

ÅRSREDOVISNING

2021-01-01 - 2021-12-31

för

Fastighets AB Segelflygaren
559032-2102

Årsredovisningen omfattar:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Förändringar i eget kapital	6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8

FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma den 2022-06-30. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm den 2022-06-30


Johan Karlsson
Styrelseledamot

Fastighets AB Segelflygaren
559032-2102

ÅRSREDOVISNING FÖR FASTIGHETS AB SEGELFLYGAREN

Styrelsen för Fastighets AB Segelflygaren avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Bolaget är fastighetsförvaltande.

Bolaget förvaltar aktier i bolaget Segelflygaren Parkering AB, org nr 559155-5494.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Utbrottet och spridningen av det nya viruset Covid-19 har skapat en ökande osäkerhet kring den framtida konjunkturutvecklingen och bolaget följer situationen noga. Bolaget vidtar nödvändiga åtgärder för att minimera påverkan på bolagets verksamhet. De framtida effekterna är svåra att uppskatta, men bolaget har fram till idag inte sett någon betydande påverkan.

Under året har bolaget erhållit aktieägartillskott om 2 213 tkr.

Under året har bolaget lämnat aktieägartillskott om 395 tkr.

I övrigt har inga väsentliga händelser skett under räkenskapsåret.

Flerårsöversikt (tkr)

	2021	2020	2019	2018
Hysesintäkter	19 681	21 512	21 538	8 821
Rörelseresultat	3 763	8 743	10 525	4 843
Balansomslutning	309 321	319 433	323 926	333 104

Förväntningar avseende den framtida utvecklingen

Under det kommande året förväntas verksamheten att bedrivas med oförändrad inriktning.

Fastigheten kommer fortsätta att förvaltas och utvecklas med målsättningen att ge en bra avkastning.

Fastighets AB Segelflygaren
559032-2102

Information om risker och osäkerhetsfaktorer

Bolagets verksamhet, resultat och ställning påverkas av ett antal riskfaktorer och grundar sig i vissa fall, särskilt gällande fastighetsvärderingar, på bedömningar. Riskerna som påverkar resultat och kassaflöde är främst hänförliga till kreditrisk samt förändringen i hyresnivå, uthyrningsgrad, allmän kostnadsutveckling, räntenivåer och likviditeten på fastighetsmarknaden. Koncernens riskhantering är centraliserad till Slättö IV AB och en beskrivning av riskhanteringen finns i det bolagets årsredovisning.

Förslag till vinstdisposition

Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel, i kronor:

balanserad vinst	2 213 683
årets förlust	-2 155 510
	<u>58 173</u>

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras så att i ny räkning balanseras

58 173
<u>58 173</u>

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

Fastighets AB Segelflygaren
559032-2102

RESULTATRÄKNING

Belopp i tkr

	Not	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelsens intäkter			
Hysesintäkter	4, 5	19 681	21 512
Övriga rörelseintäkter		211	291
Summa rörelsens intäkter		19 892	21 803
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	6	-10 016	-6 947
Avskrivningar	7	-6 113	-6 113
Summa rörelsens kostnader		-16 129	-13 060
Rörelseresultat		3 763	8 743
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	8	-395	-19
Värdeförändring derivat	21	300	297
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	8	8
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-4 526	-4 915
Summa finansiella poster		-4 613	-4 629
Resultat efter finansiella poster		-850	4 114
Bokslutsdispositioner	11	-	-7 740
Resultat före skatt		-850	-3 626
Skatt på årets resultat	12, 13	-1 306	-58
ÅRETS RESULTAT		-2 156	-3 684

RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i tkr

	Not	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Årets resultat		-2 156	-3 684
Övrigt totalresultat		-	-
ÅRETS TOTALRESULTAT		-2 156	-3 684

Fastighets AB Segelflygaren
559032-2102

BALANSRÄKNING

Not

2021-12-31

2020-12-31

Belopp i tkr

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

Förvaltningsfastigheter	14	305 760	312 701
Pågående nyanläggningar	15	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		305 760	312 701

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag	16, 17	50	50
Uppskjutna skattefordringar	18, 19	-	62
Summa finansiella anläggningstillgångar		50	112

Summa anläggningstillgångar

305 810

312 813

Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar**

Kundfordringar		24	166
Fordringar hos koncernföretag		148	128
Övriga fordringar		837	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		256	67
Summa kortfristiga fordringar		1 265	361

Kassa och bank

2 246

6 259

Summa omsättningstillgångar

3 511

6 620

SUMMA TILLGÅNGAR

309 321

319 433

Fastighets AB Segelflygaren
559032-2102

BALANSRÄKNING

Belopp i tkr

	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		50	50
Summa bundet eget kapital		50	50
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		2 214	3 685
Årets resultat		-2 156	-3 684
Summa fritt eget kapital		58	1
Summa eget kapital		108	51
Avsättningar			
Avsättningar för uppskjuten skatt	18, 19	1 437	193
Summa avsättningar		1 437	193
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	20	-	271 600
Derivat	21	-	300
Summa långfristiga skulder		0	271 900
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		271 600	2 800
Leverantörsskulder		533	129
Skulder till koncernföretag		33 353	42 148
Aktuella skatteskulder		39	21
Övriga skulder		130	177
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2 121	2 014
Summa kortfristiga skulder		307 776	47 289
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		309 321	319 433

2022071331033

Fastighets AB Segelflygaren
559032-2102

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i tkr

	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2020-01-01	50	-	0	50
Erhållet aktieägartillskott			3 685	3 685
Årets resultat			-3 684	-3 684
Ingående eget kapital 2021-01-01	50	-	1	51
Erhållet aktieägartillskott			2 213	2 213
Årets resultat			-2 156	-2 156
Övrigt totalresultat			-	0
Utgående eget kapital 2021-12-31	50	0	58	108

Klassificering av eget kapital

Aktiekapital

I posten aktiekapital ingår det registrerade aktiekapitalet. Antalet aktier uppgår till 1 000 st och kvotvärdet är 50 kr per aktie.

Reservfond

Reservfonden utgör en del av bundet eget kapital och får endast användas för täckning av förlust, ökning av aktiekapitalet genom fond-/nyemission eller återbetalning till aktieägarna.

Balanserat resultat

Balanserat resultat motsvarar ackumulerade vinster och förluster som genererats i bolaget med tillägg för avsättning till reservfond, utdelningar samt övriga tillskott från aktieägaren.

Fastighets AB Segelflygaren
559032-2102

KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i tkr

Not 2021-01-01
2021-12-31 2020-01-01
2020-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat		3 763	8 743
<i>Justering för ej kassaflödespåverkande poster</i>			
Av- och nedskrivningar av anläggningstillgångar		6 113	6 113
Rörelseresultat exklusive av- och nedskrivningar		9 876	14 856
Erhållen ränta		8	8
Erlagd ränta		-4 526	-4 915
Övriga finansiella poster		300	297
Betald inkomstskatt		18	-352

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

5 676 **9 894**

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-904	669
Minskning av rörelseskulder		-4 257	-1 165

Kassaflöde från den löpande verksamheten

515 **9 398**

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-	-41
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		828	-
Lämnade aktieägartillskott		-19	-

Kassaflöde från investeringsverksamheten

809 **-41**

Finansieringsverksamheten

22

Lämnade koncernbidrag		-7 740	-
Erhållna aktieägartillskott		3 685	-
Amortering av skulder hos kreditinstitut		-3 100	-3 097
Förändring långfristiga skulder hos koncernföretag		1 818	-4 074

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-5 337 **-7 171**

Årets kassaflöde

-4 013 **2 186**

Likvida medel vid årets början

6 259 **4 073**

Likvida medel vid årets slut

2 246 **6 259**

Fastighets AB Segelflygaren
559032-2102

NOTER

Not 1 Allmän information

Fastighets AB Segelflygaren, org nr 559032-2102, med säte i Stockholm är ett helägt dotterbolag till Slättö Valfisken Holding AB, org nr 559319-6768, med säte i Stockholm, Sverige.

Moderbolag i den största koncernen som Fastighets AB Segelflygaren är dotterbolag till och där koncernredovisning upprättas är Brofund Group AB, org nr 556932-0541, med säte i Stockholm. Moderbolag i den minsta koncernen som Fastighets AB Segelflygaren är dotterbolag till och där koncernredovisning upprättas är Slättö IV AB, org nr 559008-4058, med säte i Stockholm.

I enlighet med undantaget i Årsredovisningslagen 7 kap. 3 § omfattar inte årsredovisningen någon koncernredovisning.

Not 2 Väsentliga redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2, Redovisning för juridiska personer.

Nya redovisningsprinciper och kommande förändringar

Nya och ändrade standarder samt tolkningsuttalanden bedöms för närvarande inte påverka Slättös resultat eller finansiella ställning i väsentlig omfattning.

Följande värderings- och omräkningsprinciper är tillämpade i årsredovisningen:

Värderingsgrunder tillämpade vid upprättande av bolagets finansiella rapporter

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

Funktionell valuta samt redovisningsvaluta

Bolagets funktionella valuta är svenska kronor, SEK, och utgör rapporteringsvaluta för bolaget. Om inget annat anges redovisas alla siffror i tusentals SEK. Bolaget genomför för närvarande inte några transaktioner i utländsk valuta. Varken valutakursdifferenser och/eller omräkningsdifferenser redovisas i Rapport över totalresultat.

Fastighets AB Segelflygaren
559032-2102

Intäkter

Bolagets intäkter består av hyresintäkter från uthyrningsverksamhet av kommersiella fastigheter. Hyresintäkterna redovisas i den period som hyresgästen nyttjar lokalen. IFRS 15, och därmed RFR2, kräver att en uppdelning mellan lokalhyra och service görs. I de fastigheter som bolaget äger kan hyresgästen inte påverka valet av leverantör, frekvens eller ha annan påverkan på utförandet. Bolaget har bedömt att den service som tillhandahålls till hyresgästerna är en integrerad del av hyran och all ersättning redovisas därmed som hyra.

Bolagets hyresavtal klassificeras som operationella leasingavtal. Hyresintäkter inklusive tillägg från förvaltningsfastigheterna aviseras kvartals- eller månadsvis i förskott och redovisas linjärt som en intäkt i resultaträkningen över kontraktperiodens längd. Lämnade hyresrabatter periodiseras linjärt över hyreskontraktets löptid.

För fastighetshandel gäller, såväl för fastighets- som bolagsavyttring, att avyttringen redovisas och resultatavräknas när det bedöms som sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodoräknas, vilket oftast är vid till- respektive frånträdesdagen.

Utdelning på aktier redovisas när aktieägarens rätt att erhålla betalning bedöms som säker. Anteciperad utdelning från dotterbolag redovisas per balansdagen.

Personal

Bolaget har varken under innevarande räkenskapsår eller föregående räkenskapsår haft några anställda och har ej heller utbetalt några löner eller andra ersättningar, varför personalkostnader saknas.

Skatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i eget kapital. Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år. Hit hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Beloppen beräknas baserade på hur de temporära skillnaderna förväntas bli utjämnade och med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller aviserade per balansdagen. Temporära skillnader beaktas ej i skillnader hänförliga till andelar i dotter- och intresseföretag som inte förväntas bli beskattade inom en överskådlig framtid.

Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att medföra lägre skatteutbetalningar i framtiden.

Obeskattade reserver samt bokslutsdispositioner redovisas inklusive uppskjuten skatt.

Koncernbidrag och aktieägartillskott

Bolaget redovisar koncernbidrag enligt alternativregeln vilket innebär att koncernbidrag som erhålls eller lämnas redovisas som bokslutsdispositioner. Aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren, i den mån nedskrivning ej erfordras. Erhållna aktieägartillskott redovisas som en ökning av fritt eget kapital.

Fastighets AB Segelflygaren
559032-2102

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som en tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller bolaget och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Tillkommande utgifter läggs till anskaffningsvärdet till den del tillgångens prestanda förbättras i förhållande till den nivå som gällde då den ursprungligen anskaffades. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som en kostnad i den period de uppkommer.

Avskrivningsprinciper för materiella anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod.

Byggnader	50 år
-----------	-------

Förvaltningsfastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa. Fastigheter som används i den egna verksamheten klassificeras som rörelsefastigheter. Fastigheter som köpts in uteslutande för att säljas inom en snar framtid eller för att förädlas före försäljningen klassificeras som fastigheter som innehas för försäljning.

Nedskrivningar

Redovisade värden för bolagets tillgångar prövas vid varje balansdag för att bedöma om det finns indikation på nedskrivningsbehov. Om sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde som det högsta av nyttjandevärdet och nettoförsäljningsvärdet. Nedskrivning görs om återvinningsvärdet understiger det redovisade värdet. En nedskrivning återförs endast om tillgångens redovisade värde efter återföring inte överstiger det redovisade värde som tillgången skulle haft om nedskrivning inte skett.

Andelar i koncernföretag

Andelar i koncernföretag redovisas enligt anskaffningsvärdemetoden. Förvärvsrelaterade kostnader för dotterbolag ingår som en del i anskaffningsvärdet för andelar i koncernföretag. Det redovisade värdet för andelar i koncernföretag prövas avseende eventuellt nedskrivningsbehov då sådan indikation föreligger.

Kundfordringar

Kundfordringar redovisas till det belopp som förväntas inflyta efter avdrag för osäkra fordringar som bedömts individuellt. Hyresfordringars förväntade löptid är kort, varför värdet redovisats till nominellt belopp utan diskontering. Reservering av osäkra hyresfordringar redovisas i rörelsens intäkter.

Fordringar

Fordringar är redovisade till anskaffningsvärden minskat med eventuell nedskrivning.

Fastighets AB Segelflygaren
559032-2102

Likvida medel

Likvida medel består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut.

Avsättningar

En avsättning redovisas i balansräkningen när bolaget har en befintlig legal eller informell förpliktelse som en följd av en inträffad händelse och det är troligt att ett utflöde av ekonomiska resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen samt en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Där effekten av när i tiden betalning sker är väsentlig, beräknas avsättningar genom diskontering av det förväntade framtida kassaflödet till en räntesats före skatt som återspeglar aktuella marknadsbedömningar av pengars tidsvärde och, om det är tillämpligt, de risker som är förknippade med skulden. Avsättningar omprövas vid varje bokslutstillfälle.

Skulder

Skulder är redovisade till nominellt belopp varmed utbetalning beräknas ske.

Leverantörsskulder

Leverantörsskulder klassificeras i kategorin andra finansiella skulder. Leverantörsskulder har kort förväntad löptid och värderas utan diskontering till nominellt belopp.

Finansiella instrument

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller bolaget på annat sätt förlorar kontrollen över dem. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalen fullgörs eller på annat sätt bortfaller.

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar bland tillgångarna likvida medel, aktier och andelar, kundfordringar och övriga fordringar samt bland skulderna leverantörsskulder och övriga skulder.

Finansiella instrument exklusive derivat redovisas till upplupet anskaffningsvärde. Finansiella tillgångar redovisas minskat för eventuell förlustreserv. Bedömningen för eventuella förlustreserver görs individuellt för väsentliga finansiella fordringar.

Derivatinstrument med negativt verkligt värde redovisas till detta värde. Förändringen i verkligt värde redovisas i årets resultat.

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

Kassaflödesanalys

Indirekt metod tillämpas vid upprättande av kassaflödesanalys. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- eller utbetalningar.

Fastighets AB Segelflygaren
559032-2102

Not 3 Kritiska bedömningar och uppskattningar

Att upprätta de finansiella rapporterna i enlighet med RFR 2 kräver att styrelsen och företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Uppskattningarna och antagandena är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer som under rådande förhållanden synes vara rimliga. Resultatet av dessa uppskattningar och antaganden används sedan för att bedöma redovisade värden på tillgångar och skulder som inte annars framgår tydligt från andra källor. Verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar.

Inom området värdering av förvaltningsfastigheter kan bedömningar och antaganden ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning och ha en påverkan på bolagets nedskrivningsprövning. Värderingen kräver bedömning av och antaganden om det framtida kassaflödet samt fastställelse av diskonteringsfaktor (avkastningskrav). För att avspegla den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och bedömningar anges vanligtvis vid fastighetsvärdering ett osäkerhetsintervall om +/-5–10 procent. Information om detta samt de antaganden och bedömningar som har gjorts framgår av Not 14 Förvaltningsfastigheter.

Not 4 Nettoomsättning per verksamhetsgren och geografisk marknad

<i>Nettoomsättning per verksamhetsgren</i>	2021	2020
Bostäder	19 681	21 512
Summa	19 681	21 512
<i>Nettoomsättning per geografisk marknad</i>	2021	2020
Örebro	19 681	21 512
Summa	19 681	21 512

Not 5 Avtalade framtida hyresintäkter

Hyresavtalen i bolaget är ur ett redovisningsperspektiv att betrakta som operationella leasingavtal. Avtalen avser uthyrning av lokaler och bostäder. Framtida minimileaseavgifter som hänför sig till icke-uppsägningsbara operationella leasingavtal förfaller till betalning enligt nedan.

	2021-12-31	2020-12-31
Avtalade hyresintäkter inom ett år	993	720
Avtalade hyresintäkter mellan ett och fem år	3 290	2 881
Avtalade hyresintäkter senare än fem år	740	1 440
Summa	5 023	5 041

Not 6 Fastighetskostnader

	2021	2020
Drift- och underhållskostnader	-8 482	-5 532
Fastighetsskatt	-39	-20
Centraladministration	-1 495	-1 395
Summa	-10 016	-6 947

Fastighets AB Segelflygaren
559032-2102

Not 7 Avskrivningar

	2021	2020
Avskrivningar byggnader	-6 113	-6 113
Summa	-6 113	-6 113

Not 8 Resultat från andelar i koncernföretag

	2021	2020
Nedskrivning av andelar i koncernföretag	-395	-19
Summa	-395	-19

Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021	2020
Ränteintäkter, koncernföretag	4	8
Ränteintäkter, övriga	4	-
Summa	8	8

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021	2020
Räntekostnader, koncernföretag	-782	-795
Räntekostnader, övriga	-3 744	-4 120
Summa	-4 526	-4 915

Not 11 Bokslutsdispositioner

	2021	2020
Lämnade koncernbidrag	-	-7 740
Summa	0	-7 740

Not 12 Skatt på årets resultat

	2021	2020
Aktuell skatt		
- skatt hänförlig till tidigare perioder	-	-1
Uppskjuten skatt		
- avseende temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på byggnader	-1 244	4
- avseende derivatinstrument	-62	-61
Summa	-1 306	-58

Fastighets AB Segelflygaren
559032-2102

Not 13 Avstämning av effektiv skatt

	2021		2020	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Resultat före skatt		-850		-3 626
Skatt enligt gällande skattesats	20,6%	175	21,4%	776
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader och ej bokförda intäkter	-53,1%	-451	-2,5%	-89
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter och ej bokförda kostnader	0,0%	-	1,8%	64
Skatteeffekt ej avdragsgilla räntekostnader	0,0%	-	-17,3%	-629
Skatteeffekt underskottsavdrag	-121,2%	-1 030	-4,9%	-179
Skatt hänförlig till tidigare år	0,0%	-	0,0%	-1
Redovisad effektiv skatt	-153,6%	-1 306	-1,6%	-58

Not 14 Förvaltningsfastigheter

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärde	323 398	323 357
Överfört från pågående nyanläggningar	-828	41
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	322 570	323 398
Ingående avskrivningar enligt plan	-10 697	-4 584
Årets avskrivningar enligt plan	-6 113	-6 113
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-16 810	-10 697
Utgående redovisat värde	305 760	312 701

Verkligt värde för fastigheterna uppgår till 452 000 tkr (444 000). Värderingen har genomförts av externa oberoende värderingsmän och vid värdebedömningen tillämpas normalt en avkastningsbaserad metod som bygger på analyser av framtida kassaflöden. Den avkastningsbaserade metoden kombineras med en ortsprismetod genom avstämningar mot genomförda transaktioner av likartade objekt.

Det förekommer inga begränsningar i rätten att sälja någon av förvaltningsfastigheterna eller att disponera hyresintäkterna och ersättning vid avyttring.

Not 15 Pågående nyanläggningar

	2021-12-31	2020-12-31
Redovisat värde vid årets början	-	-
Aktiveringar	828	-41
Investeringar	-	41
Försäljningar	-828	-
Utgående redovisat värde	0	0

Fastighets AB Segelflygaren
559032-2102

Not 16 Andelar i koncernföretag

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärde	568	549
Aktieägartillskott	395	19
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	963	568
Ingående nedskrivningar	-518	-499
Årets nedskrivningar	-395	-19
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-913	-518
Utgående redovisat värde	50	50

Not 17 Specifikation av bolagets innehav av aktier och andelar i koncernföretag

Namn	Antal andelar	Andel i procent *	Redovisat värde
Segelflygaren Parkering AB	50 000	100,0%	50
			50

* Avser både kapital- och ägarandel.

Namn	Org. nummer	Säte
Segelflygaren Parkering AB	559155-5494	Stockholm

Not 18 Uppskjuten skatt

2021-12-31	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Fastigheter	-	-1 437	-1 437
Derivat	-	-	0
Netto uppskjuten skattefordran	0	-1 437	-1 437
2020-12-31	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Fastigheter	-	-193	-193
Derivat	62	-	62
Netto uppskjuten skattefordran	62	-193	-131

Fastighets AB Segelflygaren
559032-2102

Not 19 Förändring av uppskjuten skatt i temporära skillnader och underskottsavdrag

2021	Belopp vid årets ingång	Redovisat över resultaträkningen	Belopp vid årets utgång
Fastigheter	-193	-1 244	-1 437
Derivat	62	-62	0
Summa	-131	-1 306	-1 437

2020	Belopp vid årets ingång	Redovisat över resultaträkningen	Belopp vid årets utgång
Fastigheter	-197	4	-193
Derivat	123	-61	62
Summa	-74	-57	-131

Not 20 Långfristiga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Skulder som förfaller till betalning mellan ett och fem år efter balansdagen	-	271 900
Skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	-	-
Summa	0	271 900

Not 21 Derivat

2021	Belopp vid årets ingång	Redovisat över resultaträkningen	Belopp vid årets utgång
Ränteswappar	-300	300	0
Summa	-300	300	0

2020	Belopp vid årets ingång	Redovisat över resultaträkningen	Belopp vid årets utgång
Ränteswappar	-597	297	-300
Summa	-597	297	-300

Fastighets AB Segelflygaren
559032-2102

Not 22 Finansiella skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

	2021-12-31	2020-12-31
Långfristiga skulder		
Ingående redovisat värde	271 900	271 900
Kassaflödespåverkande förändringar	-271 900	-
Utgående redovisat värde långfristiga skulder	0	271 900
Kortfristiga lån		
Ingående redovisat värde	2 800	2 800
Kassaflödespåverkande förändringar	268 800	-
Utgående redovisat värde kortfristiga lån	271 600	2 800
Utgående redovisat värde	271 600	274 700

Not 23 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Ställda säkerheter ställda för egna skulder och avsättningar:</i>		
Fastighetsinteckning	280 000	280 000
Summa ställda säkerheter ställda för egna skulder och avsättningar:	280 000	280 000
Summa ställda säkerheter	280 000	280 000

Not 24 Finansiella instrument

För bolagets finansiella instrument föreligger det inte några väsentliga skillnader mellan redovisade värden och verkliga värden varför ingen särskild upplysning om verkligt värde lämnas. Räntenivåer på balansdagen, inklusive marginaler, för lånen motsvarar villkoren i lånekontrakten. Kundfordringar och leverantörsskulder har samtliga korta löptider.

Not 25 Transaktioner med närstående

Av total försäljning och inköp mätt i kronor avser 0 % (0) av försäljningen och 7,6 % (3,6) av inköpen andra företag inom hela den koncern som bolaget tillhör.

Fastighets AB Segelflygaren
559032-2102

Not 26 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

Stockholm den

Johan Karlsson
Ordförande

Jonas Andersson

Erik Dansbo

Staffan Unge

Vår revisionsberättelse har lämnats den

Ernst & Young Aktiebolag

Mikael Ikonen
Auktoriserad revisor

2022071331046

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighets AB Segelflygaren, org.nr 559032-2102

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighets AB Segelflygaren för år 2021-01-01 - 2021-12-31.

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

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Fastighets AB Segelflygaren AB enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred 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.

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, 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 uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Fastighets AB Segelflygaren för år 2021-01-01 - 2021-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Fastighets AB Segelflygaren enligt god revisionsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsred 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.

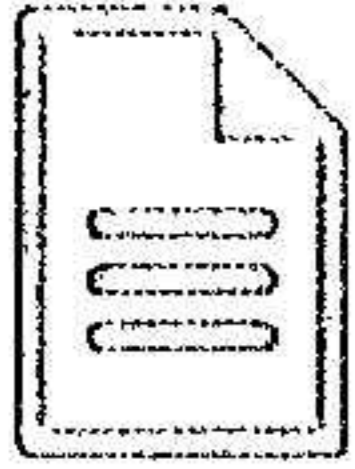
Som en del av en revision enligt god revisionsred i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. 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.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

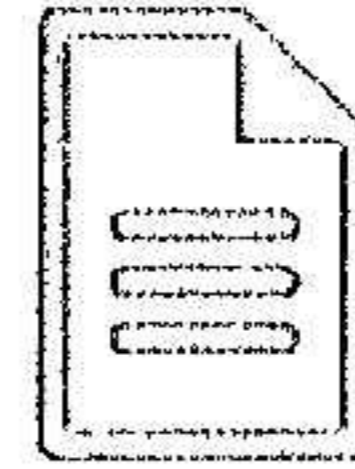
Ernst & Young AB

Mikael Ikonen
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 29 april 2022



**1067 FB Fastighets AB Segelflygaren
2021.pdf**
(61474 byte)
SHA-512: 919573f536f57a7ff4d39bb3652d318f88bb2
c1a5960026e2b7ef197351fc514198e9ced6b0f57fdffd
566c39c94c6001c838d4c42b7de9684d9b3edde1d392b



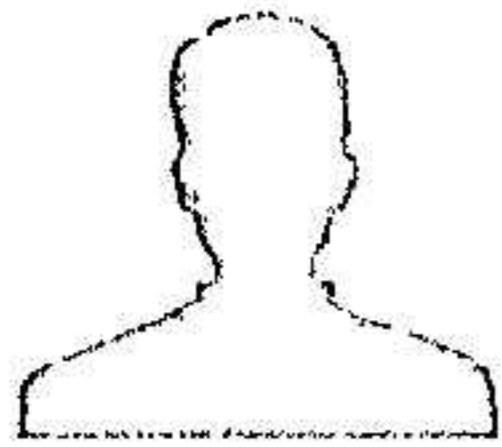
**1067 ÅR Fastighets AB Segelflygaren
2021.pdf**
(695316 byte)
SHA-512: 6de1fd0205e03a6719ed392dc0fe939f5d2c8
236ce8e9725dff04b72b20bc4a391c4837072ca6225ec
8704e6bff18ec18e9c3ee2d30186df8923b93dcc5a751



**2021 1067 RB Fastighets AB
Segelflygaren.docx**
(30821 byte)
SHA-512: 981af9a79f47aff3c21da2d58afced8340936
274e8a7ec9dbf35ae16743c9cc5448a91611d75300e02d
5de2b8728ff6e39bcc4424bfe3733732829640862b233

Underskrifter

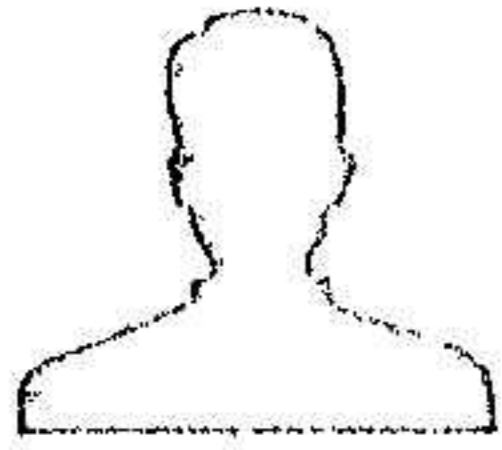
2022-04-28 20:38:21 (CET)



Lars Johan Karlsson

johan.karlsson@slatto.se 198503161997
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

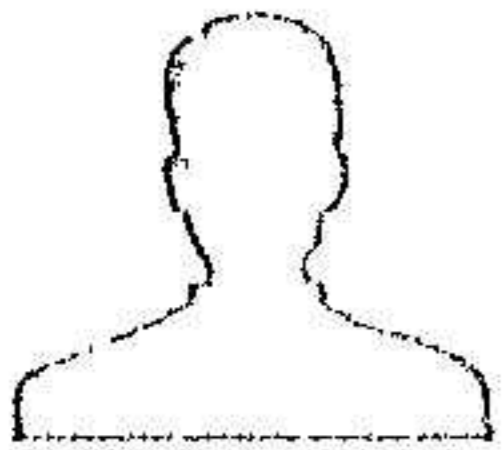
2022-04-29 10:29:51 (CET)



Erik Nils Johannes Dansbo

erik.dansbo@slatto.se 198003070474
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

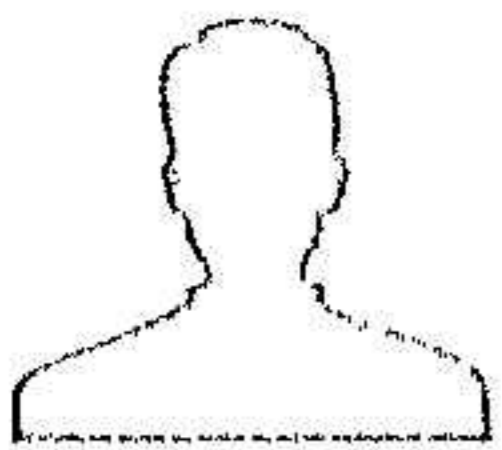
2022-04-29 07:42:03 (CET)



Staffan Erik Unge

staffan.unge@slatto.se 198301087535
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

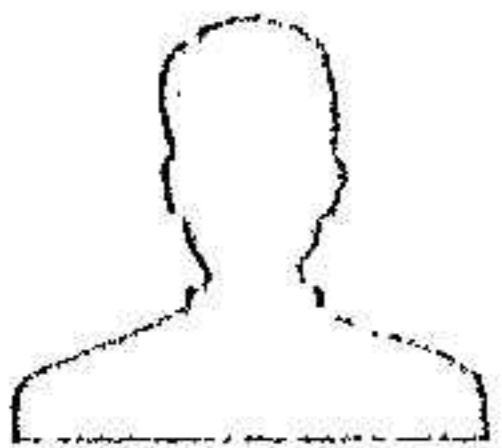
2022-04-28 22:02:17 (CET)



Jonas Andersson

jonas.andersson@slatto.se 198004040252
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2022-04-29 14:26:17 (CET)



Mikael Ikonen

mikael.ikonen@se.ey.com 196309087275
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

Fotokopians-överensstämmelse
med originalet intygas:

Isabella Oskarsson



Undertecknandet intygas av Assently



1067 ÅR Fastighets AB Segelflygaren 2021

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

daa3eedc4939a9cf2b57b7c90949dc63e299dd2d15869a433ebbaa07142569e7f348e76ec1935184d1d01f4ba4fdde6d314bec6a3b7be3c2d4851d452d33a745



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskriven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Hollandargatan 20, 111 60 Stockholm, Sverige