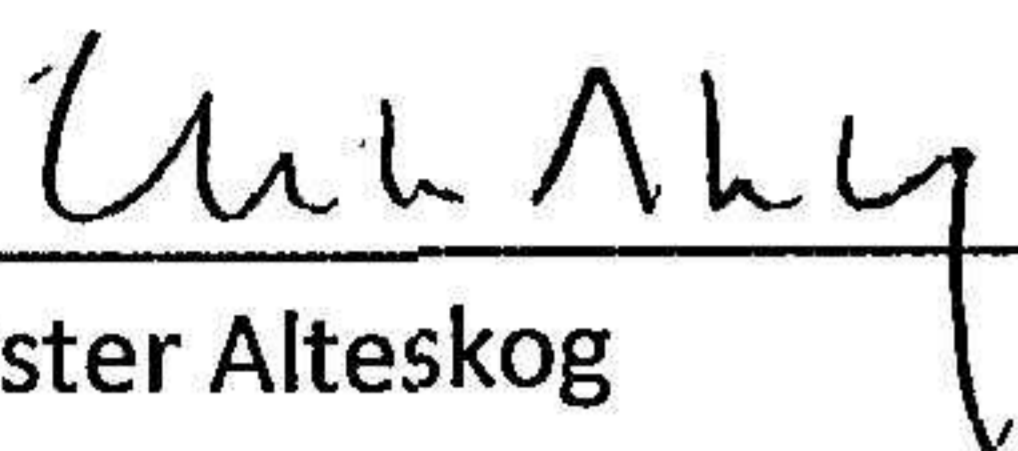


Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 21/4-2023. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Stockholm den 28/4-2023.



Christer Alteskog
Styrelseledamot

ÅRSREDOVISNING

2022-01-01 - 2022-12-31

för

SF Sankt Botulf 11 AB

556462-8716

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

2023050310753

SF Sankt Botulf 11 AB
556462-8716

ÅRSREDOVISNING FÖR SF SANKT BOTULF 11 AB

Styrelsen och verkställande direktören för SF Sankt Botulf 11 AB avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Bolaget äger och förvaltar fastigheten Sankt Botulf 11 i Lund.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har under året ändrat företagsnamn från Estancia Skånebo AB till SF Sankt Botulf 11 AB.

Bolaget har under året förvärvats av Stadsrum Fastigheter KC 7 AB.

Bolaget har bytt till att redovisa enligt Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2, Redovisning för juridiska personer. Jämförelsesiffror har anpassats till de nya principerna.

I övrigt har inga väsentliga händelser skett under räkenskapsåret.

Flerårsöversikt (tkr)

	2022	2021	2020	2019
Hysesintäkter	8 786	8 611	7 850	8 748
Rörelseresultat	3 077	3 356	3 232	3 091
Balansomslutning	134 123	164 545	152 003	152 348

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.

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 Stadsrum Fastigheter AB, org nr 559028-9624 och en beskrivning av riskhanteringen finns i det bolagets årsredovisning.

SF Sankt Botulf 11 AB
556462-8716

Förslag till vinstdisposition

Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel, i kronor:

balanserad vinst	6 425 451
årets förlust	<u>-1 193 342</u>
	<u>5 232 109</u>

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

<u>5 232 109</u>
<u>5 232 109</u>

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

SF Sankt Botulf 11 AB
556462-8716

RESULTATRÄKNING	Not	2022-01-01	2021-01-01
Belopp i tkr		2022-12-31	2021-12-31
Rörelsens intäkter			
Hysesintäkter	5, 6	8 786	8 611
Övriga rörelseintäkter		219	72
Summa rörelsens intäkter		9 005	8 683
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	7	-4 718	-3 445
Övriga externa kostnader		-	-869
Avskrivningar	8	-1 210	-1 013
Summa rörelsens kostnader		-5 928	-5 327
Rörelseresultat		3 077	3 356
Resultat från finansiella poster			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	9	91	-
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	10	12	95
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-3 820	-2 374
Summa finansiella poster		-3 717	-2 279
Resultat efter finansiella poster		-640	1 077
Bokslutsdispositioner	12	-237	3 227
Resultat före skatt		-877	4 304
Skatt på årets resultat	13, 14	-316	-4 245
ÅRETS RESULTAT		-1 193	59

RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT	Not	2022-01-01	2021-01-01
Belopp i tkr		2022-12-31	2021-12-31
Årets resultat		-1 193	59
Övrigt totalresultat		-	-
ÅRETS TOTALRESULTAT		-1 193	59

SF Sankt Botulf 11 AB
556462-8716

BALANSRÄKNING	Not	2022-12-31	2021-12-31
Belopp i tkr			
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	15	131 989	135 081
Inventarier, verktyg och installationer	16	1 883	-
Pågående nyanläggningar	17	154	154
Summa materiella anläggningstillgångar		134 026	135 235
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	18	-	13 965
Summa finansiella anläggningstillgångar		0	13 965
Summa anläggningstillgångar		134 026	149 200
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	19	75	998
Fordringar hos koncernföretag		-	14 091
Övriga fordringar		-	5
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		22	88
Summa kortfristiga fordringar		97	15 182
Kassa och bank		-	163
Summa omsättningstillgångar		97	15 345
SUMMA TILLGÅNGAR		134 123	164 545

SF Sankt Botulf 11 AB
556462-8716

BALANSRÄKNING	Not	2022-12-31	2021-12-31
Belopp i tkr			
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		10 000	10 000
Reservfond		2 000	2 000
Summa bundet eget kapital		12 000	12 000
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		6 425	10 000
Årets resultat		-1 193	59
Summa fritt eget kapital		5 232	10 059
Summa eget kapital		17 232	22 059
Obeskattade reserver	20	237	-
Avsättningar			
Avsättningar för uppskjuten skatt	21, 22	3 744	3 575
Summa avsättningar		3 744	3 575
Långfristiga skulder	23		
Skulder till kreditinstitut		-	106 540
Skulder till koncernföretag		106 100	13 038
Övriga långfristiga skulder		-	10 000
Summa långfristiga skulder		106 100	129 578
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		-	1 228
Leverantörsskulder		114	173
Skulder till koncernföretag		4 871	4 474
Aktuella skatteskulder		506	598
Övriga skulder		743	1 181
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		576	1 679
Summa kortfristiga skulder		6 810	9 333
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		134 123	164 545

SF Sankt Botulf 11 AB
556462-8716

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i tkr

	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2021-01-01	10 000	2 000	13 247	25 247
Utdelning			-3 247	-3 247
Årets resultat			59	59
Övrigt totalresultat			-	0
Utgående eget kapital 2021-12-31	10 000	2 000	10 059	22 059
Ingående eget kapital 2022-01-01	10 000	2 000	10 059	22 059
Utdelning			-3 634	-3 634
Årets resultat			-1 193	-1 193
Övrigt totalresultat			-	0
Utgående eget kapital 2022-12-31	10 000	2 000	5 232	17 232

Klassificering av eget kapital

Aktiekapital

I posten aktiekapital ingår det registrerade aktiekapitalet. Antalet aktier uppgår till 100 000 st och kvotvärdet är 100 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.

SF Sankt Botulf 11 AB
556462-8716

KASSAFLÖDESANALYS	Not	2022-01-01	2021-01-01
Belopp i tkr		2022-12-31	2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		3 077	3 356
<i>Justering för ej kassaflödespåverkande poster</i>			
Av- och nedskrivningar av anläggningstillgångar		1 210	1 013
Rörelseresultat exklusive av- och nedskrivningar		4 287	4 369
Erhållen ränta		12	95
Erlagd ränta		-1 714	-2 374
Övriga finansiella poster		91	-
Betald inkomstskatt		-239	-299
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		2 437	1 791
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Minskning av rörelsefordringar		15 084	554
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-6 852	2 133
Kassaflöde från den löpande verksamheten		10 669	4 478
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-	-332
Förändring av fordringar hos koncernföretag		0	-
Förändring av andra långfristiga fordringar		0	-13 965
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-14 297
Finansieringsverksamheten			
	24		
Utbetald utdelning		-3 634	-3 247
Förändring övriga långfristiga skulder		-10 741	12 878
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-14 375	9 631
Årets kassaflöde		-3 706	-188
Likvida medel vid årets början		163	351
Likvida medel vid årets slut	25	-3 543	163

SF Sankt Botulf 11 AB
556462-8716

NOTER

Not 1 Allmän information

SF Sankt Botulf 11 AB, org nr 556462-8716, med säte i Stockholm är ett helägt dotterbolag till SF Lund Holding 1 AB, org nr 559371-9981, med säte i Stockholm, Sverige.

Moderbolag i den största koncernen som SF Sankt Botulf 11 AB är dotterbolag till och där koncernredovisning upprättas är Stadsrum Fastigheter AB, org nr 559028-9624, med säte i Stockholm. Moderbolag i den minsta koncernen som SF Sankt Botulf 11 AB är dotterbolag till och där koncernredovisning upprättas är Stadsrum Fastigheter KC 7 AB, org nr 559371-9957, med säte i Stockholm.

Not 2 Väsentliga redovisningsprinciper

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

Då bolaget tidigare tillämpade sig utav Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre aktiebolag (K2) har jämförelsesiffror, där det behövts, räknats om för att ge en rättvisande bild. Se ytterligare information kring omräkningen i Not 29 Effekter vid övergång till RFR 2.

Nya redovisningsprinciper och kommande förändringar

Nya och ändrade IFRS med framtida tillämpning förväntas inte få någon väsentlig effekt på företagets finansiella rapporter.

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.

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.

SF Sankt Botulf 11 AB
556462-8716

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.

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.

SF Sankt Botulf 11 AB
556462-8716

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	100 år
Byggnadsinventarier	5 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.

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.

Likvida medel

Bolaget har inga tillgängliga banktillgodohavanden då bolaget finansieras genom en cashpoolstruktur.

SF Sankt Botulf 11 AB
556462-8716

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

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.

SF Sankt Botulf 11 AB
556462-8716

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 15 Förvaltningsfastigheter.

Not 4 Övergång till nya redovisningsregler

Övergången till nya redovisningsregler bedöms inte ha fått några större effekter på bolagets redovisning förutom att upplysningskraven i de finansiella rapporterna har ökat och uppställningsformen för de finansiella rapporterna och noterna i vissa fall har ändrats.

Not 5 Nettoomsättning per verksamhetsgren och geografisk marknad

<i>Nettoomsättning per verksamhetsgren</i>	2022	2021
Handel/retail	4 617	4 525
Bostäder	4 169	4 086
Summa	8 786	8 611
<i>Nettoomsättning per geografisk marknad</i>	2022	2021
Lund	8 786	8 611
Summa	8 786	8 611

Not 6 Avtalade framtida hyresintäkter

Hyesavtalen 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.

	2022-12-31	2021-12-31
Avtalade hyresintäkter inom ett år	4 358	8 741
Avtalade hyresintäkter mellan ett och fem år	3 818	7 421
Avtalade hyresintäkter senare än fem år	1 070	1 825
Summa	9 246	17 987

SF Sankt Botulf 11 AB
556462-8716

Not 7 Fastighetskostnader

	2022	2021
Drift- och underhållskostnader	-3 384	-3 445
Fastighetsskatt	-417	-
Förvaltningsadministration	-917	-
Summa	-4 718	-3 445

Not 8 Avskrivningar

	2022	2021
Avskrivningar byggnader	-1 210	-1 013
Summa	-1 210	-1 013

Not 9 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

	2022	2021
Ränteintäkter på långfristiga fordringar	91	-
Summa	91	0

Not 10 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022	2021
Ränteintäkter, koncernföretag	-	-
Ränteintäkter, övriga	12	95
Summa	12	95

Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Räntekostnader, koncernföretag	-2 046	-
Räntekostnader, övriga	-1 774	-2 374
Summa	-3 820	-2 374

Not 12 Bokslutsdispositioner

	2022	2021
Förändring av periodiseringsfond	-237	3 227
Summa	-237	3 227

SF Sankt Botulf 11 AB
556462-8716

Not 13 Skatt på årets resultat

	2022	2021
Aktuell skatt		
- skatt på årets resultat	-147	-670
Uppskjuten skatt		
- avseende temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på byggnader	-169	-3 575
Summa	-316	-4 245

Not 14 Avstämning av effektiv skatt

	2022		2021	
	<i>Procent</i>	<i>Belopp</i>	<i>Procent</i>	<i>Belopp</i>
Resultat före skatt		-877		4 304
Skatt enligt gällande skattesats	20,6%	181	20,6%	-887
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader och ej bokförda intäkter	-56,7%	-497	-5,0%	217
Skatteeffekt temporära skillnader på fastigheter	0,0%	-	83,1%	-3 575
Redovisad effektiv skatt	-36,0%	-316	98,6%	-4 245

Not 15 Förvaltningsfastigheter

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	150 732	150 542
Omklassificeringar	-1 882	190
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	148 850	150 732
Ingående avskrivningar enligt plan	-15 651	-14 638
Årets avskrivningar enligt plan	-1 210	-1 013
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-16 861	-15 651
Utgående redovisat värde	131 989	135 081

Verkligt värde för fastigheterna uppgår till 191 000 tkr (199 000). 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.

SF Sankt Botulf 11 AB
556462-8716

Not 16 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	-	-
Inköp	2 537	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 537	0
Ingående avskrivningar enligt plan	-	-
Årets avskrivningar enligt plan	-654	-
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-654	0
Utgående redovisat värde	1 883	0

Not 17 Pågående nyanläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Redovisat värde vid årets början	154	154
Utgående redovisat värde	154	154

Not 18 Andra långfristiga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Redovisat värde vid årets början	13 965	13 965
Avgående poster	-13 965	-
Utgående redovisat värde	0	13 965

Not 19 Kundfordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Kundfordringar brutto	75	998
Utgående redovisat värde	75	998

Not 20 Obeskattade reserver

	2022-12-31	2021-12-31
Periodiseringsfond beskattningsår 2022	237	-
Summa	237	0

SF Sankt Botulf 11 AB
556462-8716

Not 21 Uppskjuten skatt

2022-12-31	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Fastigheter	-	3 744	3 744
Netto uppskjuten skatteskuld	0	3 744	3 744

2021-12-31	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Fastigheter	-	3 575	3 575
Netto uppskjuten skatteskuld	0	3 575	3 575

Not 22 Förändring av uppskjuten skatt i temporära skillnader och underskottsavdrag

2022	Belopp vid årets ingång	Redovisat över resultaträkningen	Belopp vid årets utgång
Fastigheter	-3 575	-169	-3 744
Summa	-3 575	-169	-3 744

2021	Belopp vid årets ingång	Redovisat över resultaträkningen	Belopp vid årets utgång
Fastigheter	0	-3 575	-3 575
Summa	0	-3 575	-3 575

Not 23 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder som förfaller till betalning mellan ett och fem år efter balansdagen	106 100	-
Skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	-	129 578
Summa	106 100	129 578

SF Sankt Botulf 11 AB
556462-8716

Not 24 Finansiella skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

	2022-12-31	2021-12-31
Långfristiga skulder		
Ingående redovisat värde	129 578	-
Kassaflödespåverkande förändringar	-10 741	12 878
<i>Förändringar hänförliga till ej kassaflödespåverkande poster:</i>		
Övriga ej kassaflödespåverkande förändringar	-12 737	116 700
Utgående redovisat värde långfristiga skulder	106 100	129 578
Kortfristiga lån		
Ingående redovisat värde	1 228	-
<i>Förändringar hänförliga till ej kassaflödespåverkande poster:</i>		
Övriga ej kassaflödespåverkande förändringar	-1 228	1 228
Utgående redovisat värde kortfristiga lån	0	1 228
Utgående redovisat värde	106 100	130 806

Not 25 Likvida medel

	2022-12-31	2021-12-31
Följande delkomponenter ingår i likvida medel:		
Kassa och bank	-	163
Koncernkonto hos moderföretag	-3 543	-
Summa	-3 543	163

Not 26 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Ställda säkerheter till förmån för koncernbolag:		
Företagsinteckning	107 355	98 810
Summa ställda säkerheter till förmån för koncernbolag	107 355	98 810
Summa ställda säkerheter	107 355	98 810

Not 27 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.

SF Sankt Botulf 11 AB
556462-8716

Not 28 Transaktioner med närstående

Av total försäljning och inköp mätt i kronor avser 0 % (0) av försäljningen och 11 % (0) av inköpen andra företag inom hela den koncern som bolaget tillhör.

Not 29 Effekter vid övergång till RFR 2

Resultaträkning		2021	
Belopp i Tkr	Beskrivning	Enl tidigare redovisning	Justering RFR 2
			Enligt RFR 2
Rörelsens intäkter och kostnader			
Hysesintäkter		8 683	-
Fastighets- och övriga externa kostnader		-4 313	-
Av- och nedskrivningar		-1 013	-
Rörelseresultat		3 357	0
Ränteintäkter och liknande resultatposter		95	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 374	-
Resultat efter finansiella poster		1 078	0
Koncernbidrag		-	-
Övriga bokslutsdispositioner		3 227	-
Resultat före skatt		4 305	0
Aktuell skatt		-670	-
Uppskjuten skatt		-	-3 575
Årets resultat		3 635	-3 575

SF Sankt Botulf 11 AB
556462-8716

Forts. Not 29 Effekter vid övergång till RFR 2

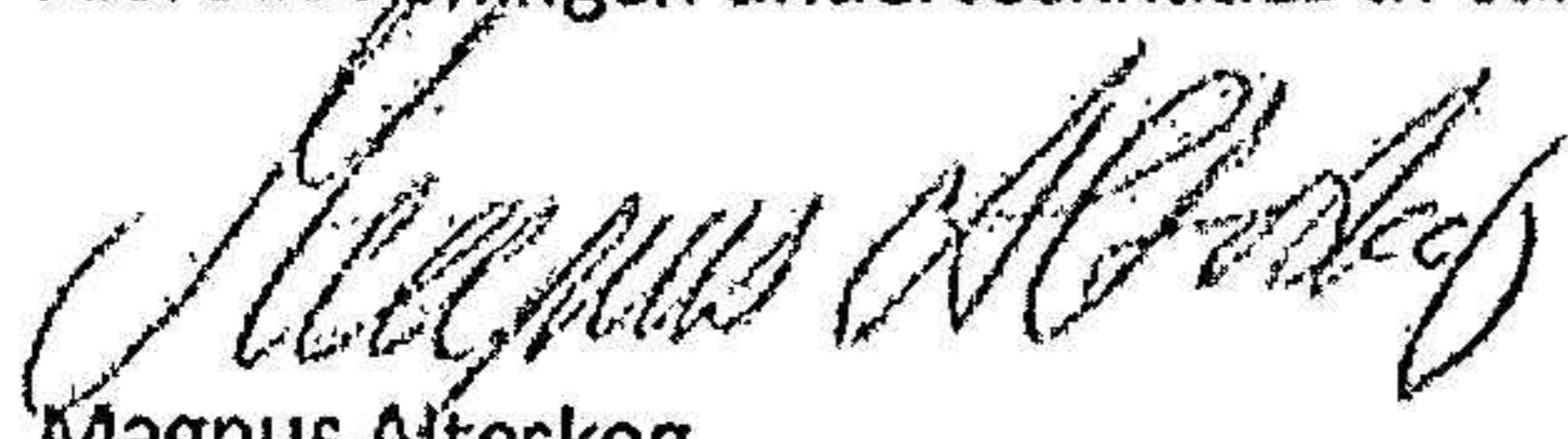
Balansräkning		2021-12-31	
Belopp i Tkr	Beskrivning	Enl tidigare redovisning	Enligt RFR 2
		Justering RFR 2	Enligt RFR 2
Anläggningstillgångar			
	Materiella anläggningstillgångar	135 236	135 236
	Långfristiga fordringar		
	Övriga finansiella anläggningstillgångar	13 965	13 965
	Summa anläggningstillgångar	149 201	149 201
Omsättningstillgångar			
	Kortfristiga fordringar	15 344	15 344
	Summa omsättningstillgångar	15 344	15 344
	Summa tillgångar	164 545	164 545
	Eget kapital	25 634	22 059
Avsättningar/Långfristiga skulder			
	Uppskjuten skatteskuld	-	3 575
	Övriga långfristiga skulder	129 578	129 578
	Summa avsättningar/långfristiga skulder	129 578	133 153
	Kortfristiga skulder	9 333	9 333
	Summa eget kapital och skulder	164 545	164 545

SF Sankt Botulf 11 AB
556462-8716

Not 30 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

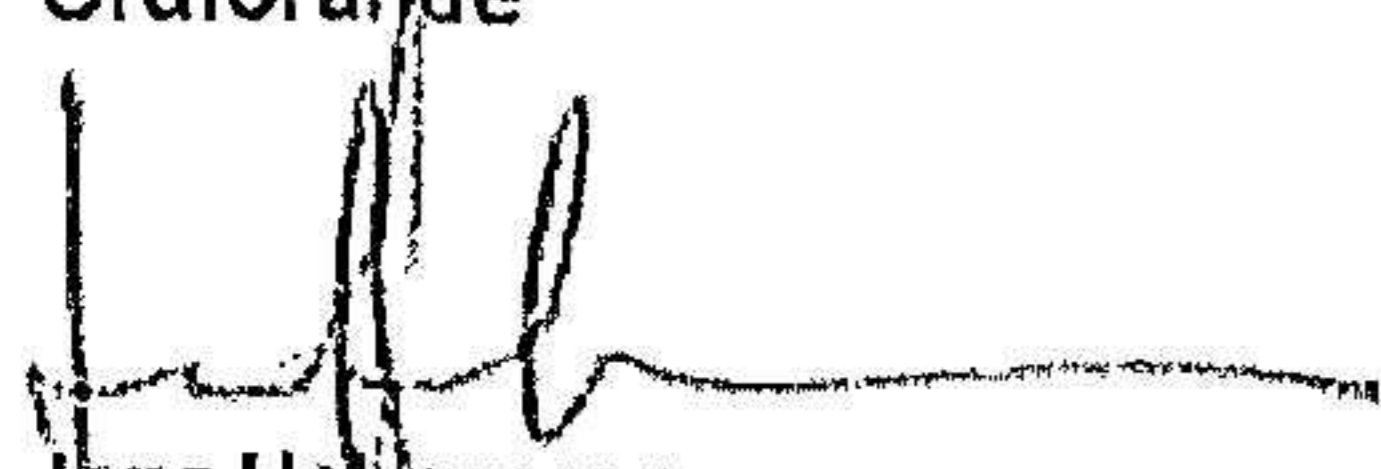
Årsredovisningen undertecknades av samtliga i Stockholm den 21 april 2023



Magnus Alteskog
Ordförande



Christer Alteskog



Jens Halvarsson
Verkställande Direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 21/4 2023

Ernst & Young AB



Camilla Norell
Auktoriserad revisor

2023050310763



Building a better
working world

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i SF Sankt Botulf 11 AB, org.nr 556462-8716

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för SF Sankt Botulf 11 AB för år 2022-01-01 - 2022-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av SF Sankt Botulf 11 ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöden 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till SF Sankt Botulf 11 AB enligt god revisionssed 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2021 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 27 juni 2022 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den 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 som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

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 och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. 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.



Building a better
working world

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktören förvaltning av SF Sankt Botulf 11 AB för år 2022-01-01 - 2022-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att årsstämman 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till SF Sankt Botulf 11 AB enligt god revisors sed 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 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. 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 revisions sed 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 revisions sed 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 21 april 2023

Ernst & Young AB

Camilla Norell
Auktoriserad revisor