

**Årsredovisning**  
för  
**Skanska Kungsängen 3 Fastighets AB**  
556974-7750

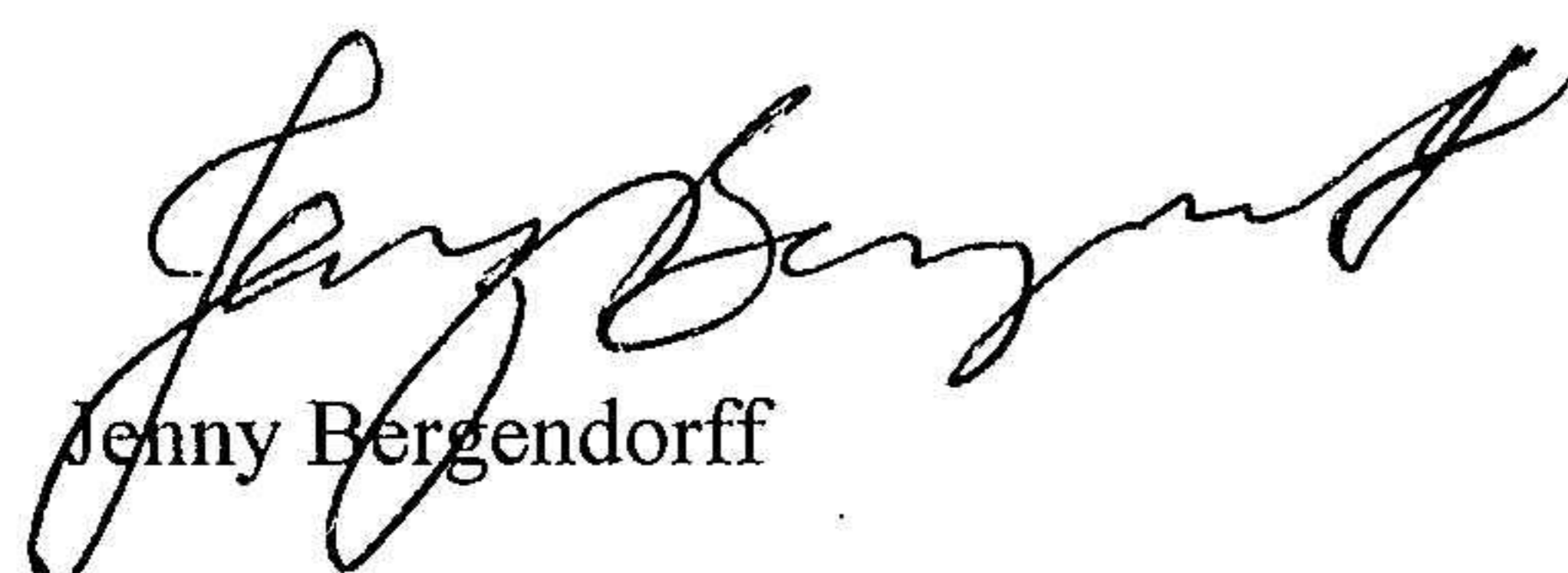
Räkenskapsåret  
2021-01-01 – 2021-12-31

**Fastställelseintyg**

Undertecknad styrelseledamot i Skanska Kungsängen 3 Fastighets AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2022-06-13. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm 2022-06-13

  
Jenny Bergendorff

**Årsredovisning**  
för  
**Skanska Kungsängen 3 Fastighets AB**

556974-7750

Räkenskapsåret

2021-01-01 – 2021-12-31

Styrelsen för Skanska Kungsängen 3 Fastighets AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 – 2021-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Bolaget ska äga och förvalta fastigheter samt bedriva därmed förenlig verksamhet. Skanska Kungsängen 3 Fastighets AB är ett dotterbolag till SMEBAB Holding Uppsala AB, org-nr 556974-7834, med säte i Stockholm, som ingår i en koncern vars moderbolag är Skanska AB, org-nr 556000-4615, med säte i Stockholm. Skanska AB upprättar koncernredovisning för Skanska-koncernen.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

#### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Pandemin Covid-19 har fortsatt utvecklas under 2021 men bedöms ej ha någon väsentlig påverkan på bolaget. Inga väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Nettoomsättning	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	-286	-336	-328	-238
Soliditet (%)	1,1	1,1	1,1	1,2

### Förändring av eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	50 000	-8 197	83	41 886
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:		83	-83	0
Årets resultat			18	18
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>-8 114</b>	<b>18</b>	<b>41 904</b>

**Resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-8 114
årets vinst	18
	<b>-8 096</b>
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-8 096
	<b>-8 096</b>

20220622331222



## Resultaträkning

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
	1		
Nettoomsättning		0	1
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-246 242	-298 100
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-246 242</b>	<b>-298 100</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-246 242</b>	<b>-298 099</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	2	-40 262	-38 080
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-40 262</b>	<b>-38 080</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-286 504</b>	<b>-336 179</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Erhållna koncernbidrag		296 972	346 651
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>296 972</b>	<b>346 651</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>10 468</b>	<b>10 472</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		-10 450	-10 389
<b>Årets resultat</b>		<b>18</b>	<b>83</b>

2022062331223



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och Mark	3	3 523 773	3 523 773
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>3 523 773</b>	<b>3 523 773</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos koncernföretag	4	296 972	346 651
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>296 972</b>	<b>346 651</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>3 820 745</b>	<b>3 870 424</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		128	128
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>128</b>	<b>128</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>128</b>	<b>128</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>3 820 873</b>	<b>3 870 552</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50 000	50 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>50 000</b>	<b>50 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-8 114	-8 197
Årets resultat		18	83
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-8 096</b>	<b>-8 114</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>41 904</b>	<b>41 886</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
	5		
Skulder till koncernföretag		3 375 441	3 618 683
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>3 375 441</b>	<b>3 618 683</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skatteskulder		395 839	202 389
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		7 689	7 594
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>403 528</b>	<b>209 983</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>3 820 873</b>	<b>3 870 552</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Tillgångar, avsättningar och skulder är redovisade till historiska anskaffningsvärden, om inget annat anges. Intäkter och kostnader redovisas till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas, om inget annat anges.

Anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med eventuella nedskrivningar.

Bolagets exploateringsfastigheter redovisas som omsättningstillgång och redovisas därmed enligt lägsta värdets princip. Om avvikelser konstateras mellan bokfört värde och bedömt verkligt värde görs erforderlig nedskrivning. Fastigheternas bokförda värde kan därmed högst uppgå till anskaffningsvärde. Till grund för bedömningen av verkligt värde ligger interna och externa värderingar som utförts efter vedertagna värderingsprinciper.

#### Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

### Not 2 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Räntekostnader till koncernföretag	-40 262	-38 080
	<b>-40 262</b>	<b>-38 080</b>

### Not 3 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 523 773	3 523 773
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 523 773	3 523 773
Utgående redovisat värde	<b>3 523 773</b>	<b>3 523 773</b>

2022062331227

**Not 4 Fordringar hos koncernföretag, långfristiga**

	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Ingående övriga fordringar koncernföretag	346 651	336 456
Tillkommande fordringar	296 972	346 651
Avgående fordringar	-346 651	-336 456
<b>Utgående övriga fordringar koncernföretag</b>	<b>296 972</b>	<b>346 651</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>296 972</b>	<b>346 651</b>

Fordran per 2010-12-31 avser avräkningskonton utan fastställd förfallotidpunkt.

**Not 5 Skulder till koncernföretag, långfristiga**

	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
SEB, koncernkopplat konto mot Skanska AB	-3 375 441	-3 618 683
	<b>-3 375 441</b>	<b>-3 618 683</b>

Skulden per 2021-12-31 avser avräkningskonto utan fastställd förfallotidpunkt.

**Not 6 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser, utöver den ordinarie verksamheten, har inträffat efter räkenskapsårets utgång. Pandemin Covid-19 har fortsatt utvecklas under 2022 men bedöms ej ha haft någon väsentlig påverkan på bolaget. På sikt kan dock den pågående pandemin påverka marknaden och därmed bolaget. Skanska följer därför regelbundet situationen.



2022062331228

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Anders Erlandsson  
Styrelseordförande

Louise Hallqvist

Jenny Bergendorff

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Ernst & Young AB

Gabriel Novella  
Auktoriserad revisor



# Verification

Transaction 09222115557470996298

## Document

601 Skanska Kungsängen 3 Fastighets AB Årsredovisning  
210101-211231  
Main document  
9 pages  
Initiated on 2022-06-08 15:22:32 CEST (+0200) by Ellinor  
Rydberg (ER)  
Finalised on 2022-06-10 10:44:52 CEST (+0200)

## Initiator

Ellinor Rydberg (ER)  
Skanska Sverige AB  
ellinor.rydberg@skanska.se

## Signing parties

Anders Erlandsson (AE)  
ID number 730408-4614  
anders.erlandsson@skanska.se



The name returned by Swedish BankID was "ANDERS  
ERLANDSSON"  
Signed 2022-06-09 16:41:09 CEST (+0200)

Jenny Bergendorff (JB)  
ID number 770422-0081  
jenny.bergendorff@skanska.se



The name returned by Swedish BankID was "Jenny  
Kristina Bergendorff"  
Signed 2022-06-08 22:48:27 CEST (+0200)

Louise Hallqvist (LH)  
ID number 680112-5029  
louise.hallqvist@skanska.se



The name returned by Swedish BankID was "Louise  
Maria Hallqvist"  
Signed 2022-06-08 21:58:21 CEST (+0200)

Gabriel Novella (GN)  
ID number 820904-0057  
gabriel.novella@se.ey.com



The name returned by Swedish BankID was "GABRIEL  
NOVELLA"  
Signed 2022-06-10 10:44:52 CEST (+0200)



# Verification

Transaction 09222115557470996298

2022062331230

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>





Building a better  
working world

20220622331231

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Skanska Kungsängen 3 Fastighets AB, org.nr 556974-7750

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Skanska Kungsängen 3 Fastighets AB för år 2021-01-01 –2021-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Skanska Kungsängen 3 Fastighets ABs finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat 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 Skanska Kungsängen 3 Fastighets AB 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 ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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 för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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

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



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 förvaltning av Skanska Kungsängen 3 Fastighets AB för år 2021-01-01 – 2021-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att årsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter 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 Skanska Kungsängen 3 Fastighets 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 ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Ernst & Young AB

Gabriel Novella  
Auktoriserad revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering.  
Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

**GABRIEL NOVELLA**

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19820904xxxx

IP: 147.161.xxx.xxx

2022-06-10 09:07:38 UTC



2022062331232

Penneo dokumentnyckel: ZX2FI-ZBQ8G-IGMAA-XZUU0-LQZ62-CO7HZ

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

#### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validate>