

**Årsredovisning**  
för  
**Slussgården Högberga AB**  
556449-1677

Räkenskapsåret  
2022-01-01 - 2022-12-31

**Fastställelseintyg**

Undertecknad verkställande direktör i Slussgården Högberga AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 12 juni 2023. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm den 16 juni 2023



Lars Kinneholm

Styrelsen och verkställande direktören för Slussgården Högberga AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

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

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Bolagets verksamhet är att äga och förvalta fastigheter. Bolaget äger och förvaltar fastigheten Högudden 30 på Lidingö. Hela Fastigheten hyrs av Högberga Gård Hotell och Konferens AB som bedriver konferens- och hotellverksamhet. Den uthyrningsbara arean om 5 069 kvm fördelar sig på konferens och logi.

Slussgården Högberga AB har ingen anställd personal. Drift- och förvaltningstjänster samt andra administrativa tjänster köps av moderbolaget Slussgården AB.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Stigande marknadsräntor har påverkat koncernens finansieringskostnader negativt. Men en stark finansiell ställning med en belåningsgrad på 11 % innebär att Slussgården har en betryggande finansieringssituation trots turbulens på marknaden.

I övrigt har inga väsentliga händelser inträffat under räkenskapsåret.

### Förväntad framtida utveckling

Trots en vikande konjunktur och avvaktande transaktionsmarknad, så upplever vi en fortsatt stark hyresmarknad med få vakanser och ökande marknadshyror. Koncernens fastigheter ligger i attraktiva innerstadslägen i Stockholm varför vi under de kommande åren förväntar oss en fortsatt god efterfrågan med stabila hyresnivåer. En långdragen lågkonjunktur skulle dock på sikt kunna påverka hyresnivåerna om vakansgraden ökar och efterfrågan i centrala delar av Stockholm går ned.

### Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

#### Allmänt

Den finansiella riskhanteringen för samtliga bolag inom Slussgårdskoncernen hanteras på övergripande nivå av moderbolaget Slussgården AB. Styrelsen fastställer varje år en finanspolicy som anger mål och riktlinjer för finansverksamheten och säkerställer en god intern kontroll. Finanspolicyn reglerar hur respektive risk ska hanteras samt hur uppföljning och rapportering ska ske i syfte att uppnå en balanserad risk. Finanspolicyn utvärderas årligen och justeras om förutsättningarna för finansieringen skulle förändras.

#### Ränterisk

Ränterisk definieras som risken för att utvecklingen på räntemarknaden ger negativa effekter, framförallt i form av ökande räntekostnader för lån och derivat. Förändringar i marknadsräntor påverkar dock även det verkliga värdet av koncernens utestående derivatinstrument. Koncernens upplåning sker med både rörliga och fasta räntor. Med hänsyn till att intäkterna i verksamheten inte direkt samvarierar med räntenivå begränsas effekterna av ränteförändringar från de rörliga räntorna genom räntesäkringsåtgärder.

Som säkringsinstrument används ränteswappar.

#### *Finansieringsrisk*

Finansieringsrisk definieras som risken att vid någon tidpunkt inte ha tillgång till, eller endast mot en ökad kostnad ha tillgång till medel för refinansieringar, investeringar och betalningar. För att minimera finansieringsrisken skall Slussgården sträva efter att strukturera kreditportföljen på ett sådant sätt att förfall fördelas över ett flertal år med en genomsnittlig kreditbindning i enlighet med finanspolicyn. Slussgården eftersträvar att sprida motpartsrisken för den externa upplåningen genom att fördela risken på olika banker och kreditinstitut.

#### **Fastighetsvärdering**

Bolagets ställning kan komma att påverkas negativt vid en nedgång av marknadsvärdet på fastigheten Högudden 30. Riskerna begränsas genom det övervärde som utgör skillnaden mellan bolagets bokförda värde och det verkliga värde som årligen tas fram av externa värderare. Enligt den värdering som gjordes per 2022-12-31 uppgår fastigheternas verkliga värde till 155 Mkr.

Värderingen baseras på marknadens avkastningskrav och framtida kassaflöden i fastigheten. Avkastningskravet är en omvärldsfaktor som beror på externa faktorer i vår omvärld. Kassaflödena beror delvis på konjunkturutvecklingen i samhället men kan också påverkas positivt med en professionell förvaltning som skapar attraktiva miljöer för våra befintliga och nya hyresgäster.

#### **Miljö och hållbarhet**

Hållbar utveckling har blivit en alltmer kritisk framgångsfaktor för näringslivet och fastighetsbolag behöver bidra till en hållbar utveckling precis som samhället i stort. Inom ramen för Slussgårdens verksamhet gör vi satsningar för att vara resurseffektiva, klimatsmarta och innovativa. Slussgården arbetar i enlighet med en femårig hållbarhetsstrategi med ett tydligt kundfokus. Verksamheten genomsyras av med anledning av detta så långt som möjligt av hållbara val ur såväl ekonomiskt som miljömässigt perspektiv. Arbetet med energieffektivisering pågår löpande och el köps enbart från förnyelsebara källor.

I egenskap av etablerat fastighetsbolag finns ett hållbarhetsprogram vid ombyggnationer och förvaltningen av fastigheterna präglas av ett miljötänk där det ständigt strävas efter att framtidssäkra och göra hållbara val. Tre av koncernens fastigheter är certifierade enligt Miljöklassad byggnad Brons.

#### **Ägarförhållanden**

Bolaget ägs i sin helhet av Slussgården AB (556583-1459) med säte i Stockholm som i sin tur ägs av SKR Företag AB (556117-7535) med säte i Stockholm.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Nettoomsättning	5 277	5 091	5 109	5 033	4 928
Rörelseresultat	1 790	2 093	1 899	1 960	1 503
Resultat efter finansiella poster	1 564	2 085	1 899	1 960	1 503
Balansomslutning	74 356	73 928	53 459	65 923	53 790
Soliditet (%)	70,96	70,18	95,40	96,71	95,79

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Slussgården Högberga AB  
Org.nr 556449-1677

4 (19)

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balansrad vinst	27 042 243
årets vinst	880 848
	<b>27 923 091</b>

disponeras så att i ny räkning överföres	27 923 091
---	------------

Beträffande företags resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat-och balansräkningar, rapporter över förändringar i eget kapital samt noter. Alla belopp uttrycks i tusentals svenska kronor där ej annat anges.

Slussgården Högberga AB  
Org.nr 556449-1677

5 (19)

## Resultaträkning

Tkr

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Nettoomsättning	6	5 277	5 091
<b>Summa nettoomsättning</b>		<b>5 277</b>	<b>5 091</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-2 132	-1 655
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	7, 8	-1 355	-1 343
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-3 487</b>	<b>-2 998</b>
<b>Rörelseresultat</b>	9	<b>1 790</b>	<b>2 093</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-226	-8
<b>Summa resultat från finansiella poster</b>		<b>-226</b>	<b>-8</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 564</b>	<b>2 085</b>
Bokslutsdispositioner	10	-455	-1 043
<b>Resultat före skatt</b>		<b>1 109</b>	<b>1 042</b>
Skatt på årets resultat	11	-228	-201
<b>Årets resultat</b>		<b>881</b>	<b>841</b>

Slussgården Högberga AB  
Org.nr 556449-1677

6 (19)

**Balansräkning**

Not

2022-12-31

2021-12-31

Tkr

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

Byggnader och mark	7	37 770	39 054
Inventarier, verktyg och installationer	8	278	349
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>38 048</b>	<b>39 403</b>

*Finansiella anläggningstillgångar*

Uppskjuten skattefordran	12	0	14
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>0</b>	<b>14</b>

**Summa anläggningstillgångar****38 048****39 417****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Fordringar hos koncernföretag		36 199	34 341
Aktuella skattefordringar		0	61
Övriga fordringar		104	104
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	5	5
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>36 308</b>	<b>34 511</b>

**Summa omsättningstillgångar****36 308****34 511****SUMMA TILLGÅNGAR****74 356****73 928**

Slussgården Högberga AB  
Org.nr 556449-1677

7 (19)

## Balansräkning

Tkr

Not

2022-12-31

2021-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

14

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

5 000

5 000

Reservfond

19 800

19 800

**Summa bundet eget kapital**

**24 800**

**24 800**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserad vinst eller förlust

27 042

26 201

Årets resultat

881

841

**Summa fritt eget kapital**

**27 923**

**27 042**

**Summa eget kapital**

**52 723**

**51 842**

**Obeskattade reserver**

15

51

47

#### **Avsättningar**

Uppskjuten skatteskuld

12

1 194

979

**Summa avsättningar**

**1 194**

**979**

#### **Långfristiga skulder**

16

Skulder till kreditinstitut

18 000

18 000

**Summa långfristiga skulder**

**18 000**

**18 000**

#### **Kortfristiga skulder**

Leverantörsskulder

77

24

Skulder till koncernföretag

521

1 249

Aktuella skatteskulder

4

0

Övriga skulder

283

375

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

17

1 503

1 412

**Summa kortfristiga skulder**

**2 388**

**3 060**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**74 356**

**73 928**

## Rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	Aktie- kapital	Bundna reserver	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2021-01-01	5 000	19 800	26 201	51 001
Årets resultat			841	841
Utgående eget kapital 2021-12-31	5 000	19 800	27 042	51 842
Ingående eget kapital 2022-01-01	5 000	19 800	27 042	51 842
Årets resultat			881	881
Utgående eget kapital 2022-12-31	5 000	19 800	27 923	52 723

Aktiekapital 50.000 aktier á kvotvärde 100 kronor

Slussgården Högberga AB  
Org.nr 556449-1677

9 (19)

## Kassaflödesanalys

Tkr

Not

2022-01-01  
-2022-12-31

2021-01-01  
-2021-12-31

### Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

1 564

2 085

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

1 355

1 343

Betald skatt

65

0

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före  
förändring av rörelsekapital**

**2 984**

**3 428**

### Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

-1 859

-21 781

Förändring av kortfristiga skulder

-129

1 222

**Kassaflöde från den löpande verksamheten**

**996**

**-17 131**

### Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

0

-18

**Kassaflöde från investeringsverksamheten**

**0**

**-18**

### Finansieringsverksamheten

Upptagna lån

0

18 000

Erhållna (lämnade) koncernbidrag

-996

-851

**Kassaflöde från finansieringsverksamheten**

**-996**

**17 149**

Årets kassaflöde

0

0

Likvida medel vid årets slut

0

0

## Noter

Tkr

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Slussgården Högberga AB med organisationsnummer 556449-1677 är ett aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Stockholm. Adressen till huvudkontoret är Hornsgatan 20, 118 82 Stockholm. Företagets verksamhet omfattar uthyrning och förvaltning av egna lokaler.

Moderföretag i den största koncernen som Slussgården Högberga AB är dotterföretag till och där koncernredovisning upprättas, är Sveriges Kommuner och Regioner org.nr. 222000-0315, med säte i Stockholm. Moderföretag i den minsta koncernen som Slussgården Högberga AB är dotterföretag till och där koncernredovisning upprättas, är Slussgården AB, org.nr. 556583-1459, med säte i Stockholm.

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen 1995:1554 och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Bolagets intäkter består i huvudsak av uthyrningsintäkter avseende lokaler.

Samtliga hyresavtal aviseras i förskott med förfallodag dagen innan hyresperioden. Hyresfordran uppstår första dagen på hyresperioden och intäkten fördelas över hyresperioden. Vid förskottsbetalning redovisas inbetalningen såsom skuld till kund fram till första dagen på hyresperioden då fordran regleras.

### Redovisningsprinciper för enskilda balansposter

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas. Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla företaget och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, eventuellt minskat med beräknat restvärde vid nyttjandeperiodens slut, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive

komponent av separat över dess nyttjandeperiod.

Avskrivning påbörjas när den materiella anläggningstillgången kan tas i bruk. Materiella anläggningstillgångars nyttjandeperioder uppskattas till:

**Byggnader:**

Stomme	150 år
Stomkompletteringar / innerväggar	50 år
Värme och sanitet	40 år
El	40-45år
Inre ytskikt	20 år
Ventilation	30 år
Fasad	40 år
Yttertak	40 år
Hissar	30 år
Styr- och reglerutrustning	25 år
Hysesgästpassningar	3-20 år

**Maskiner och andra tekniska anläggningar:**

Byggnadsinventarier	5-10 år
Inventarier	5-10 år

Nyttjandeperioden för mark är obegränsad och därför skrivs mark inte av.

Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Då företaget ändrar bedömning av nyttjandeperioder, omprövas även tillgångens eventuella restvärde. Effekten av dessa ändringar redovisas framåtriktat.

*Borttagande från balansräkningen*

Det redovisade värdet för en materiell anläggningstillgång tas bort från balansräkningen vid utrantering eller avyttring, eller när inte några framtida ekonomiska fördelar väntas från användning eller utrantering/avyttring av tillgången eller komponenten. Den vinst eller förlust som uppkommer när en materiell anläggningstillgång eller en komponent tas bort från balansräkningen är skillnaden mellan vad som eventuellt erhålls, efter avdrag för direkta försäljningskostnader, och tillgångens redovisade värde. Den realisationsvinst eller realisationsförlust som uppkommer när en materiell anläggningstillgång eller en komponent tas bort från balansräkningen redovisas i resultaträkningen som en övrig rörelseintäkt eller övrig rörelsekostnad.

**Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

Vid varje balansdag analyserar företaget de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens återvinningsvärde för att kunna fastställa värdet av en eventuell nedskrivning. Där det inte är möjligt att beräkna återvinningsvärdet för en enskild tillgång, beräknas återvinningsvärdet för den kassagenärerande enhet till vilken tillgången hör.

Återvinningsvärdet är det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nyttjandevärdet. Verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader är det pris som företaget beräknar kunna erhålla vid en försäljning mellan kunniga, av varandra oberoende parter, och som har ett intresse av att transaktionen genomförs, med avdrag för sådana kostnader som är direkt hänförliga till försäljningen. Vid beräkning av nyttjandevärde diskonteras uppskattat framtida kassaflöde till nuvärde

med en diskonteringsränta före skatt som återspeglar aktuell marknadsbedömning av pengars tidsvärde och de risker som förknippas med tillgången.

Om återvinningsvärdet för en tillgång (eller kassagenererande enhet) fastställs till ett lägre värde än det redovisade värdet, skrivs det redovisade värdet på tillgången (eller den kassagenererande enheten) ned till återvinningsvärdet. Vid varje balansdag gör företaget en bedömning om den tidigare nedskrivningen inte längre är motiverad. Om så är fallet återförs nedskrivningen delvis eller helt.

### **Låneutgifter**

De låneutgifter som uppkommer då företaget lånar kapital kostnadsförs i resultaträkningen i den period de uppstår.

### **Finansiella instrument**

#### ***Derivatinstrument***

Säkringsredovisning tillämpas för derivatinstrument som ingår i ett dokumenterat säkringssamband. För att säkringsredovisning ska kunna tillämpas krävs att det finns en entydlig koppling mellan säkringsinstrumentet och den säkrade posten. Det krävs också att säkringen effektivt skyddar den risk som är avsedd att säkras, att effektiviteten löpande kan visas vara tillräckligt hög genom effektivitetsmätningar och att säkringsdokumentation har upprättats. Bedömningen om huruvida säkringsredovisning ska tillämpas görs vid varje bokslutstillfälle. Redovisning av värdoförändringar beror på typ av säkring som ingåtts. Förluster hänförliga till den säkrade posten redovisas inte så länge som säkringsförhållandet består.

Säkringsredovisningen upphör när säkringsinstrumentet förfaller, säljs, avvecklas eller löses in samt när säkringen inte längre uppfyller villkoren för säkringsredovisning.

Bolaget är med sin externa finansiering exponerat mot förändringar i marknadsräntor och således variabiliteten i framtida utbetalningar för räntekostnader. Denna riskexponering har säkrats genom derivatkontrakt i form av ränteswappar av moderbolaget Slussgården AB.

### **Leasingavtal**

Då de ekonomiska risker och fördelar som är förknippade med tillgången inte har övergått till leasetagaren klassificeras leasingen som operationell leasing. De tillgångar som företaget är leasegivare av redovisas som anläggningstillgång eller som omsättningstillgång beroende av när leasingperioden förfaller. Leasingavgiften fastställs årligen och redovisas linjärt över leasingperioden.

Företaget redovisar samtliga leasingavtal, såväl finansiella som operationella, som operationella leasingavtal. Operationella leasingavtal redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden.

### **Inkomstskatter**

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter redovisas i eget kapital.

#### ***Aktuell skatt***

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

#### ***Uppskjuten skatt***

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder

och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjutna skattefordringar nettoredovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller aviserade per balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstads. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

#### **Avsättningar**

Som avsättning redovisas förpliktelser gentemot tredje man som är hänförliga till räkenskapsåret eller tidigare räkenskapsår och som på balansdagen antingen är säkra eller sannolika till sin förekomst men oviss till belopp eller till den tidpunkt då de ska infrias.

#### **Koncernbidrag**

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

#### **Likvida medel**

Likvida medel inkluderar kassamedel och disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt andra kortfristiga likvida placeringar som lätt kan omvandlas till kontanter och är föremål för en obetydlig risk för värdefluktuationer. För att klassificeras som likvida medel får löptiden inte överskrida tre månader från tidpunkten för förvärvet.

Tillgodohavande på koncernens cashpool-konto redovisas som antingen fordringar eller skulder till koncernföretag.

#### **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. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

#### **Nyckeltalsdefinitioner**

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Rörelseresultat

Resultat efter avskrivningar men före finansiella intäkter och kostnader.

Resultat efter finansiella poster

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

Balansomslutning  
Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

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

### Uppskattningar och bedömningar

Nedan redogörs för de viktigaste antagandena om framtiden, och andra viktiga källor till osäkerhet i uppskattningar per balansdagen, som innebär en betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästa räkenskapsår.

Vid övergången till K3 har nyttjandetider för fastighetens olika komponenter bedömts utifrån anskaffningsår och förväntad livslängd kombinerat med en okulär besiktning. Bolaget utövar därtill löpande tillsyn av fastigheterna varvid förändringar i livslängder skall kunna identifieras och åtgärdas på ett tidigt stadium.

### Not 2 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	18 000	18 000
	<b>18 000</b>	<b>18 000</b>

### Not 3 Eventualförpliktelser

Inga

### Not 4 Upplysningar om närstående

Transaktioner mellan företaget och dess närstående har skett på marknadsmässiga grunder.

### Not 5 Anställda och personalkostnader

	2022-12-31	2021-12-31
Bolaget har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.		
<b>Könsfördelning bland ledande befattningshavare</b>		
Andel kvinnor i styrelsen	75 %	75 %
Andel män i styrelsen	25 %	25 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	0 %	0 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	100 %	100 %

### Not 6 Leasing, leasinggivaren

Fordran avseende framtida leasingavgifter, för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Inom ett år	3 561	5 211
Senare än ett år men inom fem år	0	3 224
	<b>3 561</b>	<b>8 435</b>

Leasingavgifterna avser i sin helhet bolagets hyresintäkter.

### Not 7 Förvaltningsfastigheter

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	89 459	89 459
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>89 459</b>	<b>89 459</b>
Ingående avskrivningar	-50 405	-49 121
Årets avskrivningar	-1 284	-1 284
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-51 689</b>	<b>-50 405</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>37 770</b>	<b>39 054</b>
Bokfört värde mark	11 638	11 638
	<b>11 638</b>	<b>11 638</b>

Bolagets förvaltningsfastigheter är generellt pantsatta till ett belopp om 18.000 tkr (18.000 tkr).

Verkligt värde för bolagets förvaltningsfastigheter uppgår till 155.000 tkr (138.000 tkr). Verkligt värde har fastställts genom extern värdering av part som i förhållande till bolaget är ett oberoende värderingsinstitut. Värderingarna har utförts av fastighetsvärderare auktoriserade av Samhällsbyggarna.

Värderingen har skett enligt kassaflödesmetoden. En kassaflödeskalkyl upprättas för att kunna beräkna värdet av de framtida nyttor en fastighet genererar. Kalkylen är uppbyggd utifrån en nusummeberäkning av driftnetton under en begränsad kalkylperiod samt en nuvärdesberäkning av ett restvärde vid kalkylperiodens slut.

**Not 8 Inventarier, verktyg och installationer**

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	409	54
Omklassificeringar	0	355
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>409</b>	<b>409</b>
Ingående avskrivningar	-59	0
Årets avskrivningar	-71	-59
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-130</b>	<b>-59</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>279</b>	<b>350</b>

**Not 9 Inköp och försäljning mellan koncernföretag**

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen	43,03 %	37,89 %
Andel av årets totala försäljningar som skett till andra företag i koncernen	0,00 %	0,00 %

**Not 10 Bokslutsdispositioner**

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Förändring av överavskrivningar	-4	-47
Lämnade koncernbidrag	-451	-996
	<b>-455</b>	<b>-1 043</b>

**Not 11 Aktuell och uppskjuten skatt**

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	-14	0
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-214	-201
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>-228</b>	<b>-201</b>

**Avstämning av effektiv skatt**

	2022-01-01 -2022-12-31		2021-01-01 -2021-12-31	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		1 109		1 042
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-229	20,60	-215
Ej skattepliktiga intäkter		0		0
Skattereduktion för inventarieköp		0		14
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>20,60</b>	<b>-228</b>	<b>19,27</b>	<b>-201</b>

**Not 12 Uppskjuten skatt på temporära skillnader**

**2022-12-31**

Temporära skillnader	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Temporär skillnad fastigheter	0	1 194	1 194
	<b>0</b>	<b>1 194</b>	<b>1 194</b>

**2021-12-31**

Temporära skillnader	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Skattereduktion för inventarieinköp	14	0	14
Temporär skillnad fastigheter	0	979	979
	<b>14</b>	<b>979</b>	<b>993</b>

**Förändring av uppskjuten skatt**

	Belopp vid årets ingång	Redovisas i resultaträk.	Belopp vid årets utgång
Skattereduktion för inventarieinköp	14	0	0
Temporär skillnad fastigheter	979	215	1 194
	<b>993</b>	<b>215</b>	<b>1 194</b>

**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda kostnader	5	5
	<b>5</b>	<b>5</b>

**Not 14 Disposition av vinst eller förlust**

2022-12-31

**Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	27 042
årets vinst	881
	<b>27 923</b>

disponeras så att	
i ny räkning överföres	27 923
	<b>27 923</b>

**Not 15 Obeskattade reserver**

2022-12-31

2021-12-31

Överavskrivningar	51	47
	<b>51</b>	<b>47</b>

**Not 16 Långfristiga skulder**

2022-12-31

2021-12-31

Skulder till kreditinstitut	18 000	18 000
	<b>18 000</b>	<b>18 000</b>

**Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

2022-12-31

2021-12-31

Upplupna räntekostnader	37	2
Förutbetalda intäkter	1 438	1 305
Övriga upplupna kostnader	28	105
	<b>1 503</b>	<b>1 412</b>

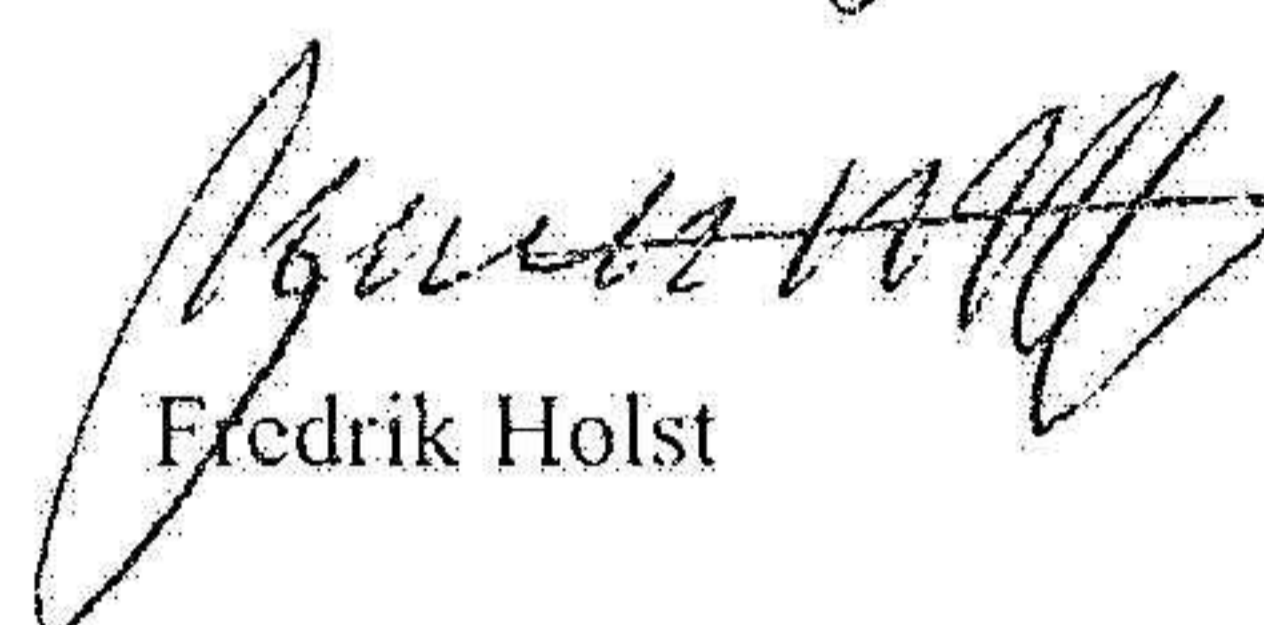
**Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**  
Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

Stockholm den 6 mars 2023

  
Lena Dahl  
Ordförande

  
Gunilla Glasare

  
Asa Wigfeldt

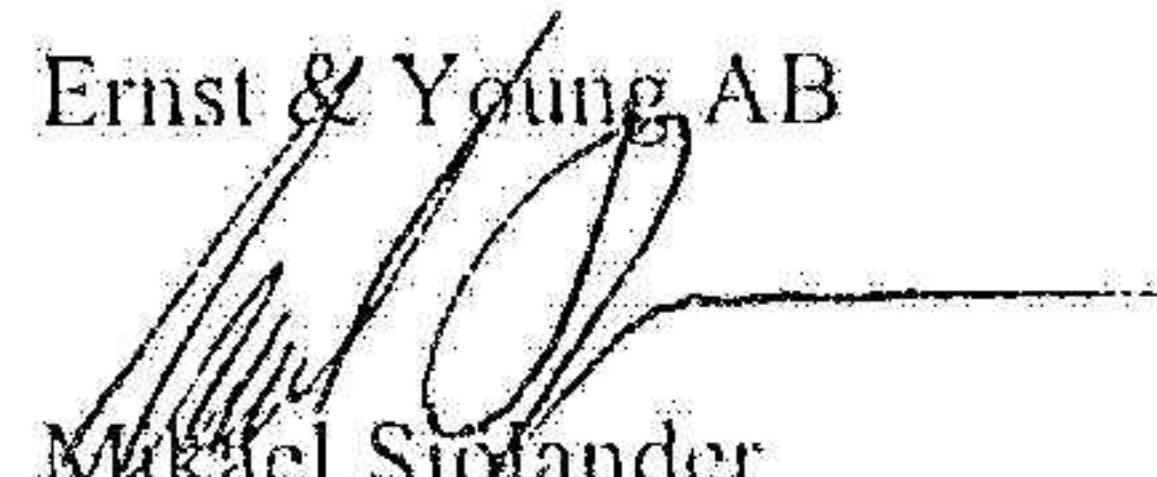
  
Fredrik Holst



Lars Kinneholm  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats *13/3 2023*

Ernst & Young AB

  
Mikael Sjölander  
Auktoriserad revisor



Bygga ett bättre  
arbetsvärld

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Slussgården Högberga AB, org.nr 556449-1677

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Slussgården Högberga AB AB för räkenskapsåret 2022.

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

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Slussgården Högberga 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 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 together  
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 direktörens förvaltning av Slussgården Högberga AB för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Slussgården Högberga AB enligt god revisorsd 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. 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 revisionsd 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.

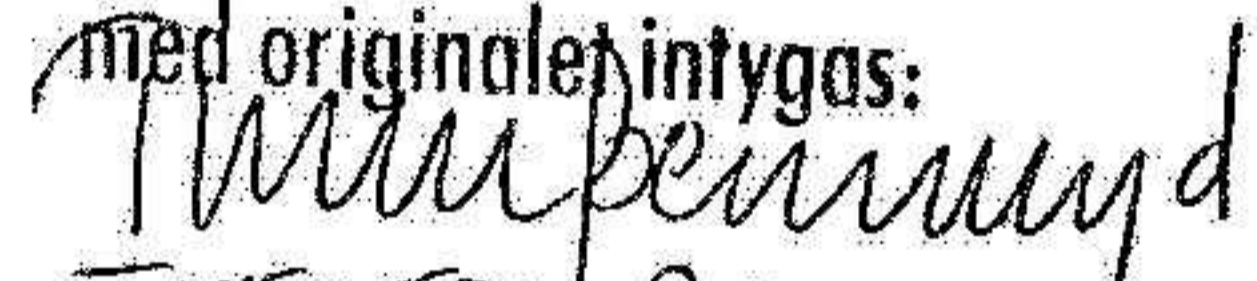
Som en del av en revision enligt god revisionsd i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. 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 7/3 2023

Ernst & Young AB

  
Mikael Sjölander  
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse

med originalet intygas:  
  
THERESE BENNEDOT  
08-452 7099