden	**2022-12-31**	**2021-12-31**
Vid årets början	10 711	10 660
Förvärv		51
Aktieägartillskott	1 400	0
Avyttring	0	0
Fusion	0	0
	12 111	**10 711**
Ackumulerade uppskrivningar		
Årets uppskrivningar	0	0
	0	**0**
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Årets nedskrivningar	0	0
	0	**0**
Redovisat värde vid årets slut	**12 111**	**10 711**

Specifikation av moderföretagets och koncernens innehav av andelar i koncernföretag
Redovisad andel avser ägarandel av kapital, vilket ävensom överensstämmer med andel av röster för det totala antalet aktier.

Dotterföretag / Organisationsnummer / Säte	**Antal andelar**	**i %**	**Redovisat värde**
Slottsviken Förvaltning AB, 556939-3332, Göteborg	500 000	100	**50**
Slottsviken Mellby 11:2 AB, 556959-4152, Göteborg	500 000	100	**1 750**
Slottsviken Mellby Förvaltning AB, 556792-4849, Göteborg	1 000	100	**3 260**
Slottsviken Pionen 1 AB, 556896-0339, Göteborg	766	100	**1 550**
Slottsviken Verkmästaren 4 AB, 556710-0473, Göteborg	1 000	100	**4 920**
SMART Community Skra Bro AB, 559129-5554, Göteborg	50 000	100	**391**
Klippörn AB, 559247-6187, Göteborg	189 155	60,5	**189**
			12 111

DocuSign Envelope ID: 74ED6E0A-98E2-4779-822A-B623EE756A80

20230505187716

Not 12. Fordringar och skulder hos koncernföretag

Moderföretag	**2022-12-31**	**2021-12-31**
Ackumulerade anskaffningsvärden av fordringar		
Långfristiga fordringar på Klippörn AB	17 730	18 928
Långfristiga fordringar på Slottsviken Verkmästaren 4 AB	3 452	3 297
Långfristiga fordringar på Slottsviken Pionen 1 AB	1 634	1 652
Långfristiga fordringar på Slottsviken Mellby 11:2 AB	2 970	2 518
Långfristiga fordringar på Slottsviken Mellby Förvaltning AB	134	314
Redovisat värde vid årets slut	**25 920**	**26 709**
Ackumulerade anskaffningsvärden av skulder		
Långfristiga skulder till Slottsviken Förvaltning AB	495	495
Långfristiga skulder till SMART Community Skra Bro AB	332	334
Redovisat värde vid årets slut	**827**	**829**

Not 13. Skulder till kreditinstitut

	Koncern		**Moderföretag**	
Förfallotidpunkt	**2022-12-31**	**2021-12-31**	**2022-12-31**	**2021-12-31**
Inom ett år från balansdagen	1 350	1 250	0	0
Inom två till fem år från balansdagen	5 400	5 000	0	0
Senare än fem år från balansdagen	17 710	19 460	0	0
	24 460	**25 710**	**0**	**0**

Not 14. Övriga långfristiga skulder

	Koncern		**Moderföretag**	
Förfallotidpunkt	**2022-12-31**	**2021-12-31**	**2022-12-31**	**2021-12-31**
Inom ett år från balansdagen	0	0	0	0
Inom två till fem år från balansdagen	0	0	0	0
Senare än fem år från balansdagen	11 688	12 588	0	0
	11 688	**12 588**	**0**	**0**

20230505187717

Not 15. Checkräkningskredit

	Koncern		Moderföretag	
	2022-12-31	**2021-12-31**	**2022-12-31**	**2021-12-31**
Beviljad kreditlimit	1 750	1 750	0	0
Nyttjad del	0	0	0	0
	1 750	**1 750**	**0**	**0**

Not 16. Upplupna kostnader och förutbetalda kostnader

	Koncern		Moderföretag	
	2022-12-31	**2021-12-31**	**2022-12-31**	**2021-12-31**
Förutbetalda hyror	1 960	1 592	79	71
Räntor	221	99	0	0
Personal och styrelse	722	567	722	567
Revision	188	195	113	120
Övriga poster	58	376	50	50
	3 149	**2 829**	**964**	**808**

Not 17. Likvida medel

Koncern	**2022-12-31**	**2021-12-31**
Följande delkomponenter ingår i likvida medel		
Kassa och bank, likvida medel	1 266	505
	1 266	**505**

Moderföretag	**2022-12-31**	**2021-12-31**
Följande delkomponenter ingår i likvida medel		
Kassa och bank, likvida medel	1 004	129
	1 004	**129**

All ovanstående poster har klassificerats som likvida medel med utgångspunkten att:

- De har en obetydlig risk för värdefluktuationer.
- De kan lätt omvandlas till kassamedel.
- De har en löptid om högst tre månader från anskaffningstidpunkten.

DocuSign Envelope ID: 74ED6E0A-98E2-4779-822A-B623EE756A80

20230505183718

Övriga noter

Not 18. Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Koncern	**2022-12-31**	**2021-12-31**
Fastighetsinteckningar	34 574	34 574
	34 574	**34 574**
Eventualförpliktelser	0	0
	0	**0**

Moderföretag	**2022-12-31**	**2021-12-31**
Panter och säkerheter för egna skulder	0	0
	0	**0**
Eventualförpliktelser		
Borgensåtagande för Slottsviken Mellby 11:2 AB	14 100	14 550
Borgensåtagande för Slottsviken Verkmästaren 4 AB	7 960	8 760
	22 060	**23 310**

Not 19. Transaktioner med närstående

Ställda säkerheter, garantiåtaganden och andra ekonomiska åtaganden; Bolaget eller övriga koncernbolag har inte ställt säkerheter eller gjort garantiåtaganden eller dylikt till närstående juridiska eller fysiska personer.
Lån till ledande befattningshavare; Bolaget eller övriga koncernbolag har inte gett några lån till ledande befattningshavare.
Transaktioner med närstående juridiska eller fysiska personer; Vid köp och försäljning till fysiska eller juridiska personer som anses vara närstående tillämpas samma principer för prissättning som vid transaktioner med extern part, och samtliga transaktioner har prissatts på marknadsmässiga villkor.
Slottsviken erhåller hyresintäkter från Daniel Stensiös närstående bolag för hyra av kontorslokaler. Under året uppgick dessa till 112 TSEK och redovisas bland hyresintäkterna. Daniel Stensiö är styrelseledamot och tillsammans med bolag äger Stensiö 29,6 % av utestående aktier och kontrollerar 13,2 % av bolagets röster. Slottsviken har uppdragsavtal

20230505187719

med Kaiser Advokatbyrå som ägs av Peter Hamnebo. Under året uppgick kostnaderna till 200 TSEK. Peter Hamnebo är styrelseledamot och tillsammans med bolag äger Hamnebo 5,1 % av utestående aktier och kontrollerar 2,3 % av bolagets röster. Slottsviken har avräkningskonton med skulder till VD, styrelseledamot Jakob Österberg, styrelseordförande Fredrik Österberg samt övriga styrelsen samt övrig personal som gör utlägg i tjänsten. Skulderna löper utan ränta och är i övrigt på marknadsmässiga villkor. Jakob Österberg äger tillsammans med bolag 37,8 % av utestående aktier och kontrollerar 65,8 % av bolagets röster och Fredrik Österberg äger tillsammans med bolag 36,8 % av utestående aktier och kontrollerar 65,3 % av bolagets röster.

Not 20. Händelser efter balansdagen

Styrelsen bedömer att inga väsentliga händelser att denuntiera har skett efter balansdagen.

DocuSign Envelope ID: 74ED6E0A-98E2-4779-822A-B623EE756A80

20230505182720

DocuSign Envelope ID: 74ED6E0A-98E2-4779-822A-B623EE756A80

20230505187721

Årsredovisningens undertecknande

Göteborg april 2023

DocuSigned by:
Peter Jimenez Hamnebo
3EE88D01C3794D9...
Peter Hamnebo
Styrelseledamot

DocuSigned by:
7CBC87FFCA3648F...
Jakob Österberg
Styrelseledamot

DocuSigned by:
C3A58F09F665403...
Daniel Stensiö
Styrelseledamot

DocuSigned by:
Fredrik Österberg
4BC585FA10B84E1...
Fredrik Österberg
Styrelseordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats april 2023

DocuSigned by:
Daniel Haglund
210C9D90BC644A7...
Daniel Haglund
Auktoriserad revisor
KPMG AB

Koncernens resultat- och balansräkning samt moderbolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på ordinarie årsstämma.

DocuSign Envelope ID: 74ED6E0A-98E2-4779-822A-B623EE756A80

20230505118722

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Slottsviken Fastighetsaktiebolag (publ), org. nr 556229-2820

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Slottsviken Fastighetsaktiebolag (publ) för år 2022. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 19-49 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och för koncernen.

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 moderbolaget och koncernen 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 och koncernredovisningen upprättas och att de 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 och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens 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 och koncernredovisningen 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 och koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

DocuSign Envelope ID: 74ED6E0A-98E2-4779-822A-B623EE756A80

20230505118723

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Slottsviken Fastighetsaktiebolag (publ) 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 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 moderbolaget och koncernen 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 och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens 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 och koncernens 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.
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 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.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Göteborg

KPMG AB

DocuSigned by:
Daniel Haglund
210C9D90BC644A7...
Daniel Haglund
Auktoriserad revisor

DocuSign Envelope ID: 74ED6E0A-98E2-4779-822A-B623EE756A80

20230505185724

Styrelse och ledning

Vid årsstämman 2022 omvaldes Jakob Österberg, Peter Hamnebo, Fredrik Österberg och Daniel Stensiö till styrelseledamöter intill tiden för nästa årsstämma. Jakob Österberg är verkställande direktör sedan januari 2013.



Jakob Österberg *Styrelseledamot & Verkställande direktör*
Jakob Österberg är styrelseledamot sedan januari 2013 och är född 1979. Han har ett flertal styrelseuppdrag, inklusive i Bolagets huvudägare Lackarebäck Holding AB samt i Link Prop Investments AB (publ). Österberg har mångårig erfarenhet av förvärv, förädling och förvaltning av fastigheter. Han är bosatt i Göteborg och har tidigare studerat ekonomi och juridik vid Handelshögskolan vid Göteborgs universitet.

Aktieinnehav i Slottsviken:
206 564 A-aktier samt 432 811 B-aktier



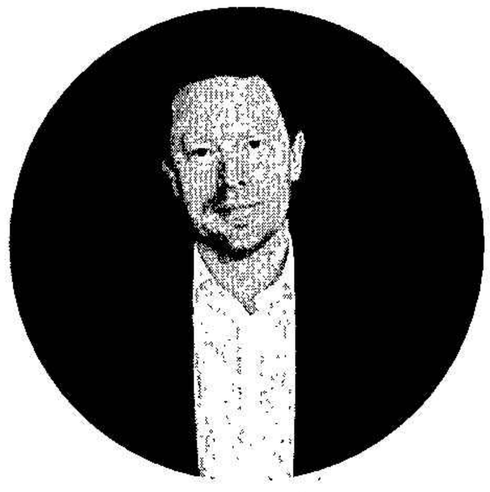
Peter Hamnebo *Styrelseledamot*
Hamnebo är styrelseledamot och styrelseordförande i Bolaget sedan januari 2013 och är född 1977. Han är verksam som advokat vid Kaiser Advokatbyrå, och har utöver detta ett antal styrelseuppdrag i ägarledda bolag. Hamnebo är bosatt på Hönö utanför Göteborg och har tidigare studerat vid Handelshögskolan vid Göteborgs universitet samt vid Harvard University.

Aktieinnehav i Slottsviken:
0 A-aktier och 86 463 B-aktier.

20230505 18725

Fredrik Österberg *Styrelseordförande*

Fredrik Österberg är född 1975 och ledamot av styrelsen sedan 2016, och har dessförinnan varit aktiv i valberedningen i flera år. Österberg är entreprenör och ävensom ledamot i valberedningen.



Aktieinnehav i Slottsviken:
206 564 A-aktier och 416 309 B-aktier.

Daniel Stensiö *Styrelseledamot*

Född 1982 och verksam som entreprenör. Är sedan flertalet år en större ägare i Slottsviken.
Stensiö har tidigare studerat ekonomi vid Handelshögskolan vid Göteborgs universitet.



Aktieinnehav i Slottsviken:
0 A-aktier och 500 281 B-aktier.

Källa aktieinnehav: till Bolaget rapporterat innehav per 2022–12–31 med senare kända förändringar. Med aktieinnehav avses såväl eget som närståendes, ävensom inkluderande kapitalförsäkring såväl som utlånade aktier.

Valberedning

Vid årsstämman 2022 utsågs följande personer att ingå i Slottsvikens valberedning: Peter Hamnebo (sammankallande), Daniel Stensiö (PXL Perfect AB) och Fredrik Österberg (Lackarebäck Holding AB). Valberedningen sammankallades under våren 2023. Årsstämman gav valberedningen till uppgift att till kommande årsstämma lämna förslag till styrelse och ordförande i styrelsen, arvoden för styrelsens medlemmar, revisor och arvodering av revisor, valberedning, samt ordförande vid årsstämman.

Revisor

Bolagets revisor är revisionsbolaget KPMG AB (Box 11 908, 404 39 Göteborg) med Daniel Haglund som huvudansvarig revisor. Daniel Haglund är auktoriserad revisor och medlem i FAR.

DocuSign Envelope ID: 74ED6E0A-98E2-4779-822A-B623EE756A80

20230505187726

Nyckeltalsdefinitioner

Bolaget använder ett antal nyckeltal som kan ge värdefull information då de möjliggör en utvärdering och analys av bolagets finansiella historik och ställning.

Belåningsgrad (även Loan to value, "LTV")
Fastighetskrediter i förhållande till fastigheternas bedömda marknadsvärde.

Driftsöverskott
Hyresintäkter reducerade med fastighetskostnader

Soliditet
Eget kapital i förhållande till bolagets bokförda balansomslutning.

Substansvärde
Bokfört värde på koncernen justerat för differens mellan bokfört värde och marknadsvärde.

Substansvärde per aktie
Substansvärdet i relation till antalet utestående aktier. Jämförelsetalen är justerade för emissioner efter avdrag för icke resultatpåverkande emissionskostnader.

Marknadsvärde
Årligen värderas koncernens fastighetsbestånd, och varje fastighet åsätts ett bedömt marknadsvärde. Förvaltningsfastigheter redovisas dock i koncernens balansräkning till bokfört värde. Ett urval av de enskilda fastigheterna värderas av externa, oberoende och auktoriserade värderare. Marknadsvärde är det bedömda belopp som skulle inkasseras vid en transaktion vid värdetidpunkten mellan kompetenta parter som är oberoende av varandra, och som har ett intresse av att transaktionen genomförs, efter sedvanlig marknadsföring, där båda parter förutsätts ha agerat insiktsfullt, klokt och utan tvång. Fastigheterna är värderade genom att nuvärdesberäkna framtida kassaflöden under en tioårsperiod jämte restvärdet år tio. Bedömda hyresinbetalningar har härletts från befintliga hyresintäkter likväl som bedömda drifts- och underhållskostnader har härletts från befintliga drifts- och underhållskostnader. Hänsyn tas i kassaflödet till eventuella förändringar i uthyrningsnivåer såväl som drifts- och underhållskostnader, varefter kassaflödet marknadsanpassas efter detta. Ett inflationsantagande har använts i värderingsunderlagen.

DocuSign Envelope ID: 74ED6E0A-98E2-4779-822A-B623EE756A80

DocuSign Envelope ID: 74ED6E0A-98E2-4779-822A-B623EE756A80

Slottsviken Fastighetsaktiebolag (PUBL) Kyrkogatan 24 • 411 15 Göteborg
018–19 49 50 • info@slottsviken.se

DocuSign

Certificate Of Completion

202305051872 9

Envelope Id: 74ED6E0A98E24779822AB623EE756A80
Status: Completed

Subject: Complete with DocuSign: Slottsviken_arsredovisning_2022.pdf

Source Envelope:

Document Pages: 56 Signatures: 6
Certificate Pages: 5 Initials: 0
AutoNav: Enabled
EnvelopeId Stamping: Enabled
Time Zone: (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

Envelope Originator:
Blerim Mehmeti
PO Box 50768
Malmö, SE -202 71
blerim.mehmeti@kpmg.se
IP Address: 213.204.198.56

Record Tracking

Status: Original
4/19/2023 8:58:38 AM

Holder: Blerim Mehmeti
blerim.mehmeti@kpmg.se

Location: DocuSign

Signer Events

Fredrik Österberg
fredrik.osterberg@slottsviken.se
Security Level: Email, Account Authentication (None)

Electronic Record and Signature Disclosure:
Accepted: 4/19/2023 9:08:06 AM
ID: e7454d8b-59c3-49b4-93fc-4dec2107f855

Signature

DocuSigned by:
Fredrik Österberg
4BC585FA10B84E1...

Signature Adoption: Pre-selected Style
Using IP Address: 166.216.158.57
Signed using mobile

Timestamp

Sent: 4/19/2023 9:05:56 AM
Viewed: 4/19/2023 9:08:06 AM
Signed: 4/19/2023 9:13:21 AM

Daniel Stensiö
daniel@stensio.se
Security Level: Email, Account Authentication (None)

Electronic Record and Signature Disclosure:
Accepted: 4/19/2023 10:39:16 AM
ID: d992c7a0-a773-4e59-8d75-fffc8a4c3ef0

DocuSigned by:
C3A58F09F665403...

Signature Adoption: Drawn on Device
Using IP Address: 83.248.77.221

Sent: 4/19/2023 9:13:27 AM
Viewed: 4/19/2023 10:39:16 AM
Signed: 4/19/2023 10:56:17 AM

Peter Jimenez Hamnebo
hamnebo@kaiseradvokat.se
Security Level: Email, Account Authentication (None)

Electronic Record and Signature Disclosure:
Accepted: 4/19/2023 10:58:16 AM
ID: bcb0f3a3-32f8-494d-a095-c4bd53f6572e

DocuSigned by:
Peter Jimenez Hamnebo
3EE88D01C3794D9...

Signature Adoption: Pre-selected Style
Using IP Address: 213.67.206.64

Sent: 4/19/2023 10:56:26 AM
Viewed: 4/19/2023 10:58:16 AM
Signed: 4/19/2023 10:58:45 AM

Jakob Björn Kristoffer K Österberg
jakob.osterberg@slottsviken.se
Security Level: Email, Account Authentication (None)

Electronic Record and Signature Disclosure:
Accepted: 4/19/2023 11:01:43 AM
ID: f52d9faa-a403-45e8-9002-bd863cb7e5a2

DocuSigned by:
7CBC87FFCA3648F...

Signature Adoption: Drawn on Device
Using IP Address: 94.254.62.99
Signed using mobile

Sent: 4/19/2023 10:58:52 AM
Viewed: 4/19/2023 11:01:43 AM
Signed: 4/19/2023 11:02:00 AM

Signer Events	Signature	Timestamp
Daniel Haglund daniel.haglund@kpmg.se KPMG AB Security Level: Email, Account Authentication (None)	DocuSigned by: Daniel Haglund 210C9D90BC644A7...	Sent: 4/19/2023 11:02:07 AM Viewed: 4/19/2023 11:11:19 AM Signed: 4/19/2023 11:11:32 AM
Electronic Record and Signature Disclosure: Not Offered via DocuSign		
In Person Signer Events	**Signature**	**Timestamp**
Editor Delivery Events	**Status**	**Timestamp**
Agent Delivery Events	**Status**	**Timestamp**
Intermediary Delivery Events	**Status**	**Timestamp**
Certified Delivery Events	**Status**	**Timestamp**
Carbon Copy Events	**Status**	**Timestamp**
Witness Events	**Signature**	**Timestamp**
Notary Events	**Signature**	**Timestamp**
Envelope Summary Events	**Status**	**Timestamps**
Envelope Sent	Hashed/Encrypted	4/19/2023 9:05:56 AM
Certified Delivered	Security Checked	4/19/2023 11:11:19 AM
Signing Complete	Security Checked	4/19/2023 11:11:32 AM
Completed	Security Checked	4/19/2023 11:11:32 AM
Payment Events	**Status**	**Timestamps**
Electronic Record and Signature Disclosure		

20230505183730

Electronic Record and Signature Disclosure created on: 12/20/2022 3:49:32 PM
Parties agreed to: Fredrik Österberg, Daniel Stensiö, Peter Jimenez Hamnebo, Jakob Björn Kristoffer K Österberg

20230505187731

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

From time to time, KPMG AB (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

Getting paper copies

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a $0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

Withdrawing your consent

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

Consequences of changing your mind

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

All notices and disclosures will be sent to you electronically

20230505183732

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

How to contact KPMG AB:

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:
To contact us by email send messages to: dpreporting@kpmg.se

To advise KPMG AB of your new email address

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at dpreporting@kpmg.se and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

To request paper copies from KPMG AB

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to dpreporting@kpmg.se and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

To withdraw your consent with KPMG AB

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

20230505183733

i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;

ii. send us an email to dpreporting@kpmg.se and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

Required hardware and software

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements.

Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures', you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify KPMG AB as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by KPMG AB during the course of your relationship with KPMG AB.

20230505:18734

Bolagsverket
Årsredovisningar
851 98 Sundsvall