

## ÅRSREDOVISNING 2023 - NYA SOLPORTEN FASTIGHETS AB

### Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Nya Solporten Fastighets AB, 556635-6688, får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31, bolagets 22:e verksamhetsår.

#### Verksamhet och organisation

Nya Solporten Fastighets AB med helägda dotterbolaget Solporten Fastighets Aktieföretag är en fastighets- och förvaltningskoncern med säte i Solna. Koncernen äger och förvaltar tjugofem bostadsfastigheter varav sjutton är belägna i Solna, en i Sundbyberg, fem i Stockholm och två i Enköping. Uppbyggnaden har skett successivt med början 1975 då fastigheterna ägdes av familjerna Hamberg och Lindwall privat. Fastigheterna är byggda mellan 1929 och 1969. Ägarfamiljerna har alltsedan starten haft en långsiktig och tydlig ambition med sitt ägande – att bygga långsiktiga relationer och långsiktiga värden genom ett långsiktigt engagemang.

#### Vision

Solportens vision är att vara en välkonsoliderad och respekterad fastighetskoncern på sina marknader. Solporten ska vara ett attraktivt val för hyresgäster, entreprenörer, leverantörer och medarbetare. Genom lyhördhet och stort kunnande ska Solporten erbjuda attraktiva bostäder och lokaler med en servicenivå över genomsnittet. Solporten ska systematiskt förädla befintliga fastigheter och kontinuerligt göra dessa mer attraktiva. Genom ett aktivt fastighetsägande skapar Solporten långsiktiga relationer till hyresgäster och en långsiktigt god avkastning till ägarna.

#### Visionsarbetet

Under 2014 formaliserades förändringsarbetet inom Solporten för att nå den vision som gemensamt tagits fram av ägare, styrelse och ledning. Förändringsarbetet bygger på en 10-årsperiod 2014-2024 och består av både hårda och mjuka värden. Med anledning av den pandemi som drabbat oss samt pga. svårigheter i början att nå tillräcklig årlig volym av renoverade bostäder har visionsmålet justerats från -2024 till -2026. Avseende hårda värden ligger fokus på icke ROT-renoverade fastigheter, där arbetet bedrivs enligt en egenutveckladsmodell. Mot bakgrund av den tekniska utvecklingen förändras modellen för renoveringar i takt med ökade nya kunskaper.

Renoveringen av varje fastighet är omfattande och arbetet är tydligt inriktat på långsiktig kvalitet som ska ge förutsättningar för långsiktig god förvaltning till rimlig avkastning. Solportens mål är att erbjuda nuvarande och framtida kunder ett modernt, funktionellt och tryggt boende till rätt hyresnivå.

I samband med renoveringsarbetet ser Solporten även över energibehov, möjlig förädlingspotential och möjliga utbyggnader i syfte att kunna erbjuda nya och bättre bostäder för de människor som kommer att leva i dessa hus och bostäder. Solporten vill inte bara följa utvecklingen på hyresmarknaden, utan har även ambitionen att aktivt leda och bidra till förändringar.

I Solportens målsättning ingår även att skapa nya bostäder, antingen på egen mark eller genom markförvärv och/eller markanvisning. Under 2015 har Solporten påbörjat ett arbete i avsikt att, genom detaljplanändring, skapa byggrätter för ca 100 nya bostäder i fastigheten Flundran 4 i Solna. Detta detaljplanearbete har avbrutits under 2023 då Mark och Miljööverdomstolen upphävt antagen detaljplan och kan således ej överklagas.

Organisationen har anpassats för att genomföra koncernens målsättningar. All fastighetsadministration och projektstyrning/–upphandling och fastighetsskötsel handhas och bedrivs av egen personal. Totalt har koncernen 14 anställda.

Sedan 2014 används NKI-mätningar (Nöjd-Kund-Index) som ett aktivt arbetsredskap inom koncernen för att uppnå de mjuka värden som ingår i visionen. All personal är involverad i förbättringsarbetet och NKI-arbetet ska genomsyra och vara en viktig del av hela koncernens dagliga verksamhet. Efter att ha nått vårt första delmål 2018, om att nå en servicenivå bland de 25 procent högst rankade fastighetsbolagen, så har arbetet fortsatt och ny mätning har genomförts under 2020. Tack vare de högt ställda målen till 2022, framflyttade till -2024 pga pandemin, flyttar vi nu ytterligare fram positionerna och etablerar oss på en än högre nivå inom serviceindex. Coronapandemin bidrog tyvärr till att vi ej kunnat arbeta effektivt med NKI i den omfattning vi önskade.

#### Fastighetsbestånd

Det bokförda värdet på beståndet är 1 201,5 (1 107,2) Mkr. Taxeringsvärdet, enligt senaste fastighetstaxeringen år 2022, uppgår till 1 957,2 (1 509,3) Mkr, fördelat med 1 807,0 (1 378,8) Mkr på bostäder och 150,2 (130,5) Mkr på lokaler.

Den totala bostadslägenhetsytan, 53 083 kvm, fördelar sig på 1 003 bostadslägenheter, vilket ger en genomsnittlig yta av 52,9 kvm per bostad. Den totala lokallägenhetsytan utgör 9.560 kvm fördelat på 102 lokaler. Den totala bilplatsytan utgör 14 152 kvm, varav 11 695 kvm avser garageyta. Totalt inrymmer garagen 362 bilplatser och p-platserna 184 bilplatser. Av den totala ytan utgör bostadslägenhetsytan 71,4 procent. Borträknat bilplatsytan utgör den totala bostadslägenhetsytan 84,7 procent.

#### Omsättning och resultat

Omsättningen ökade till 103,6 (96,3) mkr och rörelseresultatet blev 26,6 (29,4) mkr. Intäktsökningen drivs av historiskt hög inflation som påverkar indexerade hyror samt att även bostadshyrorna höjts med ca 4%. Detta i kombination med de senaste årens upprustningsprogram där bruksvärdeshyrorna har gett tydligt resultat.

När det gäller rörelseresultatet så märks det tydligt att intäkterna tyvärr inte kan kompensera det generella ökade kostnadsläget och de kraftigt ökade räntekostnaderna.

Rörelseresultatet påverkas även av engångskostnader i samband med uppgörelse med anställda om 1,6 Mkr samt att vi har valt att kostnadsföra alla upparbetade kostnader för det detaljplanearbete i fastigheter Flundran 4 då Mark & Miljööverdomstolen slutgiltigt upphävde den av Solna stad antagna detaljplanen. Detta belastar resultatet med 4,9 Mkr. Totalt påverkar dessa engångsposter resultatet negativt med -6,5 Mkr.

Vakansgraden är fortsatt hög som en följd av den höga renoveringstakten vi håller och är helt enligt plan.

Resultatet före skatt uppgick till 5,5 (15,9) mkr och resultatet efter skatt blev 0,2 (9,5) mkr.

#### Finansiell ställning och investeringar

Koncernens likvida medel uppgick per balansdagen till 16,3 (26,4) mkr. Det egna kapitalet uppgick till 348,7 (353,5) mkr, motsvarande en soliditet på 26 (27) procent.

Koncernens totala upplåning hos kreditinstitut uppgick per årsskiftet till 831,2 (776,2) mkr.

Totala investeringar uppgick till 92,6 (133,0) mkr, varav 91,6 (87,7) mkr avser investeringar i renoveringar och ombyggnader av bolagets fastighetsbestånd. Koncernens investeringar i planerade renoveringar finansieras genom egengenerade vinstmedel samt genom långfristig nyupplåning.

#### Väsentliga händelser under verksamhetsåret

Efter ett turbulent år -2022 med kraftiga inflation och med kraftiga räntehöjningar som följd av detta så blev det ingen större förändring -2023. Första halvåret av -2023 bjöd på fortsatt hög inflation och räntehöjningar. För fastighetsbranschen i stort är det en ansträngande period vi går igenom och kostnadsökningarna för branschen är påtagliga samtidigt som vi inte kan höja våra intäkter i den utsträckning vi skulle behöva.

Den positiva sidan är att Energipriserna stabiliserades under -2023 och blev inte så höga som vi först trodde -2022 samt att det blev lättare att få tag på vanliga byggvaror.

Trots problematiken med kraftigt ökade byggkostnader och kraftiga räntehöjningar, som troligen kommer bestå ett längre tag, har Solporten fullföljt alla planerade projekt och har tack vare sin långsiktighet klarat av att leverera både nyrenoverade och fina hyresrätter samtidigt som vi bibehåller en hög förvaltningskvalité och service för alla våra hyresgäster.

Summerat för året kan vi dock konstatera att det är svårt att leverera ett tillfredställande och långsiktigt hållbart resultat.

Den 1 februari 2023 satte vi i gång etapp nr 3, sista etappen, i kv. Flundran 4, Råsundavägen 15, innehållande 43 bostäder och 3 kontorslokaler. Projektet omfattar motsvarande Råsundavägen 13, färdigställt dec 2022, och avser en totalrenovering och stambyte av samtliga bostäder och lokaler. I samband med projektet valde vi att göra om två större lokaler till 2 nya bostäder och 3 nya lokaler. Utöver detta bygger vi om all ventilation, byter fönster, renoverar fasader, tak, balkonger och samtliga allmänna utrymmen. Entreprenaden genomfördes i samarbete med vår samarbetspartner, Aldrin Bygg & Samordning, som resulterat i bra struktur och hög kvalité till ett rimligt pris. Entreprenaden har gått mycket bra och byggnaden stod klart för inflyttning, enligt plan i mitten av november.

Den 15 augusti 2023 satte vi även i gång sista etappen i kv Galgvreten 27:9 med badrumsombyggnad och allmänna utrymmen. Byggnaden innehåller 32 bostäder. Ombyggnaden av detta innebär att vi nu äntligen är klara med detta projekt som fick sig en liten försening, pga. covid 19, då vi har kvarboende i denna fastighet och det uppstod för mycket problem med det under pandemin. Badrummen var färdiga och ombyggda i början av dec -23 och därefter har allmänna utrymmen påbörjats.

Det höga kostnadsläget som uppstått de senaste åren i kombination med lägre lönsamhet och problem att få hyresökningkompensation har föranlett att Solporten påbörjat en aktivare översyn av organisationen och hur den ska se ut framöver. Den nuvarande organisationen skapades -2013/2014 inför vår stora vision och ombyggnadsprocess. När vi nu kommit långt och enbart har några få fastigheter kvar att totalrenovera måste vi börja se över hur vi ska organisera oss i en normal förvaltningsfas med nya mål och behov. Med anledning av detta så har vi under hösten -2023 gjort en överenskommelse med Förvaltningschefen, Mikael Tärnström, att han ej är rätt person för detta uppdraget och en gemensam uppgörelse har medfört att Mikael har slutat hos oss. Tjänsten som Förvaltningschef har tagits över av företagets VD. Solporten fortsätter att se över organisationen över alla led och detta för att bäst kunna möta de behov som väntas framöver då Solporten sätter nya mål.

Solporten hållbarhetsarbete har fortsatt under -2023 precis som tidigare. Inom den sociala hållbarheten har vi fortsatt stötta Stockholms stadsmission i det arbete de gör och även bidragit mer fler bostäder till deras projekt som skapar förutsättningar för de som lever i utanförskap och aldrig har någon möjlighet att komma in på den ordinarie bostadsmarkanden. Utöver detta fortsätter vi hela har vårt NKI-arbete i tankarna och agerar därefter. Under året har vi även haft fokus på den interna trivseln för alla medarbetare på Solporten.

När det gäller vår Ekonomiska och ekologiska hållbarhetsfokusering så har vi fortsatt vårt arbete kring att nå rimliga bruksvärdeshyror i våra totalrenoverade fastigheter samtidigt som vi kartlägger och investerar i energibesparande och energiåtervinnande åtgärder. Under hösten 2022 påbörjades en större geovärmeanläggning i kv. Galgvreten 27:9 i Enköping och under Q4-2023 har anläggningen tagits i bruk. Likaså har den energiåtervinningsanläggning av spillvatten i kv.Facklan 5 tagits i bruk under sommaren -2023 och är nu i full drift.

Efter att Mark & Miljööverdomstolen beviljade Solporten prövningstillstånd för den pågående detaljplanen i kv Flundran 4 under vintern -2023 återupptogs detta arbete för att se över möjligheterna att nå fram till en antagen detaljplan innehållande ca 100 nya hyresbostäder. Tyvärr avslog dock Mark & Miljööverdomstolen slutgiltigt detaljplanen. Solporten har sedan dess uttrönt möjligheterna med kommunen och egna experter om det skulle vara möjligt att börja om ett nytt detaljplanearbete genom att minska och dra ner på volymen nya bostäder. Solporten gör dock bedömningen i dagsläget att det ej är lönsamt att påbörja ett arbete utifrån en mindre exploateringsgrad och har därför valt att avbryta detta arbete och istället planera för fastighetens förutsättningar inom bef detaljplan. I samband med detta måste Solporten resultatföra de kostnader som arbetats upp under åren och ta detta över årets resultat. Styrelsen gör bedömningen att dessa utredningar och arbeten inte kommer kunna generera något värde framöver och därav kostandsförs dessa kostnader under innevarande år.

#### Utveckling av koncernens verksamhet, resultat och ställning

	2023	2022	2021	2020	2019
<b>Koncernen</b>					
Rörelsens intäkter, tkr	103 290	96 323	91 279	90 626	84 417
Rörelsemarginal, %	26	31	34	38	34
Balansomslutning, tkr	1 363 763	1 298 083	1 181 427	1 159 693	1 042 701
Avkastning på sysselsatt kapital, %	2	3	3	3	4
Avkastning på eget kapital, %	2	5	5	6	5
Soliditet, %	26	27	30	29	33
<b>Moderbolaget</b>					
Balansomslutning, tkr	214 051	214 196	214 029	214 009	217 831
Soliditet, %	100	100	100	100	100

#### Nyckeltalsdefinitioner:

Rörelsemarginal	Rörelseresultat i förhållande till periodens intäkter
Balansomslutning	Totala tillgångar
Avkastning på sysselsatt kapital	Rörelseresultat plus finansiella intäkter i förhållande till genomsnittligt sysselsatt kapital
Sysselsatt kapital	Balansomslutningen minskad med ej räntebärande skulder
Räntefria skulder	Skulder som inte är räntebärande
Avkastning på eget kapital	Resultat efter finansiella poster i förhållande till eget kapital
Soliditet	Eget kapital i förhållande till balansomslutningen
Belåningsgrad	Räntebärande skulder i relation till fastigheternas bokförda värde.

### Förändring av Eget kapital

Koncernen	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Övrigt eget kapital	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2022-01-01	100	0	348 743	348 843
Årets resultat			9 467	9 467
Förändring uppskjutna skatteeffekter				
<u>Transaktioner med koncernens ägare</u>				
Aktieutdelning			-4 800	-4 800
Utgående eget kapital 2022-12-31	100	0	353 410	353 510
Årets resultat			206	206
Förändring uppskjutna skatteeffekter				
<u>Transaktioner med koncernens ägare</u>				
Aktieutdelning			-5 000	-5 000
Utgående eget kapital 2023-12-31	100	0	348 614	348 714

Moderbolaget	Bundet eget kapital			Fritt eget kapital		Totalt eget kapital
	Aktie- kapital	Reserv- fond	Uppskrivn. fond	Balans. resultat	Årets resultat	
Ingående eget kapital 2022-01-01	100	20	205 738	8 027	0	213 885
Disposition enligt årsstämma, utdelning				4 967		4 967
				-4 800		-4 800
Utgående eget kapital 2022-12-31	100	20	205 738	8 194	0	214 052
Disposition enligt årsstämma, utdelning				-5 000		
Årets resultat					4 932	4 932
Utgående eget kapital 2023-12-31	100	20	205 738	3 193	4 932	213 983

Aktiekapitalet är fördelat på 80 000 aktier med en röst per aktie  
Aktiernas kvotvärde är 1,25 kronor

### Moderföretaget

Nya Solporten Fastighets AB är ett fastighets- och förvaltningsbolag med säte i Solna. Bolaget bildades 2002 och ägs av familjerna Hamberg och Lindwall.

Någon verksamhet, utöver förvaltning av dotterbolag, har inte moderbolaget. Under året har utdelning till aktieägarna skett med 5,0 (4,5) mkr. Eget kapital uppgick per balansdagen till 213,9 (214,0) mkr.

### Händelser efter verksamhetsårets utgång

Under början av 2024 har vi påbörjat etapp 1 i kv. Berget 5, Huvudstagatan 7 - 11, med stambyte och totalrenovering. Entreprenadens omfattningen avser 57 bostäder och 5 lokaler samt tillhörande takomläggning, fönsterbyte samt allmänna utrymmen. Projektet planeras utföras i två etapper varav första inflytt beräknas till slutet av -2024 samt etapp 2 till sommaren -2025.

**Förväntad framtida utveckling**

Moderbolag och koncernen förväntas fortsätta sin verksamhet på nuvarande nivå under det kommande året. Koncernen kommer fortsatt arbeta med utveckling och förädling av fastighetsbeståndet enligt fastställd plan där även energieffektivisering har stort fokus närmsta åren.

**Styrelsen förslag till vinstdisposition**

Till årsstämmans förfogande finns i moderbolaget följande medel (kronor):

Balanserat resultat	3 193 428
Årets resultat	<u>4 931 700</u>
Summa fritt eget kapital	8 125 128

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande;

Aktieutdelning 62,50 kr per aktie	5 000 000
Balanseras i ny räkning	<u>3 125 128</u>
	8 125 128

**Sammanfattning av styrelsens yttrande över föreslagen vinstutdelning**

Den föreslagna utdelningen uppgår till 5,0 mkr och utgör 52,8 procent av koncernens resultat efter skatt.

Det finns enligt styrelsens bedömning, med hänsyn tagen till likviditetsbehov, framlagd budget, investeringsplaner och förmåga att lyfta långfristiga krediter, inget som talar för att koncernens och moderbolagets eget kapital inte skulle vara tillräckligt i relation till verksamhetens art, omfattning och risker efter den föreslagna utdelningen.

Styrelsen finner därmed den föreslagna utdelningen försvarlig enligt 17 kap 3 § Aktiebolagslagen.

Vad beträffar koncernens och moderbolagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar och kassaflödesanalyser med tillhörande tilläggsupplysningar;

Koncernens resultaträkning	sid 6
Koncernens balansräkning	sid 7–8
Koncernens kassaflödeanalys	sid 9
Moderbolagets resultaträkning	sid 10
Moderbolagets balansräkning	sid 11
Moderbolagets kassaflödeanalys	sid 12
Tilläggsupplysningar	sid 13-25
Underskrifter	sid 25

## Koncernens resultaträkning

Belopp i tkr	Not	2023	2022
Hysesintäkter	2	103 290	96 000
Övriga förvaltningsintäkter	3	263	323
<b>Rörelsens intäkter</b>		<b>103 553</b>	<b>96 323</b>
<u>Fastighetskostnader</u>			
Uppvärmning		-9 334	-8 773
Övriga taxebundna kostnader		-7 672	-6 993
Fastighetsskötsel & reparationer		-8 072	-7 835
Övriga driftskostnader		-821	-822
Underhåll		-2 532	-2 105
Fastighetsskatt		-2 734	-2 588
<b>Summa externa fastighetskostnader</b>		<b>-31 165</b>	<b>-29 116</b>
<b>Driftnetto</b>		<b>72 388</b>	<b>67 207</b>
<u>Rörelsekostnader</u>			
Övriga externa kostnader	4,5	-10 794	-6 454
Personalkostnader	6	-16 267	-13 783
Övriga rörelseintäkter/-kostnader	7	351	159
Avskrivningar	8	-19 086	-17 705
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-45 796</b>	<b>-37 783</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>26 592</b>	<b>29 424</b>
<u>Resultat från finansiella poster</u>			
Finansiella intäkter	9	1 064	111
Finansiella kostnader		-22 197	-13 622
<b>Summa finansnetto</b>		<b>-21 133</b>	<b>-13 511</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>5 459</b>	<b>15 913</b>
Skatt	10	-5 253	-6 446
<b>Årets resultat (hänförligt till moderbolagets aktieägare)</b>		<b>206</b>	<b>9 467</b>
Vinst per aktie (kronor)		2,58	118,34
Föreslagen/lämnad aktieutdelning per aktie (kronor)		62,5	62,5

## Koncernens balansräkning

Belopp i tkr	Not	2023	2022
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Immateriella anläggningstillgångar	11	-	-
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	12	1 214 210	1 119 767
Inventarier, installationer och fordon	13	1 863	1 745
Pågående om- och nybyggnader	14	75 786	97 063
		1 291 859	1 218 575
Finansiella anläggningstillgångar			
Uppskjuten skattefordran	10	51 509	45 928
		51 509	45 928
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>1 343 368</b>	<b>1 264 503</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Hyses- och kundfordringar		2 058	5 486
Övriga fordringar	16	327	71
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	1 634	1 594
		4 019	7 151
Kassa och bank	18	16 376	26 429
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>20 395</b>	<b>33 580</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>1 363 763</b>	<b>1 298 083</b>

2024061320372

## Koncernens balansräkning (forts.)

Belopp i tkr	Not	2023	2022
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<u>Eget kapital</u>			
Aktiekapital		100	100
Övrigt eget kapital inklusive årets resultat		348 614	353 410
<b>Summa eget kapital (hänförligt till moderföretagets ägare)</b>		<b>348 714</b>	<b>353 510</b>
<u>Avsättningar</u>			
Uppskjuten skatteskuld	10	149 452	138 617
		149 452	138 617
<u>Långfristiga skulder</u>			
Skulder till kreditinstitut	20	490 462	524 462
		490 462	524 462
<u>Kortfristiga skulder</u>			
Skulder till kreditinstitut	20	340 810	251 810
Förskott från hyresgäster och kunder		10 527	10 837
Leverantörsskulder		14 160	12 315
Skatteskulder	10	616	361
Övriga kortfristiga skulder	21	1 001	1 872
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	8 021	4 299
		375 135	281 494
		<b>1 363 763</b>	<b>1 298 083</b>

## Koncernens kassaflödesanalys

Belopp i tkr	2023	2022
<u>Löpande verksamheten</u>		
Resultat efter finansiella poster	5 459	15 913
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm	19 369	17 705
	24 828	33 618
Betald skatt		-2 572
	0	-2 572
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	24 828	31 046
<u>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</u>		
Förändringar av rörelsefordringar	3 186	-3 142
Förändringar av rörelseskulder	4 586	7 172
Kassaflöde från den löpande verksamheten	32 600	35 076
<u>Investeringsverksamheten</u>		
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-92 653	-133 018
Amortering av långfristiga fordringar		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-92 653	-133 018
<u>Finansieringsverksamheten</u>		
Amortering av låneskulder		
Upptagna lån	55 000	93 000
Utbetald aktieutdelning	-5 000	-4 800
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	50 000	88 200
Årets kassaflöde	-10 053	-9 742
Likvida medel vid årets början	26 429	36 171
Likvida medel vid årets slut	16 376	26 429
<u>Tilläggsupplysningar</u>		
Under perioden betald ränta uppgick till	22 197	13 621
Under perioden erhållen ränta uppgick till	1 064	110
<u>Justeringsposter som inte ingår i kassaflödet mm.</u>		
Avskrivningar	19 086	17 705
Aktieutdelningar utdelad dotterbolag		
Vinst vid utträngning anläggningstillgångar	283	
Övrigt	-	-
	19 369	17 705

2024061320373

## Moderbolagets resultaträkning

Belopp i tkr	Not	2023	2022
<u>Rörelsekostnader</u>			
Övriga externa kostnader	5	-68	-27
Summa rörelsekostnader		-68	-27
Rörelseresultat		-68	-27
<u>Finansiella intäkter</u>			
Aktieutdelning		5 000	5 000
Summa finansiella poster		5 000	5 000
Resultat efter finansiella poster		4 932	4 973
<u>Böklutsdispositioner</u>			
Lämnade koncernbidrag		-	-
Mottagna koncernbidrag		-	-
Resultat före skatt		4 932	4 973
Skatt		-	-
Årets resultat		4 932	4 973

## Moderbolagets balansräkning

Belopp i tkr	Not	2023	2022
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	15	214 000	214 000
		<u>214 000</u>	<u>214 000</u>
Summa anläggningstillgångar		214 000	214 000
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Fordringar hos koncernföretag	16	-	58
		<u>-</u>	<u>58</u>
Kassa och bank	18	51	29
Summa omsättningstillgångar		51	87
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>214 051</b>	<b>214 087</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Eget kapital			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital	19	100	100
Uppskrivningsfond	25	205 738	205 738
Reservfond		20	20
		<u>205 858</u>	<u>205 858</u>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		3 193	3 227
Årets resultat		4 932	4 967
		<u>8 125</u>	<u>8 194</u>
Summa eget kapital		213 983	214 052
<u>Kortfristiga skulder</u>			
Skulder koncernföretag		3	-
Leverantörsskulder		30	
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	35	35
		<u>68</u>	<u>35</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>214 051</b>	<b>214 087</b>

## Moderbolagets kassaflödesanalys

Belopp i tkr	2023	2022
<u>Löpande verksamheten</u>		
Resultat efter finansiella poster	4 932	4 967
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm	-	-
	<u>4 932</u>	<u>4 967</u>
Betald skatt	-	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	4 932	4 967
<u>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</u>		
Förändringar av rörelsefordringar	58	-
Förändringar av rörelseskulder	32	-167
	<u>90</u>	<u>-167</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	90	-167
<u>Investeringsverksamheten</u>		
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		
	<u>0</u>	<u>0</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
<u>Finansieringsverksamheten</u>		
Amortering av låneskulder		
Upptagna lån		
Utbetald aktieutdelning	-5 000	-4 800
	<u>-5 000</u>	<u>-4 800</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-5 000	-4 800
Årets kassaflöde	22	0
Likvida medel vid årets början	29	29
	<u>51</u>	<u>29</u>
Likvida medel vid årets slut	51	29
<u>Tilläggsupplysningar</u>		
Under perioden betald ränta uppgick till		
Under perioden erhållen ränta uppgick till		
<u>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet mm.</u>		
Mottagna aktieutdelning dotterbolag	-	-
Lämnade koncernbidrag	-	-
Mottagna koncernbidrag	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>

## Tilläggsupplysningar

### Not 1. Redovisningsprinciper

#### Allmänt

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen om inte annat anges.

Bolagets funktionella valuta och rapporteringsvaluta är svenska kronor. Samtliga belopp är angivna i tusentals kronor (tkr) om inte annat anges.

I årsredovisningen har tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Anläggningstillgångar och långfristiga skulder består i allt väsentligt av belopp som förväntas återvinnas eller betalas efter mer än ett år från balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder består i allt väsentligt av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom ett år från balansdagen.

#### Koncernredovisning

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 även för delägda dotterföretag.

Anskaffningsvärdet för dotterföretag beräknas till summan av verkligt värde vid förvärvstidpunkten för erlagda tillgångar med tillägg av uppkomna och övertagna skulder samt emitterade eget kapitalinstrument, utgifter som är direkt hänförliga till rörelseförvärvet samt eventuell tilläggsköpeskillning. I förvärvsanalysen fastställs det verkliga värdet, med några undantag, vid förvärvstidpunkten av förvärvade identifierbara tillgångar och övertagna skulder samt minoritetsintresse. Minoritetsintresse värderas till verkligt värde vid förvärvstidpunkten. Från och med förvärvstidpunkten inkluderas i koncernredovisningen det förvärvade företagens intäkter och kostnader, identifierbara tillgångar och skulder liksom eventuell uppkommen goodwill eller negativ goodwill.

Koncernmässig goodwill uppkommer när anskaffningsvärdet vid förvärv av andelar i dotterföretag överstiger det i förvärvsanalysen fastställda värdet på det förvärvade företagens identifierbara nettotillgångar. Goodwill redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuell nedskrivning.

#### Intäkter

Hysesavtal klassificeras som operationella leasingavtal. Hysesintäkterna, inklusive eventuella tillägg för fastighetsskatt, värme etc., redovisas linjärt i resultaträkningen baserat på villkoren i avtalet. Den sammanlagda kostnaden för lämnade förmåner och rabatter redovisas som en minskning av hyresintäkterna linjärt över leasingperioden. I de fall hyresrabatten i ett nytecknat avtal överstiger 1 mkr ska hyresrabatten periodiseras över hyresavtalets löptid.

Förskottshyror redovisas som förskott från hyresgäster bland de kortfristiga skulderna.

Som övriga förvaltningsintäkter redovisas andra ersättningar från hyresgäster samt fakturerade tjänster.

#### Leasing

Leasingavtal klassificeras som operationella leasingavtal då de väsentliga riskerna och fördelarna som förknippas med ägandet faller på leasegivaren. Samtliga Solportens leasingavtal klassificeras som operationella leasingavtal. Koncernen är leasegivare avseende hyreskontrakt (enligt ovan) och leasetagare vad avser hyra av kontor och hyra av kontorsmaskiner. Leasingavgifter periodiseras linjärt över leasingperioden.

#### Immateriella anläggningstillgångar

Balanserade utgifter för förvärvade dataprogram inkluderande kostnader för installation, uppstart och anpassning, redovisas anskaffningsvärde minskat med avskrivningar och eventuella nedskrivningar under den bedömda nyttjandeperioden.

#### Materiella anläggningstillgångar

##### Förvaltningsfastigheter

Koncernens fastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter och värdestegring. Samtliga fastigheter klassificeras som förvaltningsfastigheter.

Förvaltningsfastigheter redovisas till anskaffningsvärde ökat med eventuella uppskrivningar och minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet. Tillkommande utgifter för till exempel ombyggnader och större renoveringar som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Övriga reparations- och mindre underhållskostnader kostnadsförs i den period de uppstår. För byggnader har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

#### Inventarier mm

Inventarier, verktyg, fordon och installationer redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.

#### Avskrivningar

<u>Tillgångstyp / Nyttjandeperiod</u>	<u>År</u>
<u>Förvaltningsfastigheter</u>	
Mark	-
Markanläggning	50
Stomme/grund 1)	80-120
Stomkompletteringar/Innerväggar	50
Tak	40
Fasader	40
Balkonger	40
Fönster	50
Hissar	35
Kök	40
Badrum	40
El	50
Värme och sanitet	50
Ventilation	30
Styrteknik etc.	20
Garage	25
Tätskikt innegård	30
<u>Övriga materiella anläggningstillgångar</u>	
Inventarier	5
Verktyg	5
Fordon	5
Kontorsanpassning/installationer	Kontraktets löptid 5
<u>Immateriella anläggningstillgångar</u>	
Dataprogram/affärssystem	5
Goodwill	20

Skillnaden mellan ovan nämnda avskrivningar och skattemässigt gjorda avskrivningar redovisas som ackumulerade överavskrivningar, vilka ingår i obeskattade reserver.

1) Avskrivningstid på stommen baseras på fastigheternas geografiska marknader, där 120 år används för fastigheter i Stockholms innerstad, 80 år för fastigheter i Enköping och 100 år för resterande bestånd (Solna, Sundbyberg mm).

#### Skatt

Skatt på årets resultat i resultaträkningen består av aktuell skatt och uppskjuten 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. Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

Uppskjuten skatteskuld redovisas för alla skattepliktiga temporära skillnader. Uppskjuten skattefordran redovisas för avdragsgilla temporära skillnader och för möjligheten att i framtiden använda skattemässiga underskottsavdrag. Värderingen baseras på hur det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller skuld förväntas återvinnas respektive regleras. Beloppen baseras på de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen och har inte nuvärdesberäknats.

Uppskjutna skatteskulder som uppstått vid rena substansförvärv nuvärdesberäknas om värdet på den uppskjutna skatteskulden är en väsentlig del av affärsuppgörelsen och det finns ett dokumenterat samband mellan köpeskillingen och köparens värdering av den uppskjutna skatteskulden. Ett rent substansförvärv är ett förvärv av andelar i företag där huvudsakliga identifierbara tillgångar är byggnader och mark samt där köpeskillingen så gott som uteslutande avser tillgången med avdrag för fastighetslån och uppskjuten skatt.

Uppskjutna skattefordringar har värderats till högst det belopp som sannolikt kommer att återvinnas baserat på innevarande och framtida skattepliktiga resultat. Värderingen omprövas varje balansdag.

I koncernbalansräkningen delas obeskattade reserver upp på uppskjuten skatt och eget kapital.

#### Löner och andra ersättningar

Löner och andra ersättningar utgörs av lön, styrelsearvoden, betald semester, betald sjukfrånvaro, bilersättning och bonus. Dessa ersättningar redovisas som en kostnad och en skuld då det finns en legal eller informell förpliktelse att betala ut en ersättning.

#### Hyses-/kundfordringar och övriga fordringar

Fordringar redovisas som omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Fordringar tas upp till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar. Fordringar som är räntefria eller som löper med ränta som avviker från marknadsräntan och har en löptid överstigande 12 månader, redovisas till ett diskonterat nuvärde och tidsvärdeförändringen redovisas som ränteintäkt i resultaträkningen.

#### Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar. Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Spärrade medel klassificeras inte som likvida medel.

#### Moderbolaget

Moderbolaget tillämpar samma principer som koncernen, förutom avvikelser som anges i årsredovisningslagen samt de beskattningsregler som möjliggör en annan redovisning för juridisk person än för koncernen.

#### Koncernbidrag och aktieägartillskott

Koncernbidrag som erhållits/lämnats redovisas som en bokslutsdisposition i moderbolaget resultaträkning. Det erhållna/lämnade koncernbidraget har påverkat företagets aktuella skatt.

Aktieägartillskott som lämnas utan att emitterade aktier eller andra egetkapitalinstrument erhållits i utbyte redovisas i moderbolagets balansräkning som en ökning av andelens redovisade värde.

#### Uppdelning av eget kapital

I moderbolagets balansräkning delas eget kapital upp i bundet respektive fritt eget kapital i enlighet med ÅRL.

#### Obeskattade reserver och bokslutsdispositioner

I moderbolaget redovisas, på grund av sambandet mellan redovisning och beskattning, den uppskjutna skatteskulden på obeskattade reserver som en del av de obeskattade reserverna.

#### Koncerninterna inköp och försäljningar samt internvinster

Inga interna inköp eller försäljningar har skett i koncernen under verksamhetsåret.

**Not 2. Hyresintäkter**

Koncernen	2023	2022
<u>Hyror</u>		
Bostäder	93 097	85 939
Lokaler	14 193	13 267
Fordonsplatser	4 670	4 361
	<u>111 960</u>	<u>103 566</u>
<u>Hyresbortfall 1)</u>		
Bostäder, renoveringsvakanser	-4 818	-5 175
Lokaler	-3 462	-1 882
Fordonsplatser	-390	-510
	<u>-8 670</u>	<u>-7 567</u>
<u>Hyresintäkter</u>		
Bostäder	88 279	80 764
Lokaler	10 731	11 385
Fordonsplatser	4 280	3 851
	<u>103 290</u>	<u>96 000</u>

1) Hyresbortfall avser bruksvärdeshyra för bostäder och bedömd marknadshyra för lokaler. Hyresbortfall för bostäder avser endast renoveringsvakanser.

**Not 3. Övriga förvaltningsintäkter**

Koncernen	2023	2022
Övriga ersättningar från och fakturerade kostnader till hyresgäster	263	323
	<u>263</u>	<u>323</u>

**Not 4. Leasing**

Leasingkostnader för kontorsutrustning som hyrs samt hyror för kontors- och lagerlokaler och som innefattas i begreppet operationell leasing uppgick till:

Koncernen	2023	2022
Kostnadsförda leasing- och hyresutgifter	175	172

Koncernens framtida minimiavgifterna avseende icke uppsägningsbara operationella lease- och hyresavtal beräknas utfalla enligt nedan;

	2023	2022
- inom ett år	178	175
- från ett till fem år	14	55
- efter fem år	-	-
Summa	<u>192</u>	<u>230</u>

**Not 5. Ersättningar till revisorer**

Till revisorer och revisionsföretag har följande ersättningar utgått.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Revisionsuppdraget, PWC	205	180	38	33
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget, PWC	16	167	-	-
	<u>221</u>	<u>347</u>	<u>38</u>	<u>33</u>

## Not 6. Anställda och personalkostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
<u>Medelantalet anställda</u>				
Män	11	11	-	-
Kvinnor	3	3	-	-
Summa dotterbolag	14	14	-	-

Löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader har utgått till följande belopp.

Löner och ersättningar	8 897	8 350	-	-
Pensionskostnader	1 346	1 259	-	-
Sociala kostnader exkl. pensionskostnader)	3 205	2 960	-	-
	13 448	12 569	-	-

## Not 7. Övriga rörelseintäkter/-kostnader

Koncernen	2023	2022
<u>Övriga rörelseintäkter</u>		
Vinst avyttring inventarier	-	-
Försäkringsersättningar	-	159
Summa övriga rörelseintäkter	0	159
<u>Övriga rörelsekostnader</u>		
Förlust vid utrantering fastighetskomponent	-	-
Summa övriga rörelsekostnader	-	-
Summa övriga rörelseintäkter/-kostnader	0	159

## Not 8. Avskrivningar

Koncernen	2023	2022
<u>Förvaltningsfastigheter</u>		
- Byggnad inklusive uppskrivning	16 566	15 047
- Byggnad aktiverade ombyggnader	1 741	1 741
- Markanläggningar	183	197
	18 490	16 985
Inventarier	204	321
Installationer	-	-
Fordon	392	400
Programvara	-	-
Summa	19 085	17 706

## Not 9. Finansiella poster

Koncernen	2023	2022
<u>Finansiella intäkter</u>		
Resultat från fordringar som är anläggningstillgångar	-	-
Ränteintäkter, övriga	1 064	111
Summa ränteintäkter	1 064	111
Summa finansiella intäkter	-	-
<u>Finansiella kostnader</u>		
Räntekostnader	-22 197	-13 622
Summa finansiella kostnader	-22 197	-13 622
Summa finansnetto	-21 133	-13 511

## Not 10. Skatt

Skattekostnad i koncernens resultaträkningar	2023	2022
<u>Fördelning på aktuell och uppskjuten skatt</u>		
Aktuell skatt	-	-
Uppskjuten skatt	5 253	6 446
Summa	5 253	6 446
Skillnad mellan verklig skattekostnad och		
<u>skattekostnad baserad på gällande skattesats</u>		
Redovisat resultat före skatt	5 527	15 946
Skatt enligt gällande skattesats 20,6 %	-1 138	-3 285
Skatteeffekt av ej avdragsgilla poster	-5 686	-3 997
Skatteeffekt av ej skattepliktiga poster	12 402	13 849
Förändring av underskott av förrgående års beräkning	3	-1 305
Temporära skillnader mellan bokföringsmässiga- och skattemässiga värden	-10 834	-11 708
Redovisad skattekostnad	-5 253	-6 446
<u>Specifikation uppskjuten skattekostnad</u>		
Förändring skattemässigt underskottsavdrag	5 581	5 262
Förändring uppskjutna skattuppskrivningar	359	359
Förändring uppskjuten skatt ombyggnader	-11 193	-12 067
Summa uppskjuten skattekostnad	-5 253	-6 446

Skatter i koncernens balansräkningar	2023	2022
<u>Långfristiga fordringar</u>		
Skattemässigt underskottsavdrag	51 509	45 928
Summa uppskjuten skatt på temporära skillnader	51 509	45 928
<u>Kortfristiga fordringar</u>		
Skattefordran	-	-
<u>Avsättning</u>		
Uppskjuten skatt på uppskrivning byggnader och mark	50 469	50 828
Uppskjuten skatt på aktiverade ombyggnadskostnader	98 948	87 755
Uppskjuten skatt på överavskrivningar	34	34
Summa uppskjuten skatt på temporära skillnader	149 452	138 617
<u>Kortfristiga skulder</u>		
Skatteskulder	616	361

Not 11. Immateriella anläggningstillgångar

Koncernen	Aktiverade Dataprogr.
<u>Akkumulerade anskaffningsvärden</u>	
Ingående balans 2022-01-01	1 078
Nyanskaffningar	-
Utgående balans 2022-12-31	1 078
Nyanskaffningar	-
Utgående balans 2023-12-31	1 078
<u>Akkumulerade av- och nedskrivningar</u>	
Ingående balans 2022-01-01	1078
Årets avskrivningar	-
Utgående balans 2022-12-31	1078
Årets avskrivningar	-
Utgående balans 2023-12-31	1078
<u>Redovisade värden</u>	
Per 2016-12-31	883
Per 2017-12-31	662
Per 2018-12-31	442
Per 2019-12-31	221
Per 2020-12-31	0
Per 2021-12-31	0
Per 2022-12-31	0
Per 2023-12-31	0

Aktiverade dataprogram avser kostnader i samband med implementering av nytt affärssystem/fastighetssystem. Affärssystemet anpassades och implementerades under sista kvartalet 2015 och är i full drift from januari 2016. Planenliga avskrivningar görs from driftsättning.

2024061320378

## Not 12. Förvaltningsfastigheter

Koncernen	Byggnad	Byggnad uppskrivn	Mark	Mark uppskrivn	Mark-anlägggn.	Totalt
<u>Akkumulerade anskaffningsvärden</u>						
Ingående balans 2022-01-01	640 533	179 780	114 650	170 995	5 604	1 111 562
Inköpt fastighet	20 115		25 235			45 350
Utrangering fastighetskomponent						0
Aktiverade ombyggnader	93 575					93 575
Utgående balans 2022-12-31	754 222	179 780	139 885	170 995	5 604	1 250 487
Inköpt fastighet						
Utrangering fastighetskomponent						
Aktiverade ombyggnader	110 002				2 929	112 931
Utgående balans 2023-12-31	864 224	179 780	139 885	170 995	8 533	1 363 418
<u>Akkumulerade av- och nedskrivningar</u>						
Ingående balans 2022-01-01	103 857	21 964	-	-	578	126 399
Utrangering fastighetskomponent						0
Årets avskrivningar	15 047	1 741			197	16 985
Utgående balans 2022-12-31	118 904	23 705	-	-	775	143 384
Utrangering fastighetskomponent						0
Årets avskrivningar	16 431	1 741			317	18 489
Utgående balans 2023-12-31	135 335	25 446	-	-	1 092	161 873
	Byggnad	Byggnad uppskrivn	Mark	Mark uppskrivn	Mark-anlägggn.	Totalt
<u>Redovisade värden</u>						
Per 2016-12-31	349 866	166 618	114 650	170 995	1 999	804 128
Per 2017-12-31	343 726	164 877	114 650	170 995	1 920	796 168
Per 2018-12-31	361 483	163 104	114 650	170 995	1 840	697 422
Per 2019-12-31	416 029	161 299	114 650	170 995	1 776	864 749
Per 2020-12-31	497 943	159 557	114 650	170 995	5 222	948 367
Per 2021-12-31	536 675	157 816	114 650	170 995	5 026	985 162
Per 2022-12-31	635 295	156 075	139 885	170 995	4 829	1 107 079
Per 2023-12-31	728 889	154 334	139 885	170 995	7 441	1 201 544
Värden					2023	2022
Bokförda värden					1 201 544	1 107 079
Verkliga värden 1)					2 427 976	2 296 623
Taxeringsvärden					1 957 188	1 957 188
Skattemässiga restvärden					277 746	277 746

1) Värdering har gjorts internt enligt driftnettomethoden, vilken baseras på fastigheternas totala hyresintäkter och beräknade driftkostnader. Tidigare har värdering skett enligt vägd beräkning för det totala beståndet. From och med år 2017 har värdering istället gjorts per fastighet, vilket ger ett mer exakt värde för beståndet. Jämförelsetalet för föregående år har omräknats enligt ny modell. Direktavkastningskrav som använts vid värderingen ligger inom intervallet 2,3-4,8 procent för bostäder och 4,5-7,0 procent för lokaler. Företagets redovisade driftnetton bedöms överensstämma med marknadsmässiga driftnetton och har därför lagts till grund för värderingen.

Driftnettomethoden är en metod för att beräkna verkligt värde ur ett förvaltarperspektiv, vilket innebär att metoden inte tar hänsyn till faktiska marknadspriser för liknande fastigheter på de olika geografiska marknaderna. En beräkning av verkligt värde enligt marknadspriser på jämförbara objekt hade gett ett betydligt högre beräknat verkligt värde på beståndet.

Solporten har, utifrån förvaltarperspektiv och försiktighetsprincip, valt att använda driftnettomethoden och att använda högre avkastningskrav än vad som är brukligt på de geografiska marknader där Solporten verkar.

Fastighetsförteckning:

2024061320379

Fastighetsbeteckning	Bostads- yta (kvm)	Lokal- yta (kvm)	Fordons- plats (st)	Byggår/Om- byggnadsår
<u>Solna</u>				
Nordan 9	1 186	150	1	1940/2012
Regeln 5	1 222		2	1939/2017
Portalen 5	1 313	90		1938/2015
Portalen 6	1 326			1938/2015
Rosklinten 4	912	173	13	1945/2011
Bellona 7	2 021	130		1956/2020
Portalen 4	1 180	65	2	1938/2013
Rådslaget 17	777	196	2	1960
Nordan 8	1 787	49		1946/2016
Berget 5	3 397	1 155	12	1954
Hälla 15	1 986	69	15	1959
Facklan 5	2 405	1 551	37	1969
Hanneberg 1	1 708	208	2	1951/2019
Flundran 4	8 289	3 708	328	1965
Välten 5	1 387	77		1938/1985
Flustret 20	865	515		1929/1993
Ploggen 10	795			1938
<u>Sundbyberg</u>				
Berghällen 13	1 053	72	2	1947/2018
<u>Stockholm</u>				
Hovingsberg 4	2 263	193	19	1945/2018
Stämpelyxan 12	1 708		4	1946/2010
Timmermannen 17	1 512	124		1930/1995
Timmermannen 23	1 118	193		1929/1985
Karteschen 4	3 013	119	5	1938/1993
<u>Enköping</u>				
Galgvreten 27:9	8 145	452	91	1955
Centrum 27:4	1 715	154	19	1958
	53 083	9 443	554	

### Not 13. Inventarier, installationer och fordon

Koncernen	Installat.	Inventarier	Fordon	Totalt
<u>Akkumulerade anskaffningsvärden</u>				
Ingående balans 2022-01-01	1 480	3 324	2 608	7 412
Avyttring av inventarier				0
Nyanskaffningar				0
Utgående balans 2022-12-31	1 480	3 324	2 608	7 412
Avyttring av inventarier			-597	-597
Nyanskaffningar			999	999
Utgående balans 2023-12-31	1 480	3 324	3 010	7 814
<u>Akkumulerade av- och nedskrivningar</u>				
Ingående balans 2022-01-01	1 480	2 025	1 441	4 946
Återföring av avyttrade inventarier				0
Årets avskrivningar		321	400	721
Utgående balans 2022-12-31	1 480	2 346	1 841	5 667
Återföring av avyttrade inventarier			-311	
Årets avskrivningar		204	392	596
Utgående balans 2023-12-31	1 480	2 550	1 921	6 263
<u>Redovisade värden</u>				
Per 2016-12-31	1 256	702	276	2 234
Per 2017-12-31	961	825	338	2 124
Per 2018-12-31	665	873	807	2 345
Per 2019-12-31	369	601	959	1 929
Per 2020-12-31	74	518	1 597	2 189
Per 2021-12-31	0	1 299	1 167	2 466
Per 2022-12-31	0	978	767	1 745
Per 2023-12-31	0	774	1 089	1 863

### Not 14. Pågående ombyggnader

Koncernen	2023	2022
Pågående projekt vid årets början	97 063	102 970
Årets inköp pågående projekt	96 236	87 668
Slutförda/aktiverade fastighetsprojekt	-117 513	-93 575
Slutförda/aktiverade administrativa projekt	-	-
Vid årets slut	75 786	97 063

### Not 15. Andelar i koncernföretag

Moderbolaget				Redovisat värde	
Bolag, organisationsnummer	Säte	Andel (%)	Andel (st)	2023	2022
Solporten Fastighets Aktiebolag, 556433-2632	Solna	100	80 000	214 000	214 000
Summa bokfört värde				214 000	214 000
<u>Förändringar i andelar koncernföretag</u>				2023	2022
<u>Ingående bokfört värde</u>					
Ursprungliga anskaffningsvärden				8 262	8 262
Akkumulerade uppskrivningar				205 738	205 738
Utgående bokfört värde				214 000	214 000

## Not 16. Övriga fordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Fordran koncernföretag	-	-	-	58
Fordran mervärdesskatt	61	61	-	-
Skattekontot	4	4	-	-
Fordran leverantör	6	6	-	-
	<u>71</u>	<u>71</u>	<u>0</u>	<u>58</u>

## Not 17. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Koncernen	2023	2022
Förutbetalda försäkringskostnader	847	840
Övrigt	787	754
Försäkringsersättningar	-	-
	<u>1 634</u>	<u>1 594</u>

## Not 18. Likvida medel

Likvida medel koncernen uppgick på balansdagen till 16 376 (26 429) tkr i moderbolaget 51 (29) tkr och består av omedelbart tillgängliga banktillgodohavanden.

## Not 19. Upplysning om aktiekapital

	Antal aktier	Kvotvärde per aktier
Antal/Värde vid årets ingång	80 000	1,25
Antal/Värde vid årets utgång	80 000	1,25

## Not 20. Skulder till kreditinstitut

Räntebärande skulder	2023	2022
Ingående fastighetslån	776 272	683 272
Nyupplåning	55 000	93 000
Amotering	-	-
Utgående fastighetslån	<u>831 272</u>	<u>776 272</u>
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	831 272	776 272
Lånestockens fördelning per förfallotidpunkt	2023	2022
Inom ett år	340 810	251 810
från ett till fem år	358 000	392 000
efter fem år	<u>132 462</u>	<u>82 462</u>
	831 272	726 272

De lån som förfaller inom ett år kommer att omsättas till kortfristig skuld.

Övriga uppgifter avseende lånestocken (procent)	2023	2022
Belåningsgrad (procent)	69,2	65,6
Genomsnittlig löptid (år)	1,9	2,3
Genomsnittlig ränta (procent)	3,18	2,37

#### Not 21. Övriga skulder

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Skuld koncernbolag	-	-	3	-
Personalens skatt	396	405	-	-
Sociala avgifter	331	319	-	-
Momsskulder	274	-	-	-
Depositioner	-	1148	-	-
Övrigt	-	-	-	-
	<u>1 001</u>	<u>1 872</u>	<u>3</u>	<u>0</u>

#### Not 22. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Semesterlöner inklusive sociala avgifter	1 192	950	-	-
Upplupen lön, Styrelsen	1 572	-	-	-
Rörliga lönedelar inklusive sociala avgifter	898	833	-	-
Räntekostnader	986	528	-	-
Depositioner	1 222	-	-	-
Övriga fastighetsrelaterade kostnader	1 936	1 773	-	-
Övriga administrativa kostnader	215	215	35	35
	<u>8 021</u>	<u>4 299</u>	<u>35</u>	<u>35</u>

#### Not 23. Ställda säkerheter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Fastighetsinteckningar	831 439	776 439	-	-
	<u>831 439</u>	<u>776 439</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

#### Not 24. Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel

Balanserat resultat	3 193 616
Årets vinst	<u>4 931 700</u>
Summa	8 193 616

Styrelsen föreslår att vinstmedel disponeras så att

Aktieutdelning 62,50 kr per aktie	5 000 000
I ny räkning överförs	<u>3 193 616</u>
Summa	8 193 616

#### Not 25. Uppskrivningsfonden

Moderbolaget	2023	2022
Belopp vid årets ingång	<u>205 738</u>	<u>205 738</u>
Belopp vid årets utgång	205 738	205 738

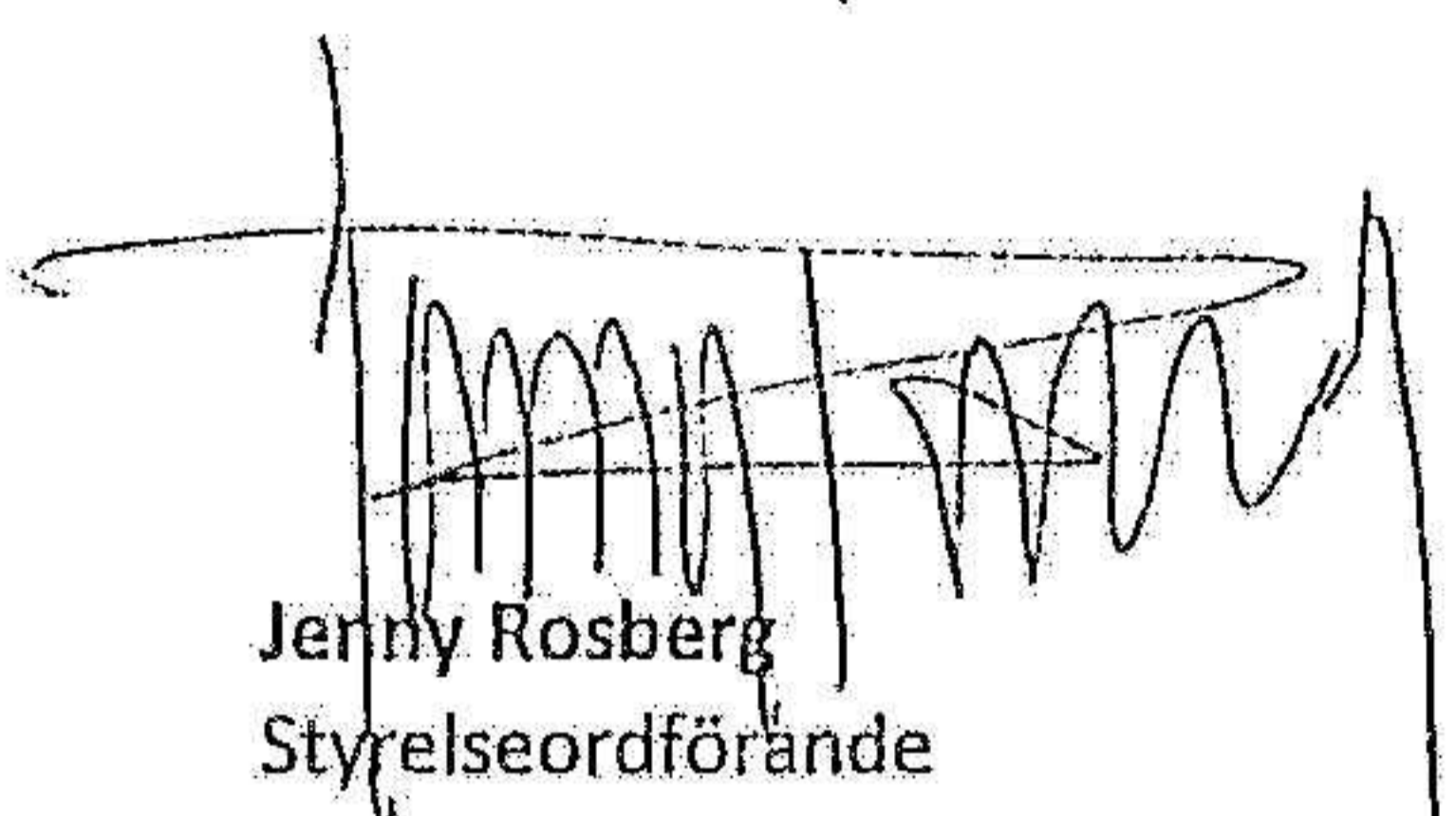
## Not 26. Transaktioner med närstående

Det har inte förekommit några inköp eller försäljning mellan koncernbolagen.

## Not 27. Händelser efter balansdagen

Under början av 2024 har vi påbörjat etapp 1 i kv. Berget 5, Huvudstagatan 7 - 11, med stambyte och totalrenovering. Entreprenadens omfattningen avser 57 bostäder och 5 lokaler samt tillhörande takomläggning, fönsterbyte samt allmänna utrymmen. Projektet planeras utföras i två etapper varav första inflytt beräknas till slutet av -2024 samt etapp 2 till sommaren -2025.

Solna den 19 april 2024.



Jenny Rosberg  
Styrelseordförande



Kristoffer Wilhelmsson  
Verkställande direktör



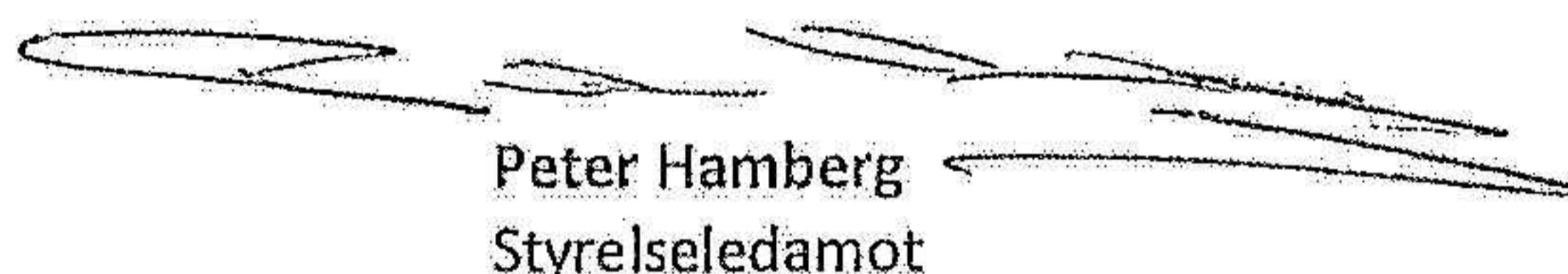
Gaetan Boyer  
Styrelseledamot



Pontus Lindvall  
Styrelseledamot



Rasmus Lindvall  
Styrelseledamot



Peter Hamberg  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-04-25



PricewaterhouseCoopers AB  
Niklas Renström  
Auktoriserad revisor

Undertecknad Verkställande Direktör intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämman 2024-05-28. Stämman beslöt också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Solna den 28 maj 2024



Kristoffer Wilhelmsson

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Nya Solporten Fastighets AB, org.nr 556635-6688

## Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Nya Solporten Fastighets AB för år 2023.

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 2023 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 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Nya Solporten Fastighets AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter 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. Den 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Stockholm den 25 april 2024

PricewaterhouseCoopers AB

  
Niklas Renström  
Auktoriserad revisor