20230626025987

Årsredovisning 2022

# Social infrastruktur för livets alla faser

## Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Sehlhall Fastigheter AB intygar, dels att denna kopia av årsredovisningen stämmer överens med original, dels att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen för moderbolaget samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen har fastställts på årsstämma den 25 maj 2023. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm den 20 juni 2023

Dan Sehlberg

SEHLHALL

20230627025986

Årsredovisning 2022

# Social infrastruktur för livets alla faser

SEHLHALL

# Innehåll


Det här är Sehlhall 3

2022 i siffror 4

Väsentliga händelser 2022 5

Vd har ordet 8

Omvärld och marknad 10

Vårt erbjudande 14

Tid för omtanke 16

Vårdbostäder 20

Gruppbostäder 22

Skolfastigheter 24

Stadsbyggnadsbolaget 26

Hållbarhet 28

Finansiering 32

Ägande och bolagsstyrning 34

Styrelse 36

Team 38

Förvaltningsberättelse 39

Räkenskaper 42

Noter 50

Styrelsens intygande 79

Revisionsberättelse 80

Adress och kontaktinformation 82

# Det här är Sehlhall

Sehlhall skapar och förvaltar moderna, hållbara omsorgsfastigheter med människan i centrum. Sverige står inför demografiska utmaningar och brottas med ett växande underskott av olika samhällsfunktioner, till exempel förskolor, skolor, grupp- och vårdboenden. Dessa utmaningar vill Sehlhall med engagemang, kunskap och erfarenhet bidra till att lösa.

## Omsorgsfastigheter

Fastigheter som till övervägande del brukas av skattefinansierad verksamhet och som är specifikt anpassade för samhällsservice med betydande inslag av stöd, trygghet och omsorg.

## Social infrastruktur

Fastigheter anpassade för vård, skola och omsorg, som utgör en självklar del i ett välfärdssamhälle och fungerar som ett socialt skyddsnät. Social infrastruktur möjliggör och säker ställer samhällets trygghet, välmående och hälsa genom att erbjuda olika former av anpassade och skattefinansierade stödfunktioner, tillgängliga för samtliga medborgare, företrädesvis placerade i stadens knutpunkter och flödesrum

# 2022 i siffror

| | 2022 | 2021 | Kommentar |
|---|---|---|---|
| Hyresintäkter (tkr) | 25 804 | (15 081) | Fortsatt tillväxt enligt plan genom successiva färdigställanden och inflyttningar under året. |
| Driftmarginal (%) | 78 | (86) | Lägre driftmarginal än föregående år främst beroende av att fler fastigheter i projektskede belastar med fastighetskostnader och med begränsade intäkter innan projekten är färdigställda. |
| Centrala administrationskostnader (tkr) | 30 673 | (22 841) | Högre kostnadsnivå under året utifrån ett antal pausade eller avbrutna projekt i tidiga skeden givet de förändrade marknadsförutsättningarna. Vid dessa beslut kostnadsförs nedlagda investeringar. |
| Värdeförändringar (tkr) | 37 271 | (68 340) | Positiv värdeutveckling utifrån effekt vid omvärdering av färdigställanden under året samt resultat vid avyttring av fastighet i Umeå. |
| Räntekostnader (tkr) | -52 118 | (-29 330) | Samtliga räntekostnader under projekttid, till exempel byggkreditiv, kostnadsförs löpande vilket drar upp genomsnittsräntan. Vidare ingår engångskostnader hänförliga till förlängning av obligationslånet med 15 895 tkr. Av dessa utgör 13 720 tkr icke kassaflödespåverkande nuvärdeseffekter. |
| Genomsnittlig kontraktslängd (år) | 11 | (11) | Nytecknade kontrakt under året är på 15-20 år vilket medför en fortsatt lång genomsnittlig kontraktstid. |
| Byggrätter (kvm BTA) | 65 426 | (56 430) | Fortsatt omfattande byggrättsportfölj av attraktiva byggratter i olika projektskeden. |
| Landbank (kvm) | 1 919 621 | (1 919 621) | Dialog finns kring ytterligare projekt men inget har avtalsmässigt blivit klart under 2022. |
| Totala tillgångar (Mkr) | 1 465 | (1 233) | Fortsatt tillväxt och investering i byggnation av kvalitativa fastigheter, trots osäker omvärld. |
| Redovisat fastighetsvärde (Mkr) | 1 304 | (961) | Högre avkastningskrav men fastighetsvärden upprätthålls av högre inflationsuppräkningar än förväntat. |
| Soliditet (%) | 38 | (47) | Fortsatt betryggande soliditet, särskilt med hänsyn till att projektfastigheter värderas konservativt. |
| Likviditet (Mkr) | 43 | (133) | Finansiering och likviditet anpassas utifrån kapitalbehov i projekten i kontinuerlig dialog med ägare, kreditinstitut och övriga finansiärer för att säkerställa genomförandekraften i våra projekt. |

20230526125902

# Väsentliga händelser 2022

## Kommunalt hyreskontrakt

*I juni tecknades hyresavtal med Järfälla kommun avseende vård-boende i Skälby. Hyresavtalet är på 20 år och upphandling i samverkan avseende byggentreprenad pågår. Byggstart bedöms ske under det andra halvåret 2023. Projektet är ett tydligt bevis på vårt långsiktiga värdeskapande och bidrag till Sveriges sociala infra-struktur. Genom projektet har vi analyserat och identifierat kom-munens behov, förvärvat privat mark som bäst lämplig utifrån samtliga omständigheter, drivit ny detaljplan som möjliggör en optimal byggnation och därefter tecknat hyresavtal avseende en byggnation som möter kommunens behov med en konkurrens-kraftig ekonomisk innebörd. Vidare är byggnationen arkitektoniskt välanpassad för att upplevas som radhus och smälta in i området på ett naturligt sätt. Byggnationen sker mestadels i trä och kommer miljöcertifieras enligt Svanen. Kort sagt ett projekt att vara stolt över i generationer.*



Kommande vårdboende i Järfälla.

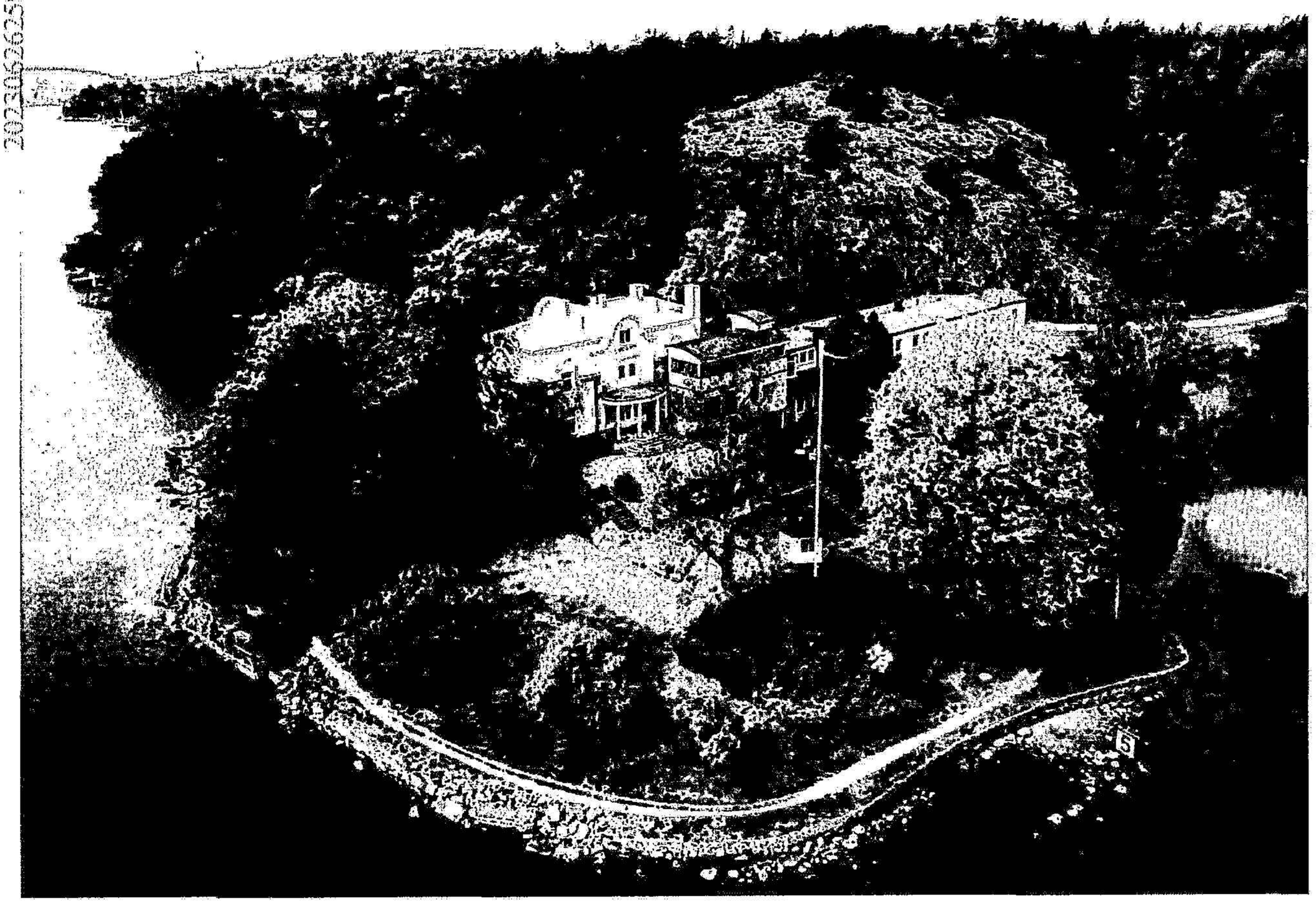


## Terminsstart

*Höstens terminsstart innebar att barn kunde välkomnas på tre nya förskolor i Sehlhalls ägo, Vigelsjö i Norrtälje, Torsby på Värmdö samt Trädkronan i Västerås. Trädkronan ska under 2023 byggas ut för att välkomna ytterligare barn under 2024. Att se våra kreativa lek- och läromiljöer gå från ritning till verklighet och hur de tas emot av barn och pedagoger är en av årets absoluta höjdpunkter.*

Torsby, Värmdö

20230626025993



Gammeludden, Nacka.

# Förvärv i anrik miljö

I årets sista kvartal har vi tillträtt fastigheten Lännersta 11:162 i Nacka, endast 13 kilometer från Stockholms city. På historiska Gammeludden har det bedrivits omsorg i över 30 år men lokalerna möter inte dagens krav på kvalitativ omsorgsverksamhet. Vi har förvärvat fastigheten tillsammans med den tidigare ägarfamiljen enligt ägande 70/30. Gemensamt planerar vi för äldreomsorg i en unik miljö, utgående från vårt koncept Seniorkvarter, bland annat innebärande en kombination av vårdboende och trygghetsboende. Fastigheten, med en area om 42 000 kvadratmeter, har en antagen men överklagad detaljplan, dialog med kommunen pågår och i väntan på fastställande och byggstart hyrs fastigheten av Nacka kommun.

## Värdeskapande försäljningar

En majoritetsförändring i kommunstyrelsen i Ystad gjorde att det tidigare beslutet om vård- och trygghetsbostäder i samverkan mellan Sehlhall och Ystad kommun inte fullföljdes. Vi beklagar beslutet då vi inte tror det är den bästa långsiktiga lösningen för Ystad vare sig ekonomiskt eller kvalitetsmässigt. Utifrån kommunens beslut och det förändrade marknadsläget har vi avyttrat vår fastighet till Ystadbostäder och i stället förvärvat en annan fastighet i närliggande geografiskt läge.

I slutet på året har ytterligare en försäljning genomförts. Utifrån att vår hyresgäst och Umeå kommun kommit överens om att kommunen ska överta verksamheten i gruppbostaden önskade kommunen även förvärva fastigheten. Fastigheten avyttrades till kommunen som tillträdde i december. Försäljningen skedde till ett pris överstigande extern värdering vilket visar på den kvalitet vi skapar genom våra projekt.

20230623025994

# Hållbart ramverk och förlängd obligation

Som ett led i vårt hållbarhets- och finansieringsarbete upprättade vi under året ett hållbart ramverk som möjliggör för bolaget att emittera gröna, sociala och hållbara obligationer. Syftet är att kunna finansiera och refinansiera grön och energieffektiv social infrastruktur samt investeringar i energieffektivisering. Ramverket har upprättats i samarbete med Swedbank utifrån gällande regler och har tredjepartsgranskats av ISS ESG.

Utifrån det rådande finansieringsklimatet beslöts att inte ge ut någon ny obligation, utan istället genomfördes under hösten ett skriftligt förfarande där obligationsinnehavare med bred majoritet beslöt att förlänga befintlig obligation om 250 Mkr till oktober 2024.

klimatneutral social infrastruktur



*Exempelbild ur inredningskoncept.*

# Lansering av nytt inredningskoncept

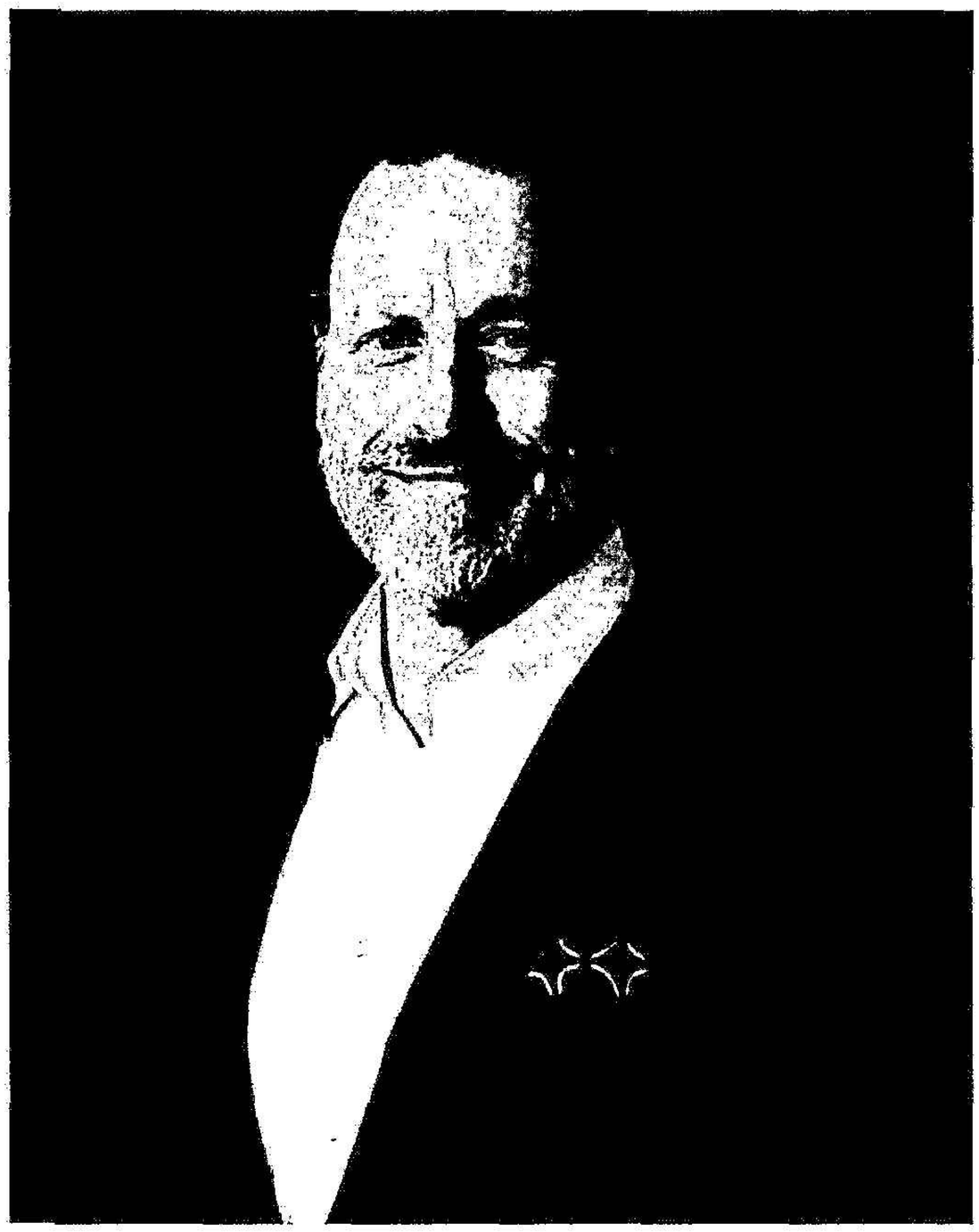
Under året har vi lanserat ett nytt koncept för design och inredning av äldreboenden – Tid för omtanke. Grundtanken är att miljön ska göras mer trivsam och attraktiv för både boende, personal och besökare. Samtidigt ska förändringarna inte kosta mer än ett standardutförande. Först ut i satsningen blir vårt kommande äldreboende i Järfälla med byggstart under 2023.

**"Vi vet att personalförsörjning inom vård och omsorg är en av Sveriges största utmaningar och arbetsmiljön är avgörande för att attrahera och behålla medarbetare."**

Dan T. Sehlberg, VD på Sehlhall.

20230626025995

# Fortsatt tillväxt utifrån växande behov



> Sehlhall samarbetar sedan starten med Sveriges kommuner för att skapa ett nettotillskott av nya, hållbara omsorgsfastigheter. Vi bygger inte på spekulation och de långa hyresavtalen är indexerade vilket ger ett effektivt inflationsskydd.

**2022 ett utmanande år**

Finansmarknaden går igenom korrigeringar som på sikt bör leda till en mer normaliserad relation mellan räntor och inflation samt mellan risk och avkastning. Även om flera viktiga indikatorer tyder på att inflationstoppen snart kommer att vara nådd, så återstår ännu en rad utmaningar. Boverket bedömer att antalet byggstartade bostadsprojekt minskar med 40 procent 2023. När privata aktörer saktar in brukar normalt offentlig sektor ta över. I nuvarande marknadsläge brottas kommunerna dock med latenta investeringsbehov i eftersatta och samhällskritiska funktioner så som vatten och avlopp. Samtidigt ökar kommunernas räntekostnader och skatteintäkterna bedöms sjunka kommande år. Risken är att detta leder till en skadlig återhållsamhet vad gäller utbyggnaden av viktig social infrastruktur.

Sehlhall samarbetar sedan starten med Sveriges kommuner för att skapa ett nettotillskott av nya, hållbara omsorgsfastigheter. Vi bygger inte på spekulation och de långa hyresavtalen är indexerade vilket ger ett effektivt inflationsskydd. Osäkra tider gör att motpartsrisker blir avgörande och även där står vi starka. Vi har inga vakanser och eftersom vi huvudsakligen bygger för egen förvaltning kan vi genomföra eventuella försäljningar när marknadsläget är rätt.

Trots detta så innebär rådande marknadsläge utmaningar och osäkerhet även för oss. Med stigande finansieringskostnader, högre avkastningskrav och i viss mån högre produktionskostnader klarar inte alla projekt att mätas mot våra högt uppställda krav. Dessutom leder osäkerheten till en trögare beslutsprocess hos potentiella hyresgäster. Som en konsekvens har vi genomfört färre projekt under året. Sammantaget ser vi dock att marknadens utmaningar också kan innebära möjligheter och under hösten gjorde vi flera affärer som inte hade varit möjliga för ett år sedan. Vårt förvaltningsbestånd av egenutvecklade omsorgsfastigheter ökar och trots nämnda tröghet så blev 2022 ett aktivt år.

**Verksamheten växer**

Under året köpte vi ut vår Joint-Venture-partner ur förskolan i Gustavsberg och förvärvade fastigheter i Linköping för gruppbostad och trygghetsbostäder. Vidare förvärvade vi en fastighet i Gävle för uppförande av ett gruppboende och fastigheter i Stockholm för trygghetsbostäder samt en gruppbostad. Vi har också genomfört vårt första förvärv på Gotland. På den nyförvärvade fastigheten ska vi uppföra en gruppbostad åt omsorgsbolaget Adela LSS. I augusti tillträdde vi Gammeludden i Nacka. En unik sjötomt om 42 000 kvadratmeter med en 30-årig historia av omsorgsverksamhet. Här planerar vi för äldreomsorg i en vacker och harmonisk miljö, utgående från vårt koncept Seniorkvarter. Under tiden för den pågående planprocessen nyttjas fastigheten av Nacka kommun. Patia har flyttat in i vårt nya gruppboende i Huddinge, Jensen Education i vår nybyggda förskola Vigelsjö i Norrtälje och Norlandia i den nya förskolan Insikten på Värmdö. Eskilstuna kommunfastigheter har flyttat in i Energicentrum. Vidare så vann vi Karlstad kommuns upphandling för uppförande av ett nytt gruppboende. Vi har också skrivit ett hyresavtal med Järfälla kommun för vårt nya vårdboende och slutfört renovering och restaurering av Kista gårds flygel där de första hyresgästerna har flyttat in. Glädjande så har även Ekerö kommun fattat beslut om bygglov för vårt nya vårdboende på Tran-

20230626025996



Tranholmens vårdboende på Ekerö.

holmen där vi hoppas komma till byggstart under 2023. I slutet på året har vi också avyttrat ett gruppboende till Umeå kommun. Trots marknadsläget genomfördes försäljningen överstigande externvärdering vilket tydligt visar på det kvalitativa värdet i den välbyggda sociala infrastruktur som vi skapar. I december nominerades två av våra projekt till priset Bästa Byggnation 2022.

**Sociala aspekter allt viktigare**

I ljuset av de höga energipriserna blir hållbarhetsarbetet än viktigare. Våra tidiga satsningar på täta hus, bergvärme och solpaneler har aldrig varit så välbehövliga. Under 2022 har vi genomfört en detaljerad kartläggning över vilka av de Globala målen (SDG) som vi kan påverka och hur vi kan bidra än mer till en hållbar utveckling. Vi har också tagit fram ett hållbart ramverk tillsammans med Swedbank som granskats av ISS ESG.

Under året valdes jag in som ledamot i SeniorVärldens advisory board. SeniorVärlden är ett branschnätverk för främjandet av äldres välbefinnande och det rådgivande organet består av personer med stor kunskap om levnadsvillkoren för Sveriges äldre. Genom detta uppdrag får Sehlhall möjlighet att samverka än tätare med framstående experter och forskare för att tillsammans fortsätta att förbättra vardagen för Sveriges äldre. I slutet av året gav SeniorVärlden ut antologin Bra bostäder för seniorer där Sehlhall bidrog med ett kapitel om boendekonceptet Seniorkvarter.

På vårt uppdrag har Novus intervjuat 200 verksamhetschefer inom äldreomsorgen. Undersökningen visade att så mycket som en tredjedel av cheferna var missnöjda med sina lokaler. Bland de som var negativa var chefer för kommunala vårdboenden överrepresenterade, sannolikt en effekt av att så många av de kommunala vårdboendena i drift byggdes på 60- och 70-talet. Dessa brister är viktiga att åtgärda, inte minst om vi skall klara av personalförsörjningen, branschens i särklass största utmaning. SKR beräknar att antalet anställda i välfärden behöver öka med 200 000 personer fram till 2026. Fastighetens standard blir då central för att attrahera personal och samtidigt höja livskvaliteten för de boende.

Som ett svar på detta har vi samlat forskare, etnologer och företrädare för nationella och lokala pensionärsorganisationer och tillsammans med branschens främsta arkitekter för inne- och utemiljöer tagit fram programmet Tid för omtanke, ett nytt koncept för design och inredning av äldreboenden. Grundtanken är att miljön ska göras mer hemtrevlig, trivsam och attraktiv. Samtidigt ska förändringarna inte kosta mer än ett standardutförande och självklart uppfylla alla de krav som ställs på en modern vårdmiljö.

**Väl avvägd risk**

Fortsatta investeringar kräver fortsatt finansiering och under perioden har vi förlängt löptiden på vår utestående obligation till den sista oktober 2024. Detta har vi gjort mot bakgrund av att den osäkerhet som råder på obligationsmarknaden försvårar prissättningen. Förlängningen godkändes av stor majoritet av obligationsinnehavarna och vår tro är att marknadsläget successivt kommer att förbättras under den förlängda löptiden.

Även 2023 kommer att vara utmanande, samtidigt arbetar vi med att tillgodose ett långsiktigt, strukturellt underskott och bygger verksamheten stegvis, trygga i vetskapen att vi kombinerar ett hållbart värdeskapande med en tydlig samhällsnytta. Det nya året började bra då vi vann Nynäshamns upphandling om ett nytt, centralt vårdboende. Vi har därutöver ett stort antal byggstarter i år vilka sammantaget kommer att ge ett välbehövligt nettotillskott av social infrastruktur.

Dan T. Sehlberg
Vd

20230627025997

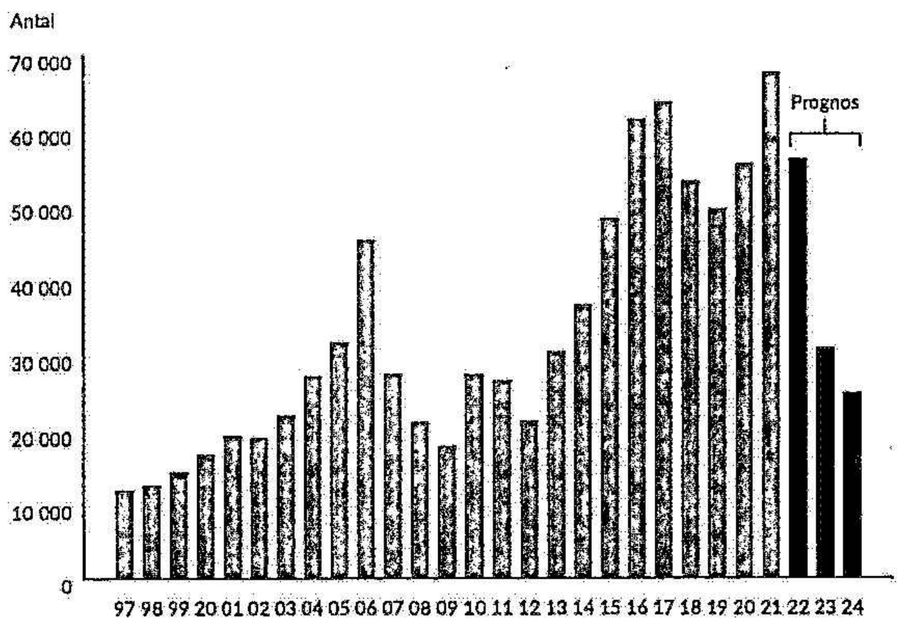
# Omvärld och marknad

Omvärlden och det ekonomiska läget präglas av osäkerhet och de som inte måste agera tenderar att avvakta. Inledningsvis drevs den stigande inflationen av distributionsstörningar till följd av pandemin och utbudsbrist av energi till följd av det ryska anfallskriget i Ukraina. Den har nu spridit sig till samtliga ledande indikatorer och kostnadsslag. Resultatet har blivit globalt synkroniserade höjningar av styrräntor. Inflationen kommer att komma ner men risken finns att när marknaden kommer igen så driver tillgångsproblem åter upp nivån. Oavsett vilket så går vi igenom ett antal korrigeringar som, även om de i närtid skapar utmaningar och svårigheter för hushåll och näringsliv, på sikt bör leda till en mer normaliserad relation mellan räntor och inflation och mellan risk och avkastning.

Förutsättningarna för bostadsmarknaden och bostadsbyggandet har snabbt försämrats under 2022. Hushållens köpkraft försvagades markant och deras förväntningar på den egna ekonomin har sjunkit kraftigt. Kraftigt stigande räntor och energikostnader bidrar till minskad efterfrågan, fallande bostadspriser och lägre värderingar. I kombination med kraftigt höjda byggkostnader och stopp för investeringsstöden blev resultatet en snabb och kraftig inbromsning av det svenska bostadsbyggandet.

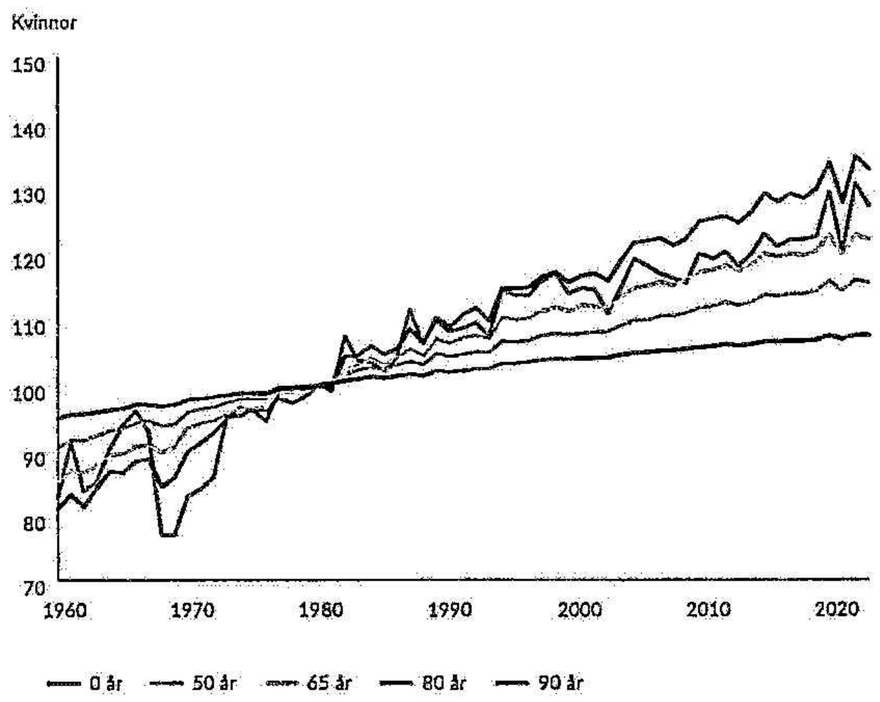
Trots en förhållandevis stark inledning på året backade transaktionsvolymen för den svenska fastighetsmarknaden 2022 till en nivå om 191 miljarder kronor. En minskning om 33 procent mot året innan. Samhällsfastigheter ökade sin relativa andel till 22 procent (14) av den totala volymen. Liksom föregående år så gjordes de flesta affärerna mellan privata aktörer. Kommunala försäljningar utgjorde en mindre del och drygt 80 procent av Sveriges samhällsfastigheter är fortsatt i offentlig ägo. Efterfrågan på samhällsfastigheter överstiger utbudet, och konkurrensen om kvalitativa objekt är fortsatt hög. Mycket talar således för att branschens konsolidering kommer att fortsätta. De stigande räntorna sätter tryck på avkastningskraven, medan hög efterfrågan och begränsat utbud håller emot. Vidare är hyresavtalen indexerade vilket gör att hyrorna stiger i paritet med inflationen, en faktor som dämpar

**Bostadsinvesteringarna rasar**
Påbörjade bostäder inkl. prognos




Källa: https://www.statistikdatabasen.scb.se/sq/135862
Swedbank Analys & Macrobond

**Medellivslängden ökar, kvinnor**
(Index 1980 = 100)




Källa: https://www.statistikdatabasen.scb.se/sq/135865

20230626025998

värdeminskningar trots stigande avkastningskrav. Segmentet omsorgsfastigheters relativa tillväxt förklaras främst av följande faktorer:

- Den demografiska utvecklingen ger en hög efterfrågan som är både långsiktig och förutsägbar
- Hyresavtalen kännetecknas av långa löptider, 15-25 år
- Verksamheten som bedrivs i fastigheterna är direkt eller indirekt skattefinansierad.

**Demografiska utmaningar**

De underliggande demografiska behoven och tidigare års uteblivna investeringar skapar stora investeringsbehov. Sveriges befolkningsandel av personer över 80 år ökar under de kommande åren med 50 procent och vår försörjningskvot stiger mot svindlande 90 procent, ett av de högsta talen i Europa. År 1750 levde vi i snitt 33 år, för 2021 är motsvarande siffra 80 år. Den högre levnadsåldern ökar samtidigt risken för att utveckla demenssjukdom, vilket innebär att vårdbehovet ökar exponentiellt. Vid 70 års ålder har cirka 3 procent utvecklat demens, vid 85 års ålder är siffran 26 procent. Det bedrivs omfattande forskning kring demens och det finns förhoppningar om att i framtiden kunna behandla och medicinera för att motverka sjukdomen, men inom överskådlig tid är en kvalitativ omsorg den bästa behandlingen.

**Kommunerna får en försämrad ekonomi**

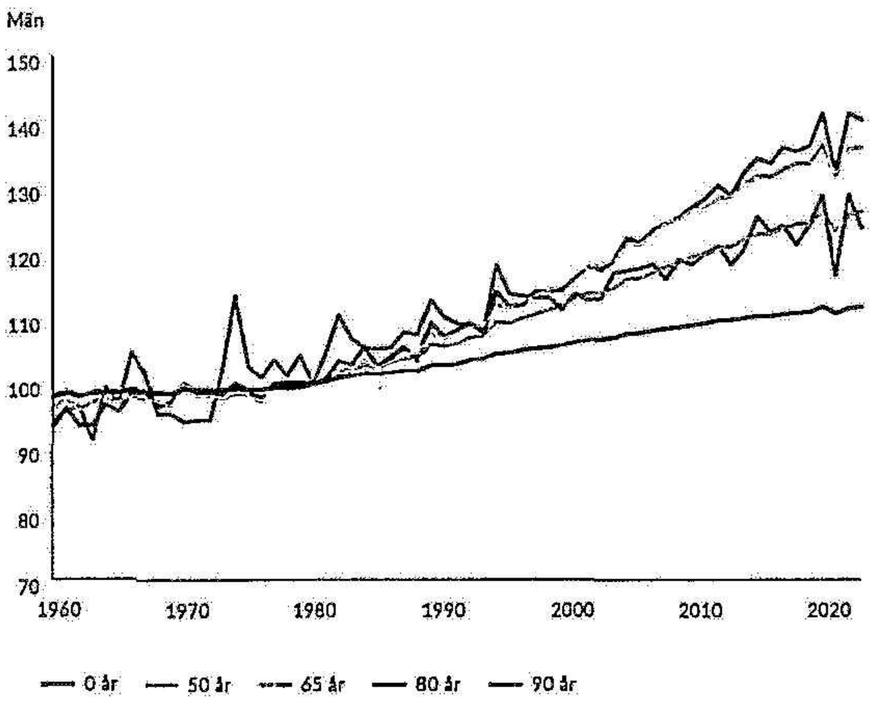
De negativa konjunkturutsikterna och den höga inflationen leder till ett bekymmersamt läge i de flesta kommuner. Underskottet i regionerna beräknas uppgå till –11 miljarder kronor 2023 och -24 miljarder 2024. Kommunsektorn behöver både hantera ett ekonomiskt tufft läge och utmaningen med att hitta och behålla arbetskraft med rätt kompetens. Kostnaden för avtalspensioner (inklusive finansiell kostnad) beräknas öka med 45 miljarder kronor 2023, och 19 miljarder 2024.

Som en följd av denna utveckling förväntas kommunernas omsorgskostnader öka med drygt 60 miljarder per år. Fördelningen av kostnader för demografiska förändringar skiftar dock kraftigt över tid. Under perioden 2000 till 2010 var det en relativt jämn kostnadsförändring mellan åldersgrupperna 19 till 64, 65 till 79 och 80+ samtidigt som åldersgruppen 0 till 18 inte bidrog med någon kostnadsökning på grund av demografisk förändring. Under perioden 2010 till 2020 sköt i stället kostnaderna för gruppen 0 till 18 år i höjden och utgjorde ungefär hälften av den totala kostnadsökningen. För perioden 2020 till 2030 sker åter en kraftig omfördelning där vi nu har åldersgruppen 80+ som förväntas öka kraftigt och medföra ökade kostnader.

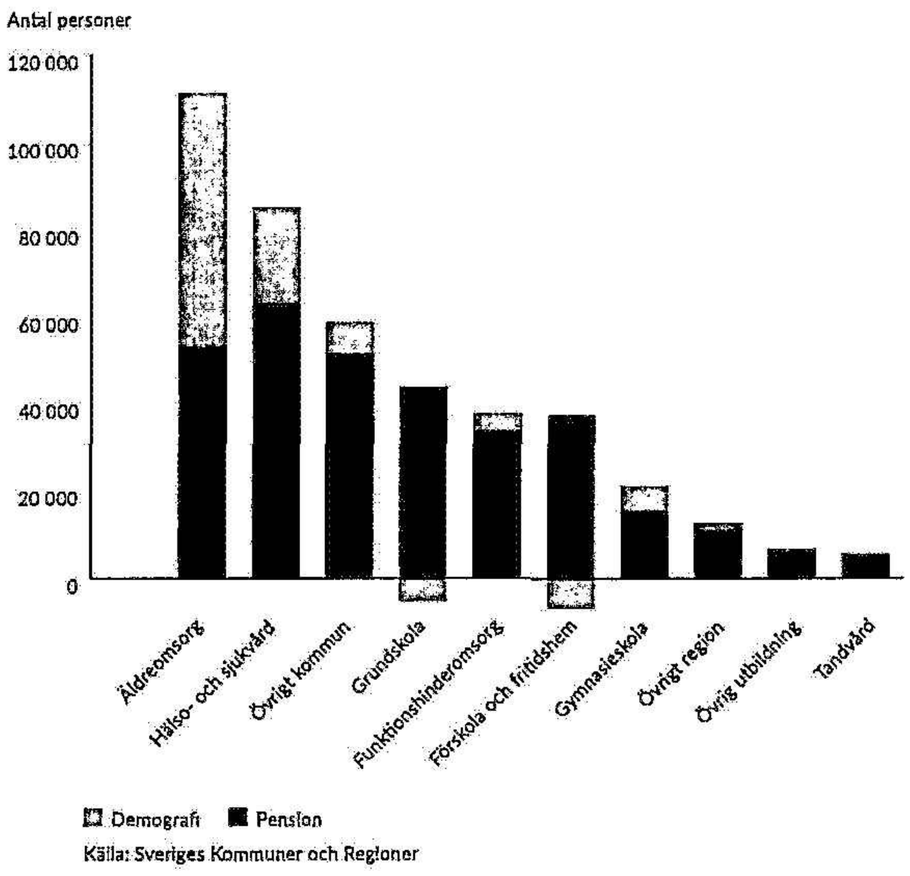
**Stor brist på vårdboenden**

Trots en högre vårdkvot än det europeiska snittet uppger många svenska kommuner att de har brist på vårdboenden. En undersökning av Boverket visade att 83 av Sveriges 290 kommuner uppskattade en brist redan under innevarande år. Vid införandet av Äldrereformen i början av 90-talet lades ett stort antal vårdboenden och serviceboenden ner. Sedan 1994 har 40 000 vårdboende platser försvunnit i Sverige. Kvarboendeprincipen, som bygger på "rätten

**Medellivslängden ökar, män**
(Index 1980 = 100)




**Behov av anställda till följd av demografin samt pensioneringar per verksamhet, i kommun och region (inklusive privata utförare)**




Källa: Sveriges Kommuner och Regioner

20230626235959

Gruppbostäder är den typ av bostäder som flest kommuner uppger att det är brist på. Totalt uppger 132 kommuner att det är underskott på gruppbostäder, medan 129 kommuner uppger att de har balans. Resultatet för 2022 är i stort sett samma som för år 2020.

att bo kvar hemma livet ut", har vidare resulterat i att många kommuner skjutit på nyinvesteringar i vårdboenden och i stället satsat på hemtjänsten. Väntetiden till ett vårdboende i Sverige varierar men snittet uppskattas till drygt 60 dagar.

I snitt byggs det 70 nya vårdboenden om året i Sverige, men behovet är betydligt större. Tankesmedjan Timbro bedömer att Sverige behöver tillföras tre nya vårdboenden i veckan – i tio år. En bidragande faktor till detta, utöver det demografiska behovet, är en undermålig kvalitet på stora delar av landets befintliga bestånd. Merparten av Sveriges vårdboenden byggdes på 60-, 70- och 80-talet och många av dem har stora brister. Enligt Socialstyrelsen finns det idag 17 000 icke fullvärdiga lägenheter i beståndet för äldre och Boverket har påvisat att över 1 000 lägenheter saknar eget badrum. Huvudanledningen till problemet är att majoriteten av landets boenden drivs av kommuner och att dessa inte omfattas av tillsynsmyndigheten IVO:s tillståndsplikt. Privata vårdgivare måste svara upp mot IVO:s högt ställda kvalitetskrav för att inte riskera att förlora sitt tillstånd, medan en kommun har så kallad egenkontroll vilket i flera fall fått till följd att vårdboenden tillåts bedriva verksamhet trots brister.

2022 bodde ungefär 85 200 personer på ett vårdboende i Sverige. Utifrån demografiska prognoser kommer drygt 120 000 personer att behöva plats på ett vårdboende 2030, men med nuvarande byggtakt kommer vi som bäst att nå upp till drygt 100 000 platser. Om vi dessutom tar höjd för att befintliga boenden behöver stängas, har Sehlhall gjort bedömningen att det rör sig om 350 vårdboenden, motsvarande 14 000 platser, så vi står inför ett akut och mycket omfattande behov av utbyggnad.

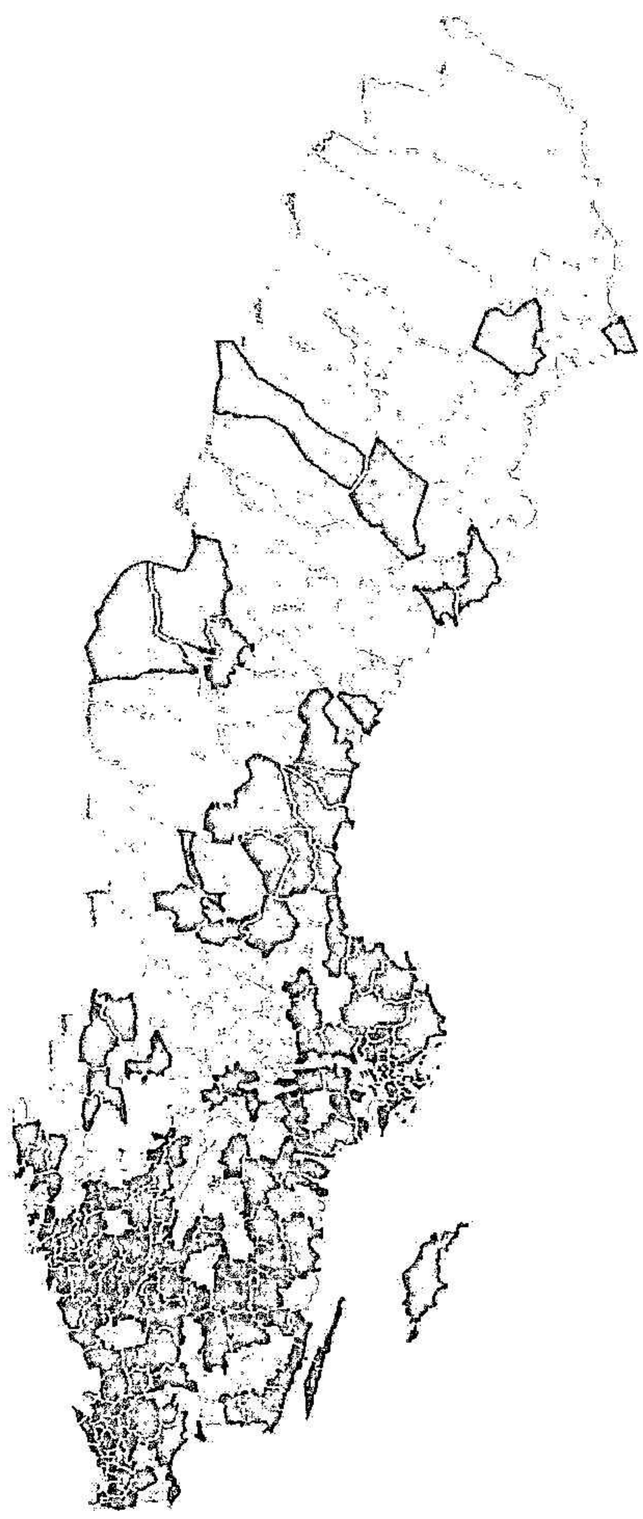
Sveriges kommuner och regioner (SKR) beräknar dessutom att antalet anställda i välfärden behöver öka med 200 000 personer fram till 2026. Arbetsmiljön är central för att attrahera dessa avgörande medarbetare. I ljuset av detta är problematiken med befintliga boenden extra allvarlig.

**Privata satsningar inom social infrastruktur**

Även inom andra välfärdsområden redovisas stora strukturella underskott. Exempelvis så uppger 60 procent av Sveriges kommuner att det råder ett underskott av trygghetsbostäder, en viktig boendeform som avlastar såväl hemtjänst som vårdboenden. Boverket rapporter vidare att 40 procent av landets kommuner har brist på gruppbostäder, trots att det är en lagstadgad rättighet för behövande. Trots att privata aktörer bara står för 19 procent av utbudet, står de för 40 procent av nyproduktionen och investerar årligen cirka 4 miljarder kronor i segmentet. Sannolikt kommer dock de privata projekten att kraftigt minska i antal till följd av rådande marknadsklimat. Idag bor 16 000 personer på ett privat drivet vårdboende och enligt Socialstyrelsens årliga enhetsundersökning är kvaliteten hos privat drivna vårdboenden högre än kommunala på 18 av 20 jämförbara kvalitetsparametrar. Privata aktörer representerar med andra ord en viktig del i lösningen för att säkra landets sociala infrastruktur och samarbetet mellan det privata och offentliga kommer att bli än viktigare framgent för att vi tillsammans ska kunna hantera det stora behovet av kvalitativ social infrastruktur.

Kommuner med LOV* i drift

*LOV, Lagen om valfrihetssystem
Källa: Privat Vårdfakta 2022/Vårdföretagarna



Andel kommuner med brist på äldreboendeplatser

2014 27%

2022 29%



# Marknadsfokus och konkurrenssituation

Konkurrensen inom samhällsfastigheter är stor och bedöms växa ytterligare i en osäker konjunktur då segmentet står för långa hyresdurationer med trygga motparter. Under pandemin, och genom den efterföljande finansiella turbulensen, stod det klart att allt fler aktörer sökte sig till "trygga" samhällsfastigheter. De flesta aktörer i branschen har dock ett brett fokus och arbetar med bostäder, kommersiella lokaler samt olika typer av samhällsfastigheter. De gångna åren har också präglats av en alltmer aktiv marknadskonsolidering vilken skapat stora koncerner med generella och breda marknadserbjudanden. Sehlhall särskiljer sig genom vårt tydliga fokus på hållbar social infrastruktur samt medarbetarnas dedikerade erfarenhet, djupa specialistkompetens och engagemang för att skapa riktigt bra omsorgsfastigheter.

Som en aktör helt inriktad på omsorgsfastigheter är Sehlhall med och tar ansvar för att lösa behovet av social infrastruktur tillsammans med Sveriges kommuner. Våra medarbetare har utvecklat omsorgsfastigheter i över 18 år och när den tidigare regeringen tillsatte en expertgrupp med uppdraget att utreda och utveckla landets bostadsförsörjning för äldre, valdes en av våra grundare, Petter Hallenberg, in i gruppen. Under det senaste året har vi också bjudits in av Stockholms stad till rundabordssamtal på temat bättre bostäder för äldre.

I upphandling efter upphandling kan vi se att specialistkunskap och erfarenhet trumfar offensiv marknadsföring och allomfattande erbjudanden. Vi står tryggt vid våra kunders sida och borgar för högsta möjliga kvalitet i såväl genomförandet som i den långsiktiga förvaltningen.

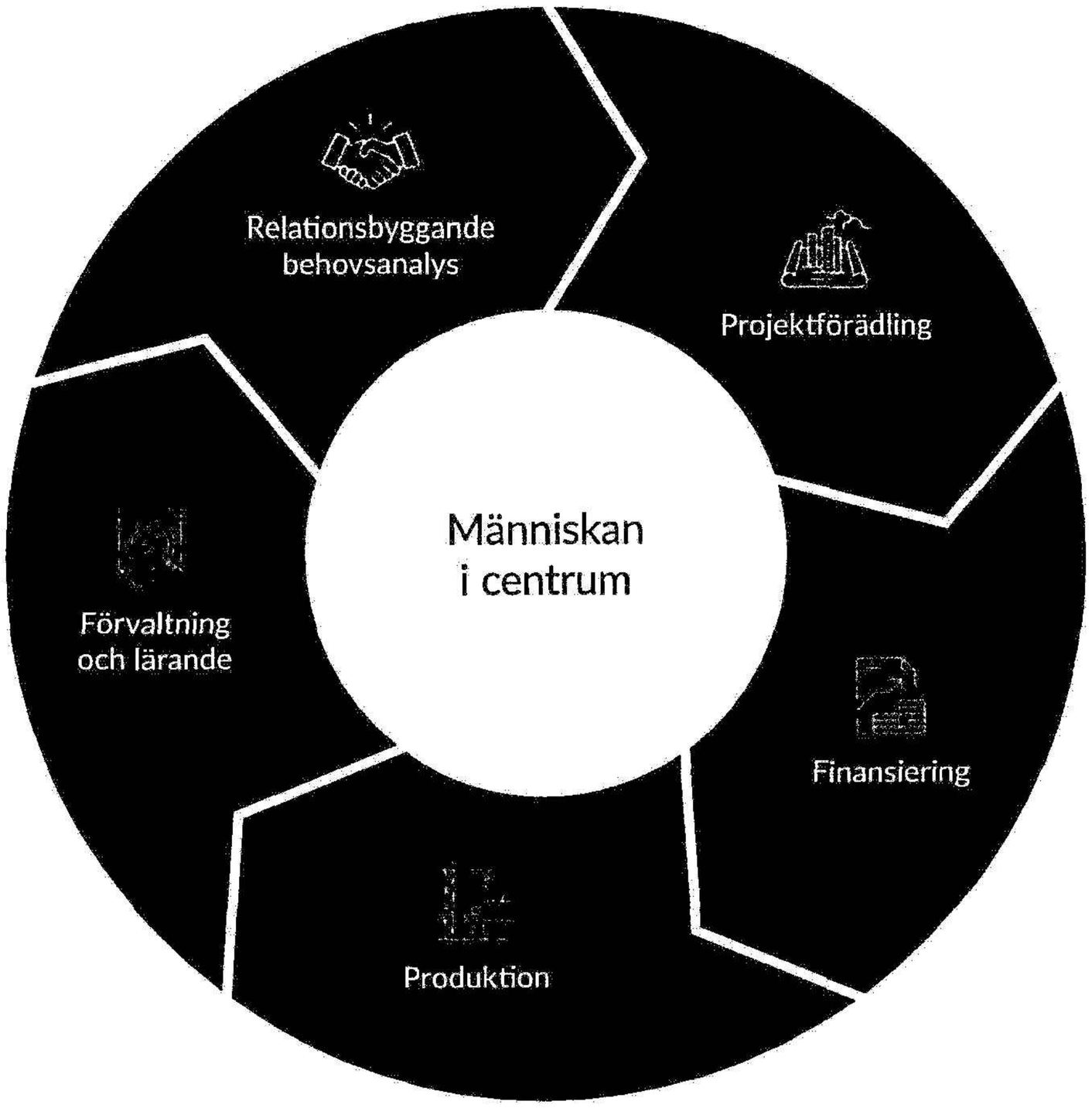
Sehlhall har utvecklat en behovsstyrd process för framgångsrik utveckling av social infrastruktur. Det är en trygg och transparent process som skapar ett långsiktigt värde för Sveriges kommuner och vårdgivare, och därmed även för våra övriga intressenter, inklusive våra ägare. Centralt för processen är vår samlade kompetens, våra erfarna och engagerade medarbetare kombinerat med ett kontinuerligt lärande och utveckling av vårt erbjudande.

20230626235001

# Vårt erbjudande

För många kommuner är ett beslut om att till exempel uppföra ett äldreboende det största investeringsbeslutet som tas under en mandatperiod. Ett sådant stort beslut, när verksamhetskrav och förutsättningar är i snabb förändring, underlättas om det finns långsiktiga aktörer som kan bistå med djup specialistkunskap, och som med lyhördhet och erfarenhet kan vägleda beslutsfattarna genom processen.

Sehlhalls ambition är att bygga och förstärka Sveriges sociala infrastruktur genom att skapa omsorgsfastigheter med människan i centrum.



20230626226002



## › Relationsbyggande behovsanalys

Med ett hundraprocentigt fokus på omsorgsfastigheter kan vi investera vår tid i att upprätthålla en behovsdialog med såväl kommuner som privata omsorgsaktörer. Vi läser in oss på kommunernas behovs- och försörjningsplaner och kan sedan delge våra insikter från liknande projekt. När vi erhållit en förståelse för kommunens behov och önskemål börjar vi söka efter lämplig fastighet. Detta förhållningssätt med att först inleda en behovsdiskussion och därefter förvärva optimal fastighet, har visat sig vara både effektiv och uppskattas av inblandade parter.

## › Projektförädling

När vi etablerat en relation med lokala intressenter och identifierat ett behov, samt förvärvat rätt fastighet/tomt, så går vi vidare till vår projektförädlingsfas. Det behovsgrundade tillvägagångssättet innebär även att vi, vid förvärv, kan välja en fastighet som tillåter en ändamålsenlig utformning av verksamheten. I förädlingsskedet kommer alla viktiga beslut kring utformning och materialval, något som får en avgörande effekt för byggnadens klimatpåverkan, men även för den sociala aspekten som påverkar personalens och vårdtagarens trivsel.

## › Finansiering

Fastighetsbranschen är kapitalintensiv och vi nyttjar därför en kombination av eget kapital och bankfinansierade kreditiv för att ta våra utvecklingsfastigheter till färdigställande. Vartefter de genererar sitt eget kassaflöde kan vi sedan lägga om finansieringen långsiktigt.

Vi ser det som en självklarhet att fokusera på miljö och hållbarhet när vi utvecklar våra fastigheter, även kopplat mot finansmarknadens krav för hållbar finansiering eller så kallade "gröna lån".

## › Produktion

När plats, utformning och finansiering är klar så vidtar det mest handgripliga steget i processen, själva uppförandet. Eftersom vi bygger för egen förvaltning har vi som byggherre ett långsiktigt perspektiv på processen och kan göra investeringar som kanske kostar mer i det korta perspektivet, men som innebär långsiktiga kostnadsbesparingar eller klimatvinster.

Fastighetsbranschen står för betydande koldioxidutsläpp, merparten kommer från just uppförandefasen. Endast med ett genomgående hållbarhetstänk från utformning till produktion, kan byggnaden uppföras på det sätt som är minst negativt för klimatet.

## › Förvaltning och lärande

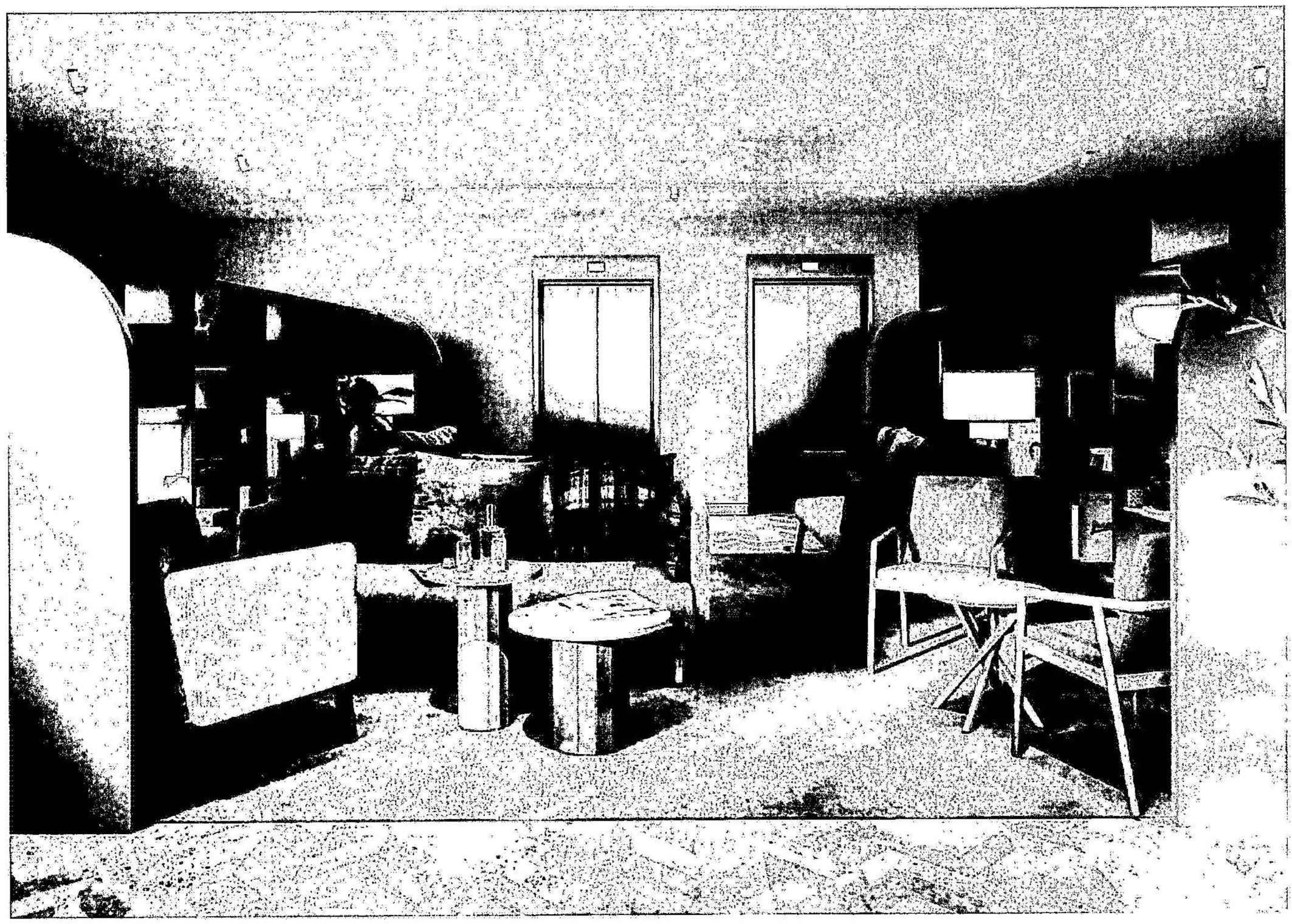
När byggnaden är färdigställd och våra hyresgäster har flyttat in går vi över till förvaltningsfas. Då vi redan i det initiala behovsskedet har vetat för vem vi skapar den aktuella byggnaden så blir det enklare att få nöjda hyresgäster. Även i vårt förvaltningsarbete så löper långsiktighet och hållbarhet som en röd tråd. Att analysera och utvärdera de projekt vi just genomfört är avgörande.

> Här sluter vi cirkeln i vårt dedikerade fokus på omsorgsfastigheter och tar med oss våra erfarenheter in i nästa projekt.

20230626026003

# Tid för omtanke – ett helt nytt sätt att formge äldreomsorg

*Tid för omtanke* betyder att vi utformar våra fastigheter med omtanke. Det innebär också att vi vågar ifrågasätta normer som med tiden vuxit sig till praxis. Vi har samlat forskare, etnologer och företrädare för nationella och lokala pensionärsorganisationer tillsammans med branschens främsta arkitekter för inne- och utemiljö. Tillsammans har vi skapat bostäder med kompromisslös betoning på trygghet drivet av kostnadsmedvetenhet i en modern och enkel form. Vi skapar inte hemlika omsorgsbostäder – vi skapar omsorgsfulla hem.



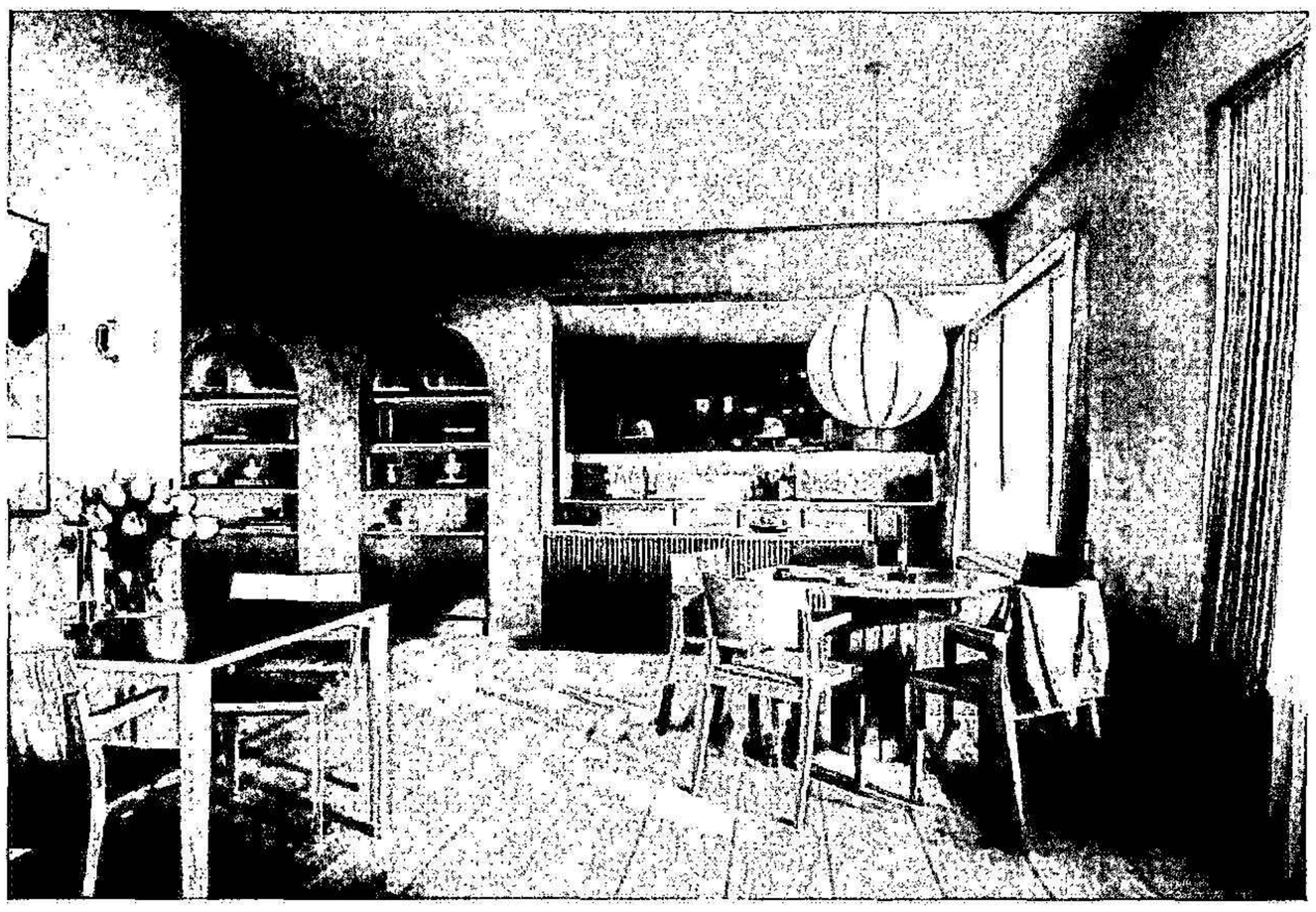
**Välkommen hem**
När du kliver in i entrén känner du att du kommit hem. Materialval, möbler och belysning har en personlig och ombonad karaktär. Fina platsbyggda bokhyllor och det vackra golvet av granitkeramik i fiskbensmönster ramar in en hemtrevlig plats att ses på, både för dig och dina besökare.

20230526526004



**På väg till mig**
Varmt belysta träpaneler, mjuka kulörer och konst skapar en välkomnande känsla som inramning till ditt hem. Fina detaljer såsom väggbelysning och brevfack i mässing bidrar till den ombonade miljön.

**Dags att njuta**
De taktila golven med känsla av ådrade ekplank skapar hemmakänsla. Här samlas vi kring köket för dagens goda måltider och gemenskap. I köksmiljön möter klassiska luckor spännande former och fina material, vackert upplysta bokhyllor och omsorgsfullt arkitektritade snickerier.



Vi lanserar ett nytt koncept för design och inredning av nya vårdboenden. Grundtanken är att miljön ska göras mer hemtrevlig, trivsam och attraktiv för både boende, personal och besökare. Samtidigt ska förändringarna inte kosta mer än ett standardutförande och uppfylla alla krav som kan ställas på en modern vårdmiljö. Målet har varit att skapa boenden som både vi och våra föräldrar uppskattar och som utmanar institutionella lösningar.

Det är verkligen ett hem, med naturnära materialval, väl utvalda möbler, textilier och en varm och mjuk belysning. Inspirerande grönskande utemiljöer året om - lätt tillgängliga från alla rum. Vi har tänkt om och vi har tänkt nytt. Härliga hem för våra åldrande kära som vill bo fint i livets alla skeden.

Konceptet har tagits fram i nära samarbete med ledande inrednings- och trädgårdsarkitekter. Först ut i satsningen blir ett nytt vårdboende i Järfälla med byggstart under 2023. Bakgrunden till satsningen är bland annat den kunskap som kommit fram i Sehlhalls årliga Novus-undersökning. Där framgick det att 30 procent av äldreomsorgens verksamhetschefer inte är nöjda med sin arbetsmiljö som de upplever alltför institutionell. Även utomhusmiljön lyfts fram i enkäten som viktig för en omsorg som ska hålla hög kvalitet.

Personalförsörjning inom vård och omsorg är en av Sveriges största utmaningar och arbetsmiljön är avgörande för att attrahera och behålla medarbetare. Miljön är självklart viktigast för de boende, men också för alla som arbetar i – och besöker – ett vårdboende. Här gör vi nu en insats som verkligen innebär ett lyft.

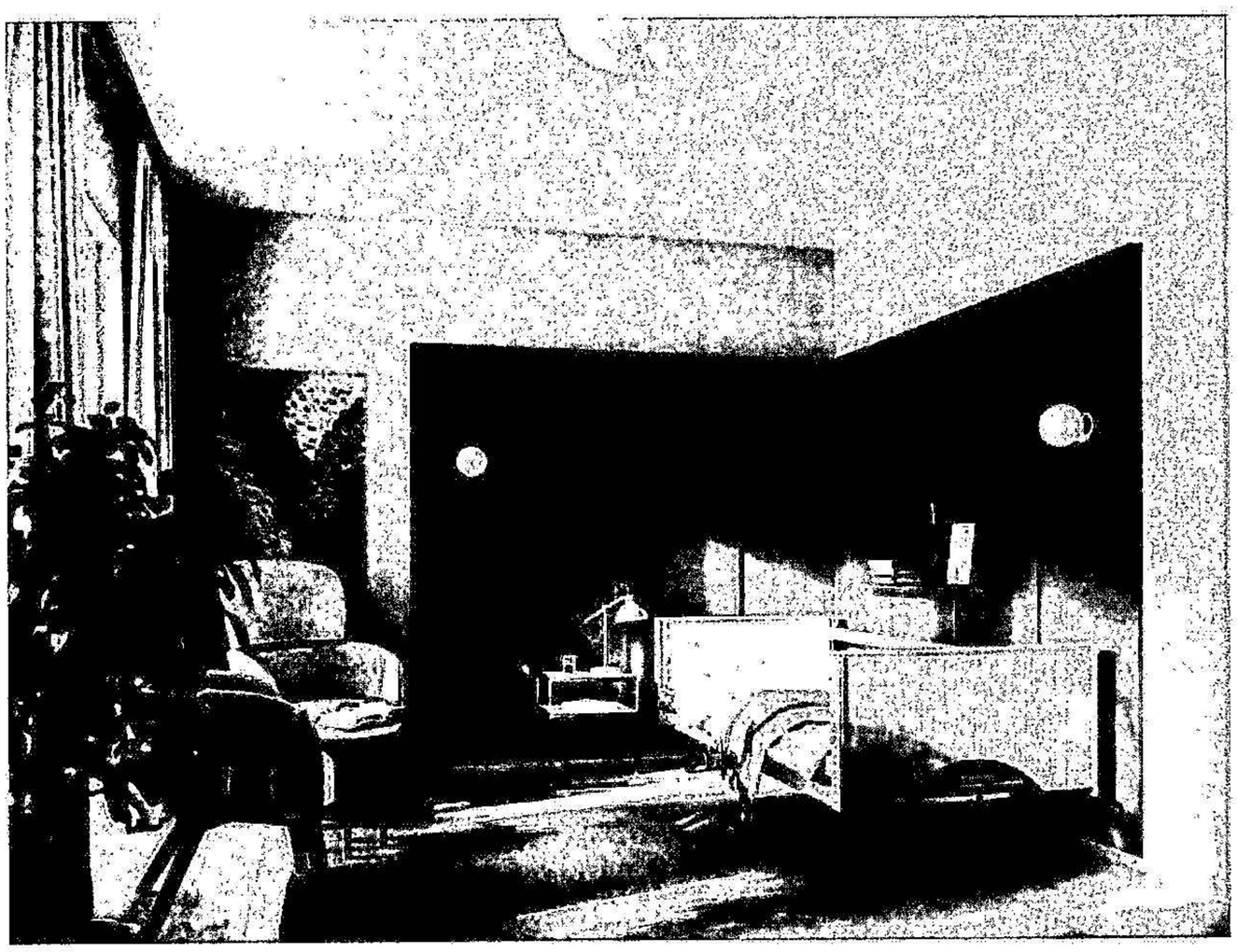
Miljön på vårdboenden skall vara lika ombonad, tidsenlig, snygg och inspirerande som alla andra moderna bostäder. Vi har under lång tid valt färger, testat, känt och klämt på hundratals material och textiler. Resultatet är ett komplett designkoncept för moderna och hållbara vårdboenden.

Det nya konceptet omfattar såväl omsorgsmiljö och boendemiljö som miljön utomhus.

En grundläggande förutsättning har varit att konceptet inte får kosta mer än normal standard och att det uppfyller alla krav som kan ställas på en modern vårdmiljö.



**Mitt vardagsrum**
I anslutning till köket umgås vi bland en behaglig möblering, fina textilier och mattor. Bekväma sittmöbler bjuder in till en stunds avkoppling medan du blickar ut mot grönskan, ser på TV eller njuter av en kopp te i sällskap av dina vänner.



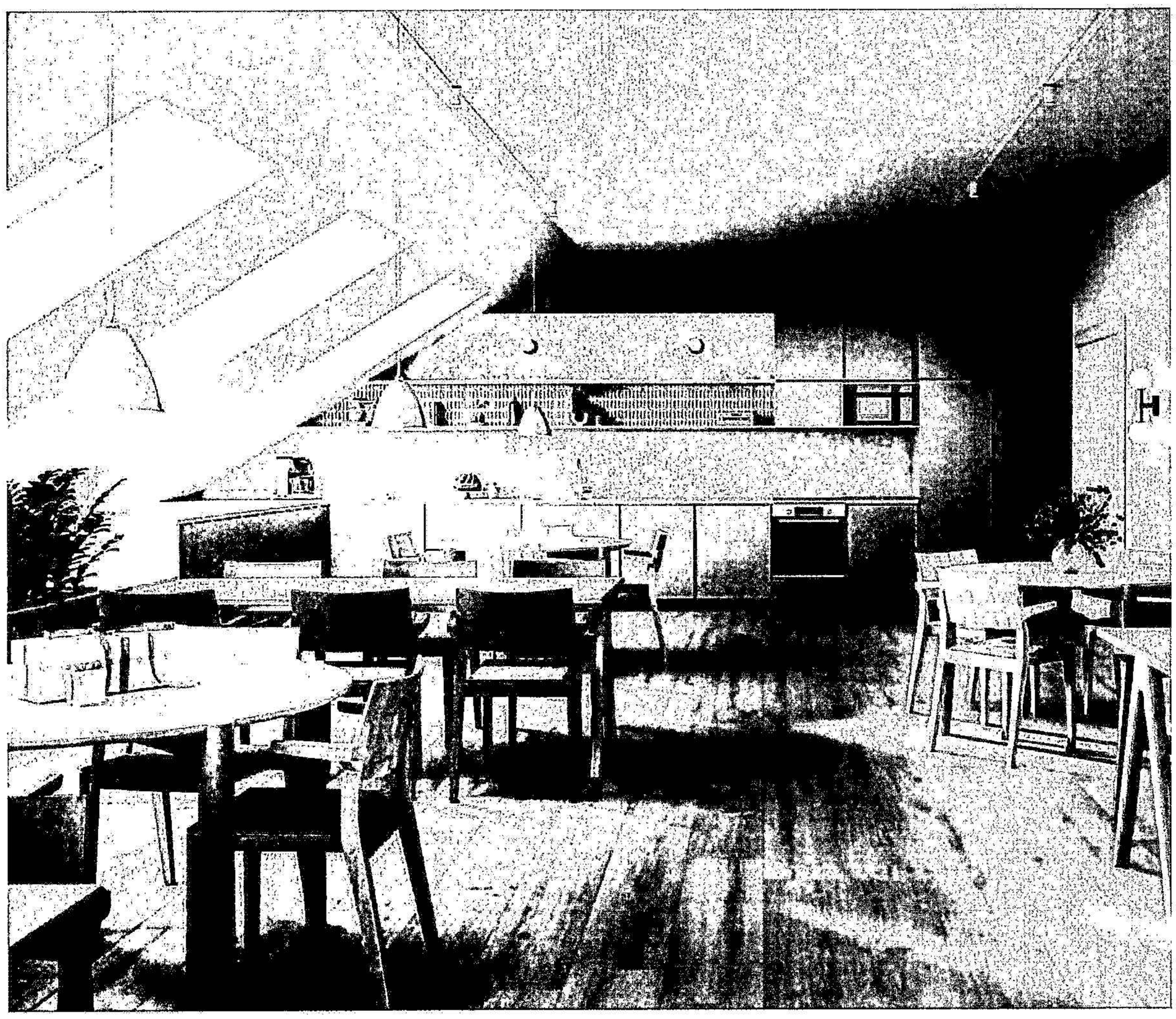
**Borta bra, hemma bäst**
Hemkänsla och trygghet i det egna boendet skapar vi med omsorgsfulla material och möblering. Det mjuka golvet med taktil träkänsla, arbetade snickerier och en ombonad möblering gör det egna boendet till en plats att njuta av. Sängryggen i dovt grön panel med mjuk belysning ramar in sovplatsen och möbleringen kan anpassas efter den personliga smaken.

VÅRT ERBJUDANDE



**Utelivet på terrassen**
Dagsljus, frisk luft och uteliv är nära tillgängligt. Rymliga terrasser med grönskande pergolas och uppvärmda uterum för årets kallare dagar gör utelivet enkelt att njuta av, året om.

**Dags för fest**
Samlingssalen är en trivsam plats för bjudningar, bildvisning eller dans. Ett varmt och lekfullt kök i roströd ton med kakeldesign från "gamla tider" kombineras med flexibla sitt-grupper i taktila material för både kropp och sinne.



20230626260007

# Sehlhall Vårdbostäder

Sehlhall Vårdbostäder utvecklar och bygger vårdbostäder samt trygghetsbostäder. Dessa bägge boendeformer för äldre kan byggas separat eller i anslutning till varandra för att erhålla ömsesidiga fördelar.

En trygg och stimulerande miljö med sammanlänkade verksamheter som förstärker och ger synergier åt varandra, med gemensamhetsytor, utemiljöer och aktiviteter som bryter social isolering. Det kan också ge boendelösningar som uppmuntrar till flyttkedjor i närmiljön allteftersom omsorgsbehov förändras.

Ett vårdboende är i första hand till för de boende och skall på alla sätt främja deras hälsa, trygghet och välmående. Fastighetens utformning skall värna om de boendes integritet och samtidigt motverka isolering. Den skall inbjuda till samkväm och gemenskap, men också erbjuda harmoniska rum för ro och avskildhet. Ett vårdboende är också en arbetsplats och här kan fastighetens funktion och design bidra till att skapa en inspirerande och optimal arbetsmiljö, motverka arbetsskador, frigöra tid att vara tillsammans med de boende och även inbjuda till samverkan mellan avdelningar och verksamheter. Slutligen är ett vårdboende en plats att besöka. Fastigheten skall vara ljus, luftig och inbjuda till kvalitativa möten med nära och kära. En plats att må bra i.

Våra trygghetsbostäder utformar vi med samma engagemang och passion som våra vårdboenden, men vi gör det för målgruppen av äldre som är för friska för ett vårdboende men som vill ha en ökad trygghet och social samvaro jämfört med sitt nuvarande hem. Vi anpassar gemensamhetsytor för måltider, samvaro, hobby och rekreation och kopplat till dessa ytor finns regelbunden tillgång till trivselvärd för att öka inslaget av servicetjänster för de boende. På detta sätt möjliggör våra trygghetsbostäder ett aktivt och socialt liv och bidrar till att uppleva meningsfullhet, vilket höjer det hälsomässiga såväl som det sociala välmåendet och kan genom detta vara en plats att bo på under lång tid.

”Vi är jättenöjda, detta är ett av Humanas finaste vårdboenden. Sehlhall har gjort ett kanonjobb.

Anders Broberg, VD på Humana Omsorg, *avseende Öreslandet 3.*

## Händelser under året

**Hyresavtal har tecknats** med Järfälla kommun avseende vårdboende i Skälby, Järfälla. Hyresavtalet är på 20 år och upphandling i samverkan avseende byggentreprenad pågår. Byggstart bedöms ske under andra halvåret 2023.

**Förvärv och tillträde** av Gammeluddshemmet, en unik fastighet i naturskönt läge i Nacka kommun. På fastigheten ska vi i samarbete med säljaren och Nacka kommun driva ett utvecklingsprojekt för bevarande av ursprunglig byggnation samt nybyggnation. Tillträde har skett under fjärde kvartalet och under projektet nyttjas fastigheten av Nacka kommun som boende åt ukrainska migranter.

**I Täby har tillträde skett** till fastigheten Öreslandet 2 där vi planerar för ett Seniorkvarter. Bygglov har beviljats och hyresgästdialog pågår. Byggstart bedöms ske under andra halvåret 2023.

**Färdigställande och inflyttning** har skett i projekt Modellfabriken där Eskilstuna kommunfastigheter hyr och driver Energy Evolution Center med ett tioårigt hyresavtal.

**Under slutet på året** har slutbesiktning inletts för Öreslandet 3, det kombinerade vårdboende och gruppbostad i Täby som avyttrades under 2021. Inflyttning av hyresgäster har skett per 1 februari 2023 och reglering av slutlikvid för köpeskilling har skett under första kvartalet 2023.

| | 2022 | 2021 | 2020 |
|---|---|---|---|
| Hyresintäkter, Tkr | 2 789 | 394 | – |
| Driftmarginal, % | 33 | 52 | – |
| Förvaltningsyta, kvm | 864 | 0 | – |
| Genomsnittlig kontraktslängd, år | 10 | 10 | 12 |
| Byggrätter, kvm BTA | 60 866 | 50 170 | 57 275 |
| Redovisat fastighetsvärde, Tkr | 348 899 | 168 779 | 63 575 |

VÄRDEGRUNDER



20230626026008

## Lärdom och ständig utveckling

En av de största utmaningarna som omsorgsbranschen står inför är personalförsörjning. Sveriges kommuner och regioner, SKR, beräknar att antalet anställda i välfärden behöver öka med 200 000 personer fram till 2026. Det är en öppen fråga hur denna rekrytering ska klaras av och arbetsmiljön kommer att vara central för att attrahera dessa medarbetare.

Vår ambition är att ligga i framkant gällande utveckling av modern och hållbar social infrastruktur. En förutsättning för det är ständig utveckling och ett kontinuerligt lärande från de erfarenheter och den kunskap som finns hos de som driver omsorgsverksamhet. Genom utformningen av lokalerna vill vi bidra till att underlätta personalförsörjningen för våra hyresgäster genom att de kan erbjuda den bästa tänkbara arbetsplatsen för sina medarbetare. Rätt personalförsörjning och kontinuitet i bemanning är nyckelfaktorer för en god omsorgskvalitet.

För att ta ytterligare kliv i den utvecklingen har Novus på vårt uppdrag tillfrågat 200 verksamhetschefer vid kommunala och privatägda äldreboenden runt om i landet om olika aspekter på arbetsmiljön. Svaren speglar det faktum att en stor del av landets äldreboenden är byggda på 1960- och 1970-talen.

Hela Lärmrapporten finns att läsa på sehlhall.se men våra viktigaste lärdomar är

- Drygt en tredjedel av verksamhetscheferna i äldreomsorgen gör bedömningen att den egna arbetsplatsen inte är i gott skick
- Nära hälften anser att klimat och ventilation inte fungerar tillfredsställande i de byggnader där omsorgen bedrivs
- Utemiljö och tillgänglighet till natur och friluftsliv är det som anses ge bäst mervärde för de boende.

Våra slutsatser utifrån rapporten är att fortsätta skapa omsorgsmiljöer som är trygga och hemtrevliga, men samtidigt tekniskt välutrustade med modern teknologi som skapar en väl fungerande arbetsmiljö och ger omsorgspersonalen möjligheten att ge de boende mervärde i noggrant planerade utemiljöer.

Vidare har vi förstått att vi behöver bidra till att lyfta samhällsdebatten. Den viktigaste frågan framåt handlar inte om driftsform eller enbart antalet nybyggda boenden för att möta det demografiska behovet. Debatten behöver lyftas till att handla om kvalitet i fastigheter och omsorg, och även inkludera frågan kring de gamla boenden som behöver ställas om för att kunna erbjuda en värdig, trygg och kvalitativ omsorg till en samhällsekonomisk rimlig kostnad.

20230626026009

# Sehlhall Gruppbostäder

Vi har skapat och förvaltat kvalitativa gruppbostäder sedan 2010 och har en genuin kunskap, erfarenhet och förståelse för hur man skapar attraktiva, tillgängliga och hälsofrämjande bostäder inom ramen för gällande lagstiftning. Vi ger våra boende, oavsett individuella utmaningar och preferenser, ett hem att vara stolt över och trivas i.

En gruppbostad är en positiv, unik och mycket viktig samhällsfunktion som ger personer med funktionsvariationer möjlighet till en egen bostad med allt vad det innebär av trygghet och trivsel. Utbildad personal på plats dygnet runt ger stöd, service och omsorg, så att de som bor på gruppbostaden kan leva sitt liv självständigt i så stor utsträckning som möjligt.

Våra gruppbostäder är moderna och hemtrevliga bostäder utformade för de som bor där. Vi vill att de ska känna sig trygga, självständiga och framför allt stolta över sitt nya hem. Vår ambition är också att våra gruppbostäder ska vara ett fint tillskott till den omgivande miljön. Med en genomtänkt arkitektur skapar vi miljöer som är hemlika och trivsamma, och genom en tydlig struktur, genomarbetad färgsättning och materialval främjar bostaden möjligheten att leva ett så självständigt liv som möjligt.

Alla utrymmen är utformade med en god framkomlighet både för de som använder rullstol och de som behöver undgå trängda situationer. Alla passager är breda och dörrarna är tröskelfria och försedda med dörrautomatik.

För att stärka orienterbarheten och samtidigt skapa en lugn atmosfär väljer vi harmoniska färger och kontrasterande kulörer och material. Vi använder en belysning som stödjer tids- och rumsuppfattning med biocentriskt ljus vilket ökar vakenhet och minskar nedstämdhet. Vi minimerar störande intryck genom god akustik och brusreducerad ventilation, dolda installationer och flimmerfri belysning. För att minska och förebygga skador vid eventuella fall använder vi falldämpande mattor.

Vi utgår från alla kända funktionsvariationer vid utformning av våra gruppbostäder. Synnedsättning, hörselnedsättning, kognitiva- och fysiska funktionsvariationer finns alltid med som aspekter liksom att material, inredning och utrustning håller en genomgående hög kvalitet för att uppfylla våra högt ställda krav på funktion, slitage, hygien och hälsoskydd. Ytterligare ett kvitto på kvalitet i utförande och materialval är vårt beslut att Svanencertifiera alla nya gruppbostäder.

Våra gruppbostäder ska vara välfungerande bostäder för alla människor, men i synnerhet för personer med olika former av funktionsvariationer. Samtidigt ska de också vara en väl fungerande arbetsplats med god arbetsmiljö.

## Händelser under året

**Färdigställande** och inflyttning för projekt Kavlen i Huddinge där Patia Omsorg nu driver verksamhet.

**Förvärv och tillträde** har skett av fastighet i Enskede, Stockholm och 15-årigt hyresavtal har tecknats med Frösunda Omsorg. Erhållet bygglov är överklagat till högre instans men byggstart bedöms ske under första halvåret 2023.

**Tilldelningsbeslut** har erhållits av Karlstad kommun för uppförande av gruppbostad med Nytida som hyresgäst. Kommunen har bedömt att byggnationen kommer att kräva ny detaljplan varför tillträde samt byggstart bedöms ske först under första halvåret 2024.

**Förvärvsavtal samt hyresavtal** har även tecknats för gruppbostad i Slite på Gotland där Adela gruppen kommer att driva verksamhet. Tillträde skedde i januari 2023 och bygglov har erhållits och projektering för kommande byggnation pågår.

**Under fjärde kvartalet** genomfördes försäljning av gruppbostaden i Umeå med anledning av överenskommelse mellan vår hyresgäst och Umeå kommun om att kommunen ska överta verksamheten. Försäljningen synliggjorde övervärde i vår fastighet även i nuvarande marknad och frigjorde kapital som kan användas till fortsatt tillväxt.

| | 2022 | 2021 | 2020 |
|---|---|---|---|
| Hyresintäkter, Tkr | 16 538 | 12 183 | 9 923 |
| Driftmarginal, % | 82 | 84 | 85 |
| Förvaltningsyta, kvm | 4 638 | 4 620 | 3 695 |
| Genomsnittlig kontraktslängd, år | 13 | 12 | 12 |
| Byggrätter, kvm BTA | 2 560 | 2 040 | 2 000 |
| Redovisat fastighetsvärde, Tkr | 349 655 | 311 827 | 228 092 |

GRUPPBOSTÄDER





## Finspång

Våren 2021 vann vi Finspång kommuns upphandling avseende gruppbostad. Fastigheten markanvisades av kommunen och ligger i en skogsglänta, sydväst om Sundsvägen med närhet till naturen. Utifrån läget valde vi inte bara att bygga ett hus i trä, utan även att låta träkänslan prägla gestaltningen. Huset får ett skyddat läge både på entrésidan med skogen och berget som reser sig en bit bort samt med stätliga träd runt om som får huset att smälta in. Utblicken från lägenheterna blir ett med naturen och vyerna öppnar upp mot nordost med den intilliggande Skutbosjön.

Vår idé om två sammanhållna gruppbostäder med totalt tolv lägenheter fördelat på två separata våningar, har nu blivit verklighet och i februari 2023 tillträdde kommunen som hyresgäst. Varje lägenhet har en planlösning som ger goda förutsättningar att möblera utifrån individuella behov och samtliga lägenheter har även en egen uteplats eller balkong. Gemensamhetsytorna är ljusa och rymliga genom den öppna planlösningen mellan kök, matplats och vardagsrum. Där finns goda förutsättningar för samvaro och aktiviteter.

Även utöver valet av träbyggnation så har stor vikt lagts på det klimatmässiga. Material har valts för att minska klimatavtryck och bergvärme samt solceller ger ett minimalt klimatavtryck. Byggnaden kommer att certifieras enligt Miljöbyggnad iDrift.

Sammantaget ett exempel på en kvalitativt skapad dubbel gruppbostad. Vi ser den dubbla gruppbostaden som en mycket bra lösning för att möta det stora behovet av gruppbostäder i Sverige.

20230626260111

# Sehlhall Skolfastigheter

Sehlhall Skolfastigheter utvecklar, bygger och förvaltar förskolor och grundskolor. Vi kombinerar den mindre organisationens flexibilitet och kundlyhördhet med stort kunnande, genomförandeförmåga och finansiell styrka. På så sätt säkerställer vi att mer av investeringen hamnar i fastigheten och inte i kostsam och otydlig kravställning.

Våra barn vistas ofta i skolan fler timmar än vad vi vuxna tillbringar på jobbet. Den fysiska miljön har därför en mycket stor betydelse för barnens utveckling, hälsa och lärande. Utformningen av skolor har väsentlig inverkan på viktiga faktorer såsom trygghet, fysisk och psykisk hälsa. Med erfarenhet av att driva skolprojekt och samarbete med skolarkitekter, forskare och organisationer säkerställer vi att all väsentlig kunskap tas till vara och vi utformar våra skolprojekt så att fastigheten aktivt bidrar till att stödja verksamhetens behov och utmaningar.

Våra förskolor ska vara roliga, trygga och lärorika miljöer där barnens nyfikenhet och lärande stimuleras. Vi vill ofta spara så mycket träd och naturlig grönska som möjligt och anpassa utformning och gestaltning efter platsens unika förutsättningar så att förskolan smälter in i den naturliga omgivningen. Inomhusmiljön utformas även den med en inbjudande arkitektur så att lärande och lekfullhet nyttjas på bästa sätt. Trygghet i en förskola skapas genom det dagliga arbetet hos pedagogerna, men med rätt kunskap kan vi även bygga in trygghet i den fysiska miljön. Rörelsemönster och dagliga flöden i verksamheten är även det viktiga faktorer, både för barnen och för de pedagoger som har förskolan som sin arbetsplats. En bra arbetsmiljö är en prioritering eftersom det möjliggör lägre personalomsättning och därmed en ökad kontinuitet och trygghet för barnen.

Våra grund- eller gymnasieskolor anpassas utifrån samma grundfilosofi att den fysiska miljön ska bidra till utveckling, hälsa och lärande, men utformning blir för dessa enheter mer beroende av vilken målgrupp och utbildning som ska verka i lokalen. Tillsammans med kommunen kan vi i ett tidigt skede kartlägga de unika behoven, vilket ökar möjligheterna att tillföra lokalsamhället konkret mervärde. Det handlar i slutändan om att skapa största möjliga samhällsnytta utifrån begränsade resurser. Sehlhall är stora nog att ha erfarenhet och genomförandekraft, samtidigt som vi har den mindre organisationens effektivitet och närhet till pedagogisk utförare.

## Händelser under året

**Färdigställande** har skett av byggnationer i Norrtälje samt på Värmdö. Inflyttning av Jensen respektive Norlandia gjordes inför höstens terminsstart och bägge förskolorna är nu i drift.

**Under året** har vi förvärvat övriga delar av ägandet i Lotshem Gustavsberg. Sedan tidigare ägdes en tredjedel av aktierna och därmed har det tidigare intressebolaget konsoliderats från och med det första kvartalet. Bolaget förvaltar den förskola i Gustavsberg som vi färdigställde under 2017 och där Thorengruppen driver verksamhet.

**Tillträde har skett** till fastighet i Västerås innehållande förskolan Trädkronan. Hyresavtal avseende såväl befintlig byggnad som tillkommande byggnation har tecknats med Barnens Lilla Academia. Bygglov för tillbyggnad är erhållet och byggstart har skett i inledningen av 2023 för färdigställande under hösten 2023.

**I Halmstad** har ny bygglovsansökan lämnats in utifrån dialog med kommunen. Förhoppningen är att byggstart nu ska kunna ske under andra halvåret 2023 för inflyttning till höstterminen 2024.

**Detaljplanen avseende** Österhagen i Huddinge kommun, där vi har avtal om att tillträda en byggrätt för förskola vid laga kraftvunnen detaljplan, har försenats. Förväntat antagande bedöms nu ske under 2024.

| | 2022 | 2021 | 2020 |
|---|---|---|---|
| Hyresintäkter, Tkr | 4 105 | 0 | 0 |
| Driftmarginal, % | 82 | – | – |
| Förvaltningsyta, kvm | 3 535 | 0 | 0 |
| Genomsnittlig kontraktslängd, år | 13 | 16 | 16 |
| Byggrätter, kvm BTA | 2 000 | 4 700 | 4 700 |
| Redovisat fastighetsvärde, Tkr | 202 087 | 97 949 | 25 421 |



## Vigelsjö

Norrtalje kommun har antagit ett skolutvecklingsprogram med målsättningen att Norrtalje ska bli landets basta skolkommun. Utifrån den målsättningen är det mycket gladjande att Sehlhall erholl markanvisning från kommunen for uppförande av en ny forskola i Vigelsjo.

Markanvisningstävlingen for den nya forskolan avgjordes under hosten 2020 och bland ett stort antal inkomna anbud utsag en enig bedomnings-grupp vårt och Jensen Educations gemensamma bidrag till vinnare.

Trots att projektet drivits i utmanande tider med pandemi och effekter av kriget i Ukraina så som leveransstörningar, materialbrist samt hog inflation så har projektet genomforts i tid och till ursprungligt bedomd investering. Detta har mojliggjorts utifrån vår modell med nara dialog och samarbete mellan hyresgast, entreprenor och oss som fastighetsägare och byggherre.

Förskolan invigdes till hostterminen 2022 och det ar fantastiskt att se hur väl den smälter in i naturen på platsen. Inomhusmiljon ar anpassad for basta mojliga trivsel- och laromiljo med stora ljusinsläpp och fonsternischer som knyter ihop inne och ute. Golvvarme och kylanläggning mojliggor for att skapa de basta forutsättningar under samtliga årstider.

Souterränghusets utformning gör att alla avdelningar har direktentre till gårdsmiljon och nivaskillnaden på tomten tas upp genom den lekfulla scen-trappan som knyter ihop den ovre och nedre gården och även kan användas som uterum. I utemiljön har även motorikbana och andra inslag skapats for att ytterligare locka till lek och rörelse.

Förskolan ar byggd for langsiktig hallbarhet och det astadkoms genom en konstruktion av tra och uppvärmning med bergvärme samt solceller på alla takpartier utom det norra. Allt for minimalt klimatavtryck och hållbarhet. Byggnaden kommer att certifieras enligt Miljöbyggnad iDrift.

20230626260613

# Stadsbyggnadsbolaget

STADS BYGGNADS BOLAGET.

Stadsbyggnadsbolaget förädlar mark till levande lokalsamhällen som berikar människan, platsen och samhället i stort. Vi gör det antingen på egen mark, eller i partnerskap med andra markägare, och tillför då kompetens, metodik, erfarenheter och kapital för att möjliggöra en för båda parter framgångsrik utveckling.

Vi tror på att skapa områden som är trygga, som befinner sig i ett socialt sammanhang som gör att människor kan mötas, umgås, aktiveras och kort och gott leva ett bra och hållbart liv. Vi kallar det för levande lokalsamhällen. Det kan innehålla villor likaväl som flerbostadshus. Poängen är att vi utgår från människors efterfrågan, platsens förutsättningar och de behov som samhället har i stort. Vi vill också att våra områden har en sådan flexibilitet att de kan vidareutvecklas över tid, och att denna utveckling inte stör de som redan flyttat in. Vi är oberoende av byggföretag och hustyper, vilket gör att vi kan fokusera på kundefterfrågan, den lokala platsens förutsättningar och samhällets behov.

Oavsett om vi har skapat den perfekta stadsmässiga miljön eller det innovativa småhusområdet, så är vägen dit densamma. Vi utgår från slutkundens efterfrågan, platsens historia och förutsättningar samt de samhällsbehov som bör lösas. Vi tittar långt utanför vår fastighetsgräns vilket är en förutsättning för att hitta den bästa lösningen för den plats vi jobbar med. Genom en visionsstyrd projektutveckling med gedigen dialog med berörda intressenter säkerställer vår strukturerade process bästa möjliga förutsättningar, såväl ur ett socialt som klimatmässigt perspektiv.

Vi har stor erfarenhet av att framgångsrikt utveckla och förädla mark genom att driva stora och komplexa planprocesser. Vi samarbetar med forskare, specialister och ett stort antal handplockade konsulter inom olika verksamhetsgrenar, allt för att säkerställa att vi arbetar utifrån de bästa möjliga förutsättningarna. I en värld präglad av klimatförändringar och krympande resurser är det vårt ansvar att på alla tillgängliga sätt skapa ett ansvarsfullt och intelligent samhälle, som på alla tänkbara vis värnar om långsiktigt välmående.

## Händelser under året

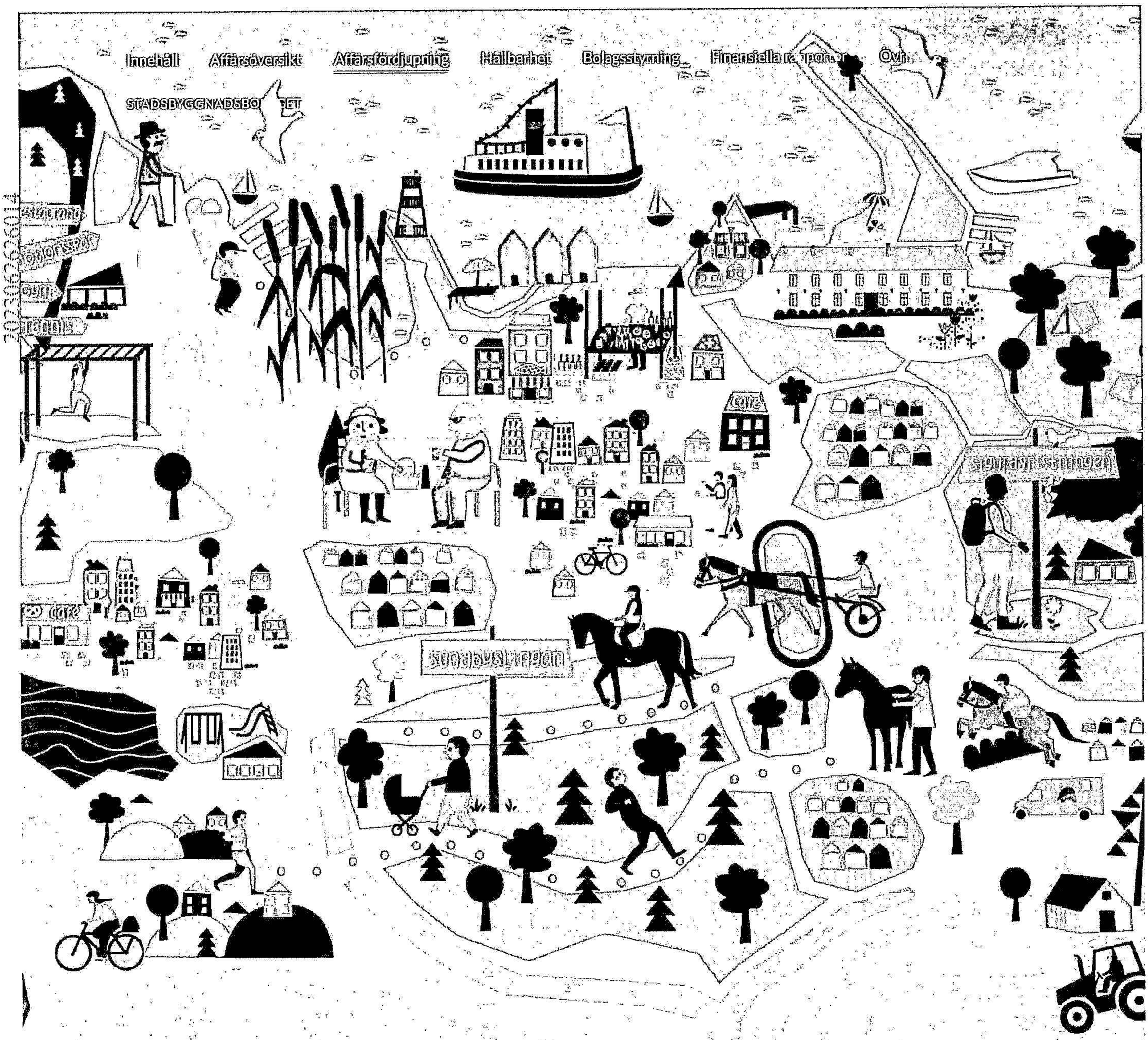
**Nacka kommun** har startat det formella planarbetet för vår fastighet vid Skurusundet. Planarbetet för primärt bostäder kommer att drivas tillsammans med kommunen då de äger intilliggande mark och en tidplan har antagits som stipulerar att antagen detaljplan förväntas under första halvåret 2025.

**Planprogrammet för Sundbyholm** har under året arbetats fram av Eskilstuna kommun och antagits av Stadsbyggnadsnämnden i mars 2023. Planprogrammet är omfattande och innehåller cirka 1 200 nya bostäder i olika former på vår fastighet. Vår bedömning är att detaljplanearbetet kommer att inledas under slutet av 2023 eller inledningen av 2024 och att planarbetet sker successivt genom ett flertal detaljplaner.

**Avseende Nygård i Täby** har antikvarisk utredning genomförts avseende värdshuset och en utvecklingsplan avseende värdshusområdet och intilliggande mark har presenterats för kommunalrådsberedningen i slutet på året.

**I Viksjö har kommunen** sagt upp hyresavtalet och avflyttat fastigheten per årsskiftet. Ny detaljplan för bebyggelse är under diskussion med kommunen och parallellt pågår diskussion med potentiella hyresgäster för nyttjande av lokalerna under den kommande planprocessen.

| | 2022 | 2021 | 2020 |
|---|---|---|---|
| Hyresintäkter, Tkr | 2 372 | 2 504 | 2 455 |
| Driftmarginal, % | 89 | 91 | 83 |
| Genomsnittlig kontraktslängd, år | 1 | 2 | 3 |
| Landbank, kvm | 1 919 621 | 1 919 621 | 1 820 621 |
| Redovisat fastighetsvärde, Tkr | 394 910 | 374 920 | 360 561 |



## Sundbyholms platsutveckling

I Eskilstuna driver Stadsbyggnadsbolagets tillsammans med MSL Bostad utveckling avseende ett markområde om cirka 110 hektar som är inkluderat som framtida utbyggnadsnod i kommunens översiktsplan.

Från tidigt skede har visionsarbetet skett i dialog med lokala fastighetsägare och verksamheter för att få en större förståelse för helheten i området och samtidigt skapa en bred delaktighet. Öppen och inlyssnande kommunikation i tidigt skede är avgörande för att erhålla en stor uppslutning och bred förankring i närområdet.

Efter räkenskapsårets utgång har planprogrammet antagits av Eskilstuna kommun vilket stipulerar 1 200 bostäder, i varierande storlek och upplåtelseform, på vår fastighet. Utveckling sker enligt visionen om **Livskraft – Nära – Hållbart**[3].

Att projektet nu kan röra sig in i nästa fas och närmar sig en första detaljplan är fantastiskt roligt.

### LIVSKRAFT

Närheten till naturen ger förutsättningar för en aktiv fritid. Aktivitetsstråk, områden för olika typer av aktiviteter kan utvecklas samtidigt som förutsättningen för den spontana vistelsen i skog och mark bibehålls. Närheten till Sundbyholmstravet ger underlag för områdets hästprofil där utvecklingen av Lovgärd kan ge förutsättningar att utveckla ett hästsportcentrum och bygga vidare på travdestinationen. Genom utveckling av service och verksamheter ges förutsättningar för en lokal arbetsmarknad. Det skapar en social struktur med befolkade platser under dygnets alla timmar.

### NÄRA

Sundbyholm har nära till mycket för boende, verksamma och besökare. Här finns grundläggande service nära och det är enkelt att ta sig till andra platser i regionen. Genom förbättrade kopplingar skapas ökad tillgänglighet mellan olika områden. En aktiverad strandlinje för boende och besökare som ökar närheten till Mälaren och binder ihop bebyggelsen med besöksmålet.

### HÅLLBART UPPHÖJT TILL 3

Området ska utvecklas med höga hållbarhetsambitioner i ett livscykelperspektiv. Det ska vara enkelt att leva både nära naturen och i en tillvaro där avtrycket på miljön blir så liten som möjligt. Fokus för områdets hållbarhetsprofil är en energipositiv bostadsmiljö med förutsättningar för lokala tekniska system, låg resursanvändning och delningsekonomi inom grannskapen. Det ska vara ett hållbart byggande som anpassas till platsen och bidrar till att skapa en trygg plats för livets alla skeden.

20230626126015

# Hållbarhet

Som en långsiktig utvecklare av moderna omsorgsfastigheter känner vi ett starkt engagemang för människan och klimatet. Bygg- och fastighetssektorn svarar för cirka en femtedel av Sveriges totala inhemska utsläpp av koldioxidekvivalenter. Utöver detta tillkommer ytterligare klimatpåverkan genom importvaror med utsläpp utomlands. Branschen har därmed en avgörande roll vad gäller Sveriges bidrag till den globala klimatutmaningen.

Vigelsjöförskola, Norrtälje. Byggd för långsiktig hållbarhet med en konstruktion av trä och uppvärmning med bergvärme och solceller på alla takpartier utom det norra. Byggnaden kommer certifieras enligt Miljöbyggnad (Dr H).

20230626260016

Samhällsbidrag

Vi skapar och förvaltar modern, hållbar och tillgänglig social infrastruktur för samhällets yngsta till äldsta.

Långsiktigt hållbarhetsmål

2030 ska hela vår verksamhet vara klimatneutral och vi ska bidra till Sveriges sociala infrastruktur genom byggstart av 14 omsorgsfastigheter årligen.

Färdplan

| 2021 ✓ | 2023 ✓ | 2023 | 2025 |
|---|---|---|---|
| ISO 9001, 14001 | 100% förnybar energianvändning | Gröna hyresavtal | Klimatneutrala byggstarter |

Fokusområden

## Klimat

- Allt trämaterial vi använder kommer från ansvarsfullt skogsbruk
- Alla fastigheter vi bygger ska miljöcertifieras
- 100 procent förnybar energiförbrukning
- Klimatneutrala byggstarter
- Klimatneutral fastighets-förvaltning och övrig verksamhet

## Socialt

- Starta byggnation av 14 omsorgsfastigheter per år
- Vinna minst en kommunal tävling årligen
- Minst ett årligt generationsöverskridande projekt
- Minst en fjärdedel av alla projekt ska drivas utanför Sveriges tre storstads-regioner
- Varje år ska minst ett projekt inkludera ny välfärdsteknologi

## Styrning

- Publik rapportering och styrdokument
- Årlig granskning och utvärdering av vårt hållbarhetsarbete
- ISO-certifierat miljö- och kvalitetsledningssystem
- Hållbar eller grön finansiering förekommer i alla projekt i någon utsträckning

20230626260017

# Hållbarhet för Sehlhall

Som en långsiktig utvecklare av moderna omsorgsfastigheter känner vi ett starkt engagemang för människan och klimatet. Bygg- och fastighetssektorn svarar för cirka en femtedel av Sveriges totala inhemska utsläpp av koldioxidekvivalenter. Utöver detta tillkommer ytterligare klimatpåverkan genom importvaror med utsläpp utomlands. Branschen har därmed en avgörande roll vad gäller Sveriges bidrag till den globala klimatutmaningen.

Den byggda miljön påverkar också vår hälsa och välmående, såväl fysiskt som psykiskt. Socialstyrelsen har länge redogjort för Sveriges utmaning med ensamhet, oro och ängslan. Särskilt hos den äldre delen av befolkningen. Här blir utformning och utveckling av fastigheterna en avgörande faktor för att bidra till att komma till rätta med denna problematik. Placering av omsorgsfastigheter och dess integration med andra verksamheter är exempel på hur vi arbetar för att ge goda förutsättningar för god social utveckling. Inom utbildning har Skolverket påvisat att skillnaden i undervisningslokaler är en faktor som i sämre miljöer försvårar lärande och bidrar till ökad ojämlikhet inom skolan. Dels direkt genom försämrad möjlighet till lärande för elever, dels indirekt genom sämre arbetsmiljö och därigenom försvårande av rekrytering av lärare. Som en specialiserad aktör inom omsorgsfastigheter jobbar vi dagligen med dessa frågor tillsammans med arkitekter, etnologer, omsorgsutövare, forskare och akademiker för att kontinuerligt utmana och förbättra. Vårt fokus på omsorgsfastigheter är våra främsta bidrag till social hållbarhet.

Vi har implementerat Agenda 2030 och de globala målen (SDG) i vår verksamhet för att prioritera aktiviteter som bidrar. Eftersom Sehlhall fokuserar på social infrastruktur så är många mål och delmål inkorporerade i verksamheten. Den detaljerade kartläggning över vilka områden vi påverkar och hur vi positivt kan bidra än mer finns publicerad på vår hemsida, sehlhall.se.

Vårt hållbarhetsarbete är ett ständigt pågående arbete där det alltid finns möjligheter att lära och utvecklas. Arbetet sammanfattas i vår ansats om "klimatneutral social infrastruktur".

**Framsteg under året**

Hållbarhetsarbetet är ett ständigt pågående arbete och fastighetsutveckling genom nygbyggnation innehåller långa cykler innebärande att projekt som planeras under 2022 kan komma till byggstart ett antal år senare. Vi har hållbarhetsarbetet med oss i samtliga pågående och framtida projekt och nedan är ett urval av de framsteg som skett under året.

Mer information om vårt hållbarhetsarbete och vår uppföljning finns på vår hemsida.



20230526260018

# HÅLLBARHET

## FOKUSOMRÅDEN

### Klimat

Vi jobbar kontinuerligt för att minimera klimatpåverkan och resursförbrukningen från vår verksamhet genom medveten planering och erfarenhetsåterföring från projekt. Vi eftersträvar klimattåliga fastigheter med miljövänliga medel och material.

### Socialt

Vi arbetar med att lyfta sociala aspekter för användarna av våra fastigheter oavsett om det är boende, elever, anställda eller besökare. Vi ska bidra till effektivt resursutnyttjande inom välfärden och bidra till ökad jämlikhet och tillgång. Våra områden och fastigheter är estetiskt tilltalande och utformade så att de främjar trygghet, hälsa och välmående samt minskar ensamhet och isolering. Alla våra arbetsplatser är säkra och tillämpar trivliga arbetsvillkor.

### Styrning

Vi styr vår verksamhet och vårt hållbarhetsarbete för att prioritera och tydliggöra vägen till våra mål, såväl på kort som lång sikt. Vår företagskultur och beteende är ansvarsfullt oavsett om vi är utförare själva, eller genom underkonsulter i form av exempelvis en anlitad byggentreprenör. Transparent affärsetik och rapportering.

## ETT URVAL AV DE FRAMSTEG SOM SKETT UNDER ÅRET

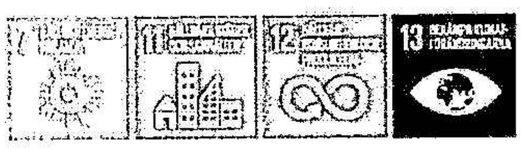
- Första certifieringarna enligt Miljöbyggnad iDrift initierade under året och godkända under inledningen av 2023
- Aktivt beslut om miljöcertifiering av samtliga kommande nybyggnationer
- Uppnått 100 procent förnybar energiförbrukning i vårt nybyggda bestånd
- Planering för att vårt projekt i Sundbyholm ska drivas och certifieras enligt CityLab, en standard som ställer höga krav på ambitiöst hållbarhetsarbete från planering till genomförande

- Planering för tiotal byggstarter under 2023, trots utmanande marknadsläge
- Tilldelning i tävling avseende gruppbostad i Karlstad
- Etablering på nya orter som Slite, Öresund och Karlstad
- Lansering av årlig Novus-undersökning med fokus på bland annat arbetsmiljö inom äldreomsorg

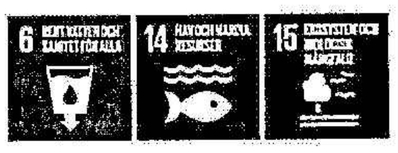
- Etablerat hållbart ramverk
- Påbörjat mappning avseende mätning av koldioxidutsläpp enligt Scope 1–3 vilket bedöms kunna mätas och rapporteras från och med 2023
- Anslutit till SeniorVärldens advisory board samt bidragande till utgivande av antologin Bra bostäder för seniorer

## FN:S GLOBALA MÅL

Primära



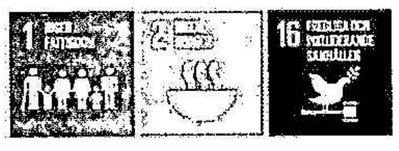
Sekundära



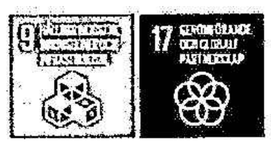
Primära



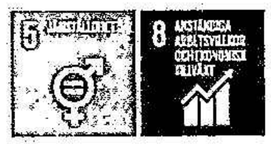
Sekundära



Primära



Sekundära



20230626026019

# Finansiering

Fastighetsbranschen är kapitalintensiv och vi är beroende av belåning för att finansiera vår tillväxt. Vi hanterar relationer med våra långivare på samma sätt som övriga affärsrelationer och strävar efter långa relationer med samarbetspartners som känner oss och vår verksamhet väl.

Vi hanterar vår finansiering genom en väl avvägd affärsrisk, exempelvis genom att alltid bygga för en specifik hyresgäst och med finansiellt starka aktörer med långa hyresavtal. En reducerad affärsrisk ger i sin tur en lägre finansieringsrisk. Vidare jobbar vi med god framförhållning vid likviditets- eller refinansieringsbehov för att skapa förtroende mot finansiärer och kapitalmarknad vilket ger långsiktigt goda förutsättningar för stabil finansiering och genomförandeförmåga för våra byggnationer.

Ett av våra finansiella mål stipulerar att soliditeten för koncernen inte ska understiga 30 procent. Sett till varje enskild fastighet eftersträvas en rimlig belåning utifrån kassaflöde, hyreskontrakts löptid samt omständigheterna i övrigt. Eget kapital samt likviditet från utestående obligationslån används för markförvärv samt projektinvesteringar i tidiga skeden och fram till byggstart. Det innebär att projektfastigheter i huvudsak finansieras utan direkt säkerställd finansiering fram till dess att hyresavtal är tecknat och byggstart kan ske. Det är i skede av byggstart med hyreskontrakt som värdet kan konkretiseras. Vi bedömer då att det föreligger förutsättningar för att öka risken genom att söka bankfinansiering via byggkreditiv under byggnation respektive slutfinansiering vid inflyttning.

Merparten av våra byggnadskreditiv uppfyller bankernas krav för gröna kreditiv, liksom vår slutfinansiering som fastställts under 2022 och framåt. Under 2022 fastställde vi även vårt hållbara ramverk vilket innebär att vi kan ge ut hållbara, gröna eller sociala obligationer. Detta är en tydlig del av vår hållbarhetsstrategi klimatneutral social infrastruktur.

**Vår finansiering kan förenklat delas upp i fem delar**

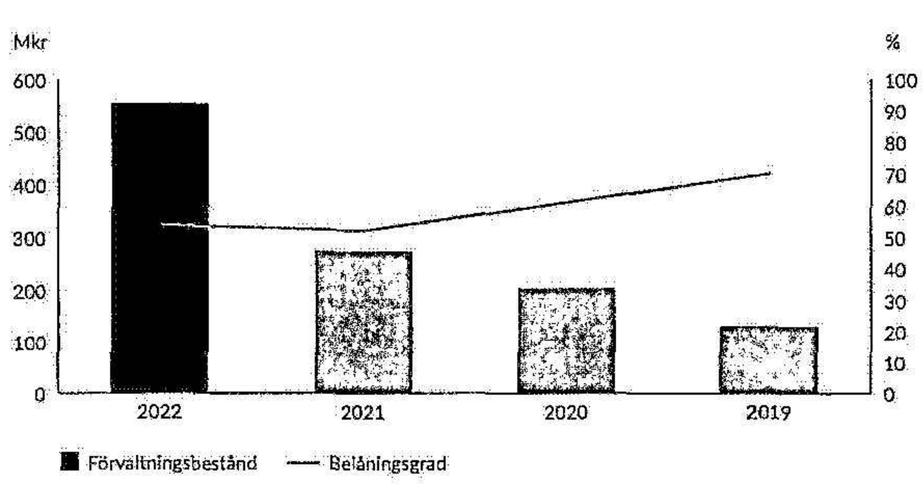
*Eget kapital*
Utöver grundandet så har Sehlhall sedan starten genomfört två nyemissioner riktade till engagerade och långsiktiga ägare med syfte att sprida ägarbasen samt tillföra finansiell styrka att realisera bolagets strategi. Eget kapital utgör basen i koncernens finansiering och kan stärkas genom positiva resultat eller genom ytterligare nyemissioner till befintliga eller nya aktieägare. Framtida behov av kapital beror på omfattningen på projektverksamheten samt hur stor andel av dessa byggnationer som vi behåller för långsiktig förvaltning. Vår ägarstruktur och vår finansiella position har stärkt vår kapacitet att fortsätta driva utveckling genom nybyggnation och därigenom skapa långsiktig tillväxt.

*Skulder till kreditinstitut*
Vi nyttjar primärt två typer av finansiering från kreditinstitut, byggkreditiv och slutfinansiering. I merparten av våra projekt används inte extern finansiering vid förvärv av mark/byggrätt utan när hyresavtal tecknats och bygglov erhållits så nyttjas byggkreditiv som finansiering avseende den huvudsakliga byggkostnaden. Byggkreditivets finansieringsgrad kan variera men uppgår normalt till cirka 65–70 procent av total investeringsutgift. Vid färdigställande och inflyttad hyresgäst ersätts byggkreditiv med långsiktig slutfinansiering, oftast hos samma kreditgivare. En sådan kredit är typiskt sett långsiktigt ämnad med en amorteringstakt över 30-50 år, men den formella avtalslängden kan variera från en löptid på ett år till en längre period om tre till fem år. Eftersom våra hyresavtal har långa avtalsperioder och ofta avser en hel fastighet så är den ekonomiska förutsebarheten i våra fastigheter mycket god och ger därmed goda förutsättningar för en refinansiering avseende befintlig skuld, oavsett den formella avtalslängden på skulden.

Vi har goda bankrelationer och vi har även i rådande marknad erhållit finansiering på konkurrenskraftiga villkor för nya projekt. Även refinansiering av befintliga krediter sker löpande till marginaler i rimlig nivå. Med det sagt ser vi att långivare generellt har blivit mer restriktiva med finansiering och det finns en allmänt hög efterfrågan på krediter i marknaden. Då finansiering är en nödvändig komponent innebär det att vi förväntar oss färre genomförda projekt den kommande perioden. Vi ser löpande över vår projektportfölj och prioriterar de projekt där vi som helhet ser bäst affärer. Vi genomför endast projekt där vi kan bibehålla 15 procent marginal mot färdigställt fastighetsvärde.

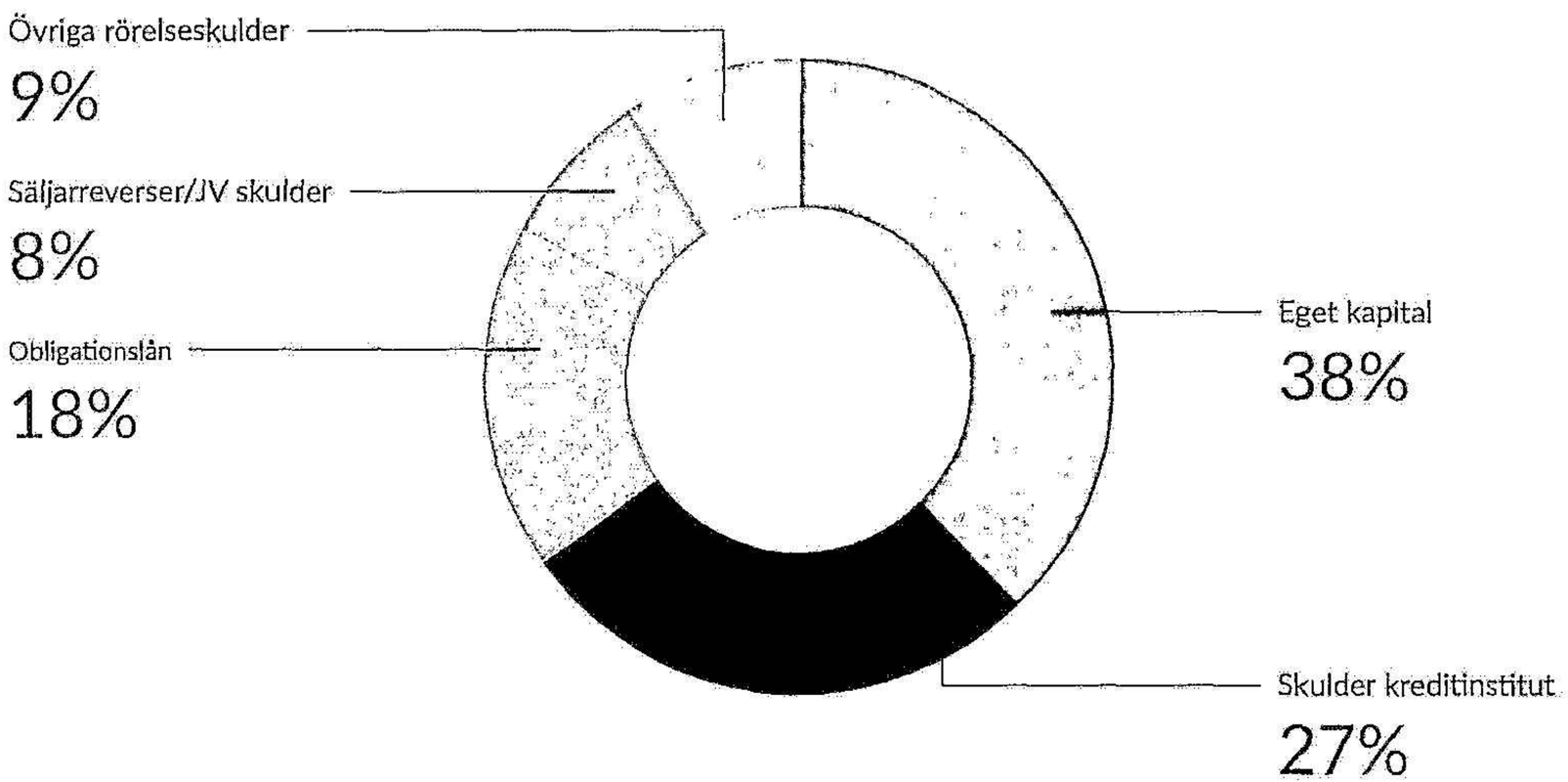
Frikopplat från skuldens löptid så kan räntan variera mellan rörlig och bunden i något tidsintervall. I det tillväxtskede som bolaget befinner sig i har vi valt principen att maximera flexibilitet i finansiering och därmed är merparten av vår finansiering upptagen med rörlig ränta. Den snabbt stigande räntan under 2022 har därmed medfört en successivt stigande snittränta för bolaget. Vidare kostnadsför vi alla ränteutgifter, såväl under projektskede som avseende slutfinansiering. Eftersom en betydande del av skulderna avser projekt i nybyggnation som inte genererar intäkter blir nyckeltal som räntetäckningsgrad utifrån förvaltningsintäkter delvis missvisande i jämförelse med förvaltande fastighetsbolag utan eller

**Förvaltningsbestånd (Mkr)**
**samt dess direkta belåningsgrad (%).**



20230626260020

**Finansieringskällor per 31 december 2022**




med begränsad projektutveckling. Vårt förvaltningsbestånd hade vid årsskiftet en genomsnittlig belåningsgrad om 54 procent. Med stibor på 3.5 procent och med nuvarande lånemarginaler så har dessa lån en räntetäckningsgrad om 1.5.

*Obligationslån*
Vår verksamhet innebär förvärv av fastigheter i projektskede, det vill säga fastigheter under förädling som oftast inte genererar kassaflöde. Dessa fastigheter utgör som helhet en betydande investering men då de saknar kassaflöde är skuld i kreditinstitut som regel inte aktuellt. Som ett komplement till skuldsättning hos kreditinstitut gav Sehlhall under år 2020 ut ett obligationslån. Syftet med obligationslånet och den förstärkta likviditeten är att ytterligare tillgodose marknadens höga efterfrågan på kvalitativa fastigheter inom social infrastruktur.

Obligationslånet har getts ut via det helägda dotterbolaget Sehlhall Holding AB (publ) och uppgår till 250 Mkr. Löptiden för obligationslånet har förlängts under året och det löper nu till och med den sista oktober 2024. Erbjudandet om förlängning lämnades mot bakgrund av den osäkerhet som råder på obligationsmarknaden. Vår förhoppning är att marknadsläget successivt förbättras under den förlängda löptiden. Skulle så inte bli fallet ger förlängningen oss tid att, oavsett marknadsläge, genomföra en refinansiering. Erbjudandet accepterades genom omröstning där 82 procent av avlämnade röster var för en förlängning.

Fullständiga villkor (Terms and Conditions) avseende obligationslånet finns på sehlhall.se under rubriken Investerare.

*Säljarreverser eller skulder till Joint-Venture-parter*
Vi har alltid ett riskminimerande förhållningssätt till vår affär. En affärs- och marknadsrisk är förvärv av fastigheter (mark/byggrätt) innan vi har alla komponenter på plats för byggnation, det kan exempelvis saknas detaljplan, bygglov eller hyresavtal. Ett sätt för oss att hantera denna risk är att jobba med säljarreverser där vi kan tillträda men reglera hela eller del av köpeskillingen vid en framtida händelse som till exempel erhållen detaljplan. Vi söker även lösningar där vi i stället för att betala ett högt pris för fastighetsförvärvet, och därmed bära en högre risk i projektet, sätter ett lägre pris på fastigheten vid förvärv men samtidigt genomför projektet i delägarskap, Joint-Venture, med ursprunglig fastighetsägare. Det innebär lägre finansiell risk men lägre framtida avkastning. Vid Joint-Venture-samarbeten strävar vi regelmässigt efter att inneha minst 50 procent av ägandet och ha kontroll och styrning avseende bolaget. Detta innebär att vi konsoliderar innehavet i sin helhet och att säljarreverser och skulder till Joint-Venture-partners redovisas som en skuld i vår balansräkning, även om dessa endast kommer att regleras genom framtida värdeskapande. Dessa skulder redovisas som Övriga långfristiga skulder, eller Övriga kortfristiga skulder, beroende på deras bedömda förfallostruktur. Våra exakta ägarandelar i våra dotterbolag och därmed projekt, framgår av not 29, Investeringar i dotterföretag.

*Övriga rörelseskulder*
Slutligen har vi övriga rörelseskulder som löpande uppstår som en naturlig del i verksamheten och huvudsakligen är kortfristiga. Det avser leverantörsskulder för byggnationer, skulder avseende personalkostnad eller andra omkostnader. Huvudsakligen regleras dessa poster löpande och varierar i storlek utifrån omfattningen på verksamheten, främst beroende på pågående byggnationer i egen regi.

20230626026021

# Ägande och bolagsstyrning

Sehlhalls grundare, Dan T. Sehlberg och Petter Hallenberg.



## Ägarinflytande

Som entreprenörsdrivet bolag representeras en betydande del av ägandet i operativa ledningsroller. Genom detta får vissa ägare större insyn och möjlighet till påverkan än andra ägare. Sehlhall ser det entreprenöriella i verksamheten som en konkurrensfördel men hanterar samtidigt de externa ägarnas risk avseende sämre insyn, genom att i aktieägaravtal mellan samtliga ägare i bolaget tydligt reglera hur transparent kommunikation till ägarna ska vara och hur samtliga ägares rättigheter ska tillvaratas. Aktieägaravtalet kan därför ses som ett komplement i ägarinflytandet.

*Aktien*

Sehlhall Fastigheter har 1 203 000 aktier fördelat på 555 536 A-aktier samt 647 464 B-aktier. Varje A-aktie har tio röster och varje B-aktie en röst. Samtliga aktier har samma kapitalandel i bolaget.

| Aktieägare | Andel av kapital (%) | Andel av röster (%) |
|---|---|---|
| Grundare (Dan Sehlberg och Petter Hallenberg) | 34 | 66 |
| Övriga medarbetare samt styrelse | 15 | 21 |
| Stena Fastigheter | 10 | 2 |
| Övriga externa ägare | 41 | 11 |

## Bolagsstyrning

Bolagsstyrningens mål är att säkerställa att bolaget och koncernen sköts på ett för aktieägarna så ansvarsfullt, effektivt och hållbart sätt som möjligt, samt att Sehlhall följer de lagar och regler som finns. Bolagsstyrningen syftar även till att skapa ordning och systematik för såväl styrelse, ledning som för externa intressenter. Genom att ha en tydlig struktur och väl fungerande processer kan styrelsen säkerställa att ledningens och organisationens fokus ligger på att utveckla bolagets verksamhet och affär i önskad strategisk riktning.

Sehlhall har, genom det helägda dotterbolaget Sehlhall Holding, en obligation som är upptagen till handel på Frankfurt Stock Exchange Open Market. Obligationslånen medför att vi följer MAR (Market Abuse Regulation) samt kvartalsvis offentliggör finansiell information. Fullständiga obligationsvillkor finns på vår hemsida och frågor om obligationen kan ställas till ir@sehlhall.se.

*Bolagsstämma*

Bolagsstämman är det högsta beslutsfattande organet i Sehlhall. Vid bolagsstämma ges samtliga aktieägare möjlighet att utöva sitt inflytande som deras aktieinnehav representerar.

Regler som styr årsstämman återfinns främst i aktiebolagslagen samt bolagsordningen. Räkenskapsåret för Sehlhall löper till och med den 31 december och årsstämman ska hållas inom sex månader efter räkenskapsårets utgång.

*Årsstämma 2022*

Årsstämma hölls den 31 maj på bolagets kontor i Stockholm. Vid stämman var 79 procent av bolagets röster och 25 procent av antalet aktieägare representerade.

Årsstämman beslutade om antagande av års- och koncern-

20230626226022

”Sehlhall Fastigheter har ambitionen att bli en ledande samhällsutvecklare. Den positionen kommer vi att söka, samtidigt som vi bygger en stabil institution med starka ekonomiska fundament.

Anders Borg, styrelseordförande



redovisning samt beviljade ansvarsfrihet för styrelse och vd. Arvode till styrelsen fastställdes och befintlig styrelse omvaldes. Vidare beslutades att bemyndiga styrelsen att besluta om emission av aktier, teckningsoptioner eller konvertibler motsvarande 20 procent av nuvarande antal aktier.

*Årsstämma 2023*
Styrelsen har beslutat att årsstämman 2023 ska hållas den 25 maj i Stockholm. Kallelse kommer att utfärdas i vederbörlig ordning.

*Styrelsen och styrelsens arbete*
Styrelsens främsta uppgift är att tillvarata bolagets och aktieägarnas intressen, besluta om strategi samt utse vd. Det är även ytterst styrelsens ansvar att bolaget följer tillämpliga lagar och bolagsordningen. Styrelsen har fastlagt den arbetsordning som gäller för styrelsens arbete samt den vd-instruktion och rapportinstruktion som instruerades vd att arbeta efter. Styrelsen har inga särskilda utskott.

Den nuvarande styrelsen valdes under 2019 och har varit intakt sedan dess. Under 2022 har en nomineringskommitté utsetts med ansvar för nominering av styrelse för att skapa bästa möjliga förutsättningar för bolagets verksamhet. Nomineringskommittén består av representanter från några av de större aktieägarna men är samtidigt oberoende från ledning och styrelse. Inför stämman 2023 har nomineringskommittén föreslagit nyval av Johanna Adami, professor i klinisk epidemiologi, rektor för Sophiahemmet Högskola samt styrelseordförande för Myndigheten för vård- och omsorgsanalys och S:t Eriks Ögonsjukhus. Hon är föreslagen som ersättare för Ulf Adelsohn som avböjt omval.

Sehlhall Fastigheters styrelse består av sex ledamöter samt tre suppleanter. Styrelsen utser inom sig en ordförande och denne har det övergripande ansvaret för styrelsearbetet i bolaget. Styrelsen har utsett Anders Borg till ordförande. Årsplanen innehåller fem ordinarie styrelsemöten, varav en strategidag. Vid behov kan även ytterligare möten kallas till eller hållas per capsulam. Under 2022 har styrelsen haft tio protokollförda styrelsemöten.

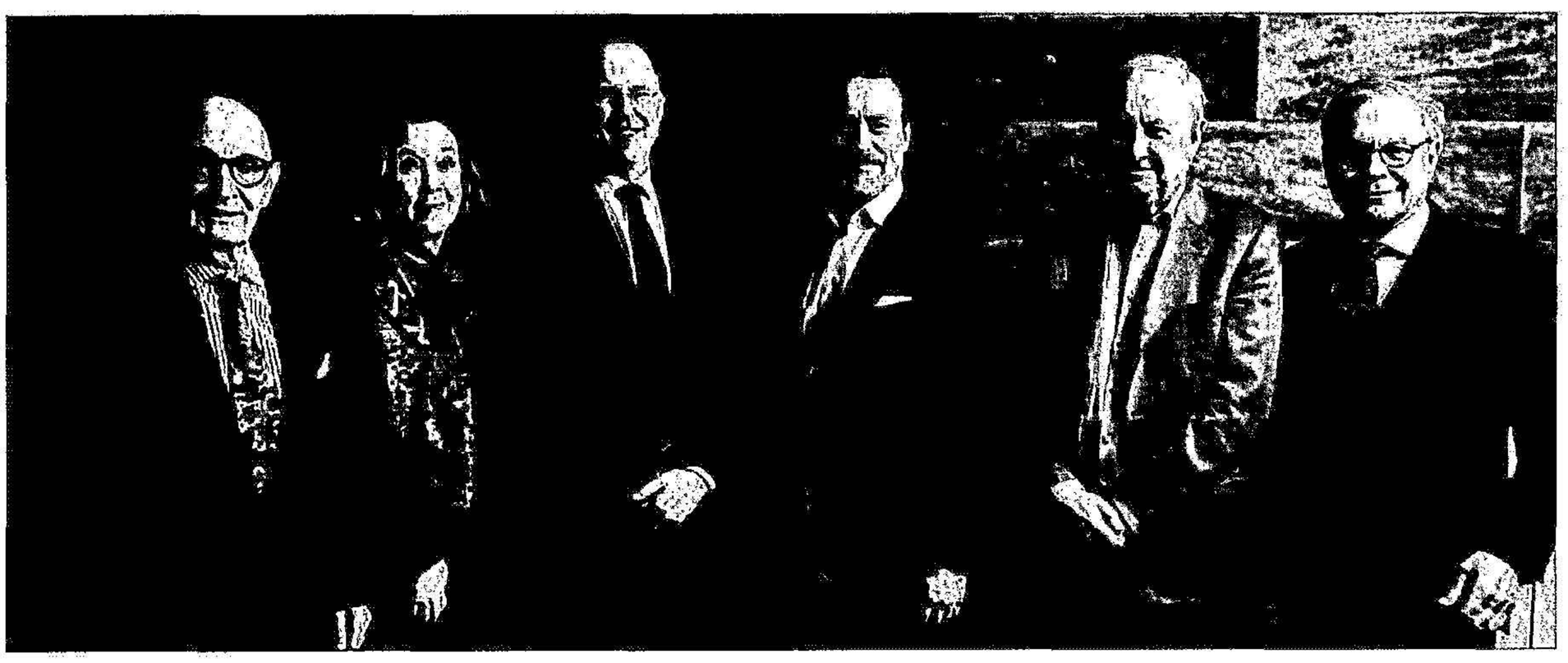
*Vd och ledning*
En av styrelsens viktigaste uppgifter är att utse bolagets vd och styrelsen har till bolagets vd utsett Dan T. Sehlberg. Vd har ansvaret för den löpande förvaltningen av bolaget och ska verka för en affärsmässig och effektiv organisation av verksamheten i bolaget och koncernen. Vd utser sin ledning och organisation i övrigt och ska vidare övervaka efterlevnaden av de målsättningar, policys och strategiska planer som styrelsen fastställt.

*Revisor*
För granskning av Sehlhall Fastigheter har bolagsstämman utsett Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB med huvudansvarig revisor Magnus Thorling.

Bolagets valda revisor ansvarar för granskning av styrelse och vd:s förvaltning av bolaget samt dess finansiella rapportering. Revisionsberättelse ska årligen avlämnas till årsstämman.

20230526026023

# Styrelse





**ANDERS BORG (3)**
**Styrelseordförande**

Anders Borg var Sveriges finansminister från 2006 till 2014. Han är styrelseordförande för Checkin.com och DanAds och styrelseledamot i Nordic Entertainment Group, NENT, Rud Pedersen Group och Stena International och fungerar som senior rådgivare till Amundi, Kinnevik, Nordic Capital och East Capital. Borg har tjänstgjort i styrelserna för ett antal företag inom telekommunikation, fin-tech och offentlig förvaltning. Han har tidigare arbetat för Citigroup, ABN AMRO, SEB, Tele2 och Millicom och har varit en aktiv medlem i World Economic Forum under många år. Anders Borg har också varit rådgivare till Riksbanken och sakkunnig vid Statsministerns kansli.

Utbildning: studerat nationalekonomi, ekonomisk historia, statsvetenskap och filosofi vid Stockholm och Uppsala Universitet.

**DAN T. SEHLBERG (4)**
**Styrelseledamot**

Tidigare vd för Linne Group Stockholm, vd och koncernchef för Citat Gruppen, grundare och vd för Svenska Vårdfastigheter, vd för Magnolia Vårdfastigheter. Tidigare styrelseordförande för JournalistGruppen och Scandinavian Retail Center, ledamot Norrländska Gruppbostäder, Svenska Vårdfastigheter, Traffic, Flygtorget, Bumblewing, Dataunit Systemkonsult och Digitized.

Utbildning: MBA, Handelshögskolan i Stockholm.

**ULRIKA MALMBERG LIVIJN (2)**
**Styrelseledamot**

Bedriver idag konsultverksamhet genom Livijn Advisory AB, Treskablinoll Sverige och COIN Securities Services AB samt styrelseledamot i Stockwik Förvaltning AB. Tidigare befattningar och uppdrag innefattar chefsjurist Fjärde AP-fonden (2009–2019), styrelseledamot Rikshem AB, Biträdande chefsjurist samt Chef Corporate Law, Skandia Försäkringsaktiebolag, Advokat, Setterwalls advokatbyrå samt Advokat, Advokatfirman Lindahl.

Utbildning: Jur kand, Lunds universitet.

**IVAR VERNER (5)**
**Styrelseledamot**

Vice ordförande i BioArctic AB (publ), Styrelseordförande i Erlandsons Brygga AB, styrelseordförande i Craft Software Holding AB, Tegnér & Son AB och Valsättra Exploaterings AB. Tidigare auktoriserad revisor, delägare och ordförande i Grant Thornton Sweden AB. Styrelseordförande i Centrum Fastigheter i Norrtälje AB, Rejlers AB (publ), Welcome Hotel i Sverige AB. Styrelseledamot i Forex Bank AB och Svenska Vårdfastigheter AB. Ledamot i Svenska Fotbollsförbundets licensnämnd. Grundare av Norrländska Gruppbostäder.

Utbildning: Civilekonom, Handelshögskolan i Stockholm.

**CARL HIRSCH (6)**
**Styrelseledamot**

Vd i AB Industricentralen, Partner & grundare av Landsort Care AB, Vice ordförande i Stiftelsen Isaak Hirschs Minne, Styrelseledamot i CaCharge AB och Nordic Trampoline Parks AB. Tidigare befattningar och uppdrag innefattar direktör i Banque Paribas (Paris), vd Banque Paribas Sverige AB, vvd i Gyllenhammar och Partners AB, Nordenchef Rothschild & Cie och NM Rothschild samt styrelseledamot i Svenska Vårdfastigheter.

Utbildning: Civilekonom, Handelshögskolan i Stockholm samt MBA, INSEAD.

**ULF ADELSOHN (1)**
**Styrelseledamot**

Styrelseledamot i Gummesson Fastighet AB samt Stiftelsen Acta Oto-Laryngologica. Ulf Adelsohn har tidigare varit styrelseordförande i SJ och Svenska Vårdfastigheter, samt partiledare för Moderaterna 1981–1986, Finansborgarråd i Stockholm 1976–1979, Kommunikationsminister 1979–1981 och Landshövding i Stockholms län 1992–2001, Ordförande i ishockeysektionen för Djurgårdens IF 1974–1977 och ledamot av Riksidrottsstyrelsen.

Utbildning: Jur kand, Stockholms universitet.

Inför stämman 2023 har nomineringskommittén föreslagit nyval av Johanna Adami, professor i klinisk epidemiologi, rektor för Sophiahemmet Högskola samt styrelseordförande för Myndigheten för vård- och omsorgsanalys och S:t Eriks Ögonsjukhus. Hon är föreslagen som ersättare för Ulf Adelsohn som avböjt omval.

20230626026024

# Team

**ANTON BERGKVIST**
Affärsansvarig

Tidigare erfarenhet: Affärsområdesansvarig Vård, Magnolia Bostad, Affärsutvecklare, Svenska Vårdfastigheter, Key Account Manager, Sustainable Energy Nordic AB.

Utbildning: *Master i industriell ekonomi*, civilingenjör, KTH, Stockholm

**BERNT-OLOF GUSTAVSSON**
Vd Stadsbyggnadsbolaget

Tidigare erfarenhet: Bernt-Olof har över 30 års erfarenhet av fastighetsförvaltning, transaktioner och finansiering, bland annat som vd för KF Fastigheter under 14 år.

Utbildning: Civilingenjör, KTH, Stockholm.

**DAN T. SEHLBERG**
Vd & Koncernchef

Tidigare erfarenhet: vd, Magnolia Vårdfastigheter, vd och grundare av Svenska Vårdfastigheter, vd Citat Group, vd Linne Group Stockholm. Har utvecklat omsorgsfastigheter sedan 2009 och ingår i SeniorVärldens advisory board.

Utbildning: MBA, Handelshögskolan, Stockholm

**ERIK UHLÉN**
CFO

Tidigare erfarenhet: Auktoriserad revisor och partner vid Grant Thornton, kontorschef Gävle och Göteborg, Grant Thornton.

Utbildning: Civilekonom, Uppsala Universitet.

**FREDRIK NYSTRÖM**
Arkitekt

Tidigare erfarenhet: HLLS arkitekter, Strategisk arkitektur, PS communication. Tengbom Arkitekter. Medgrundare av designbyrån Story design studio och Stromboli.

Utbildning: Master of building design, KTH samt byggnadsingenjör, Malmö tekniska högskola.

**JENNY TELLBOM**
Ekonomiansvarig

Tidigare erfarenhet: Affärsutvecklare Magnolia Vårdfastigheter, Ekonomichef Svenska Vårdfastigheter, Controller Prime PR, Ekonomichef LensOn, Ekonomichef Skansen Construction.

Utbildning: Civilekonom, Internationella Handelshögskolan, Jönköping.

**KAJSA WESTBERG**
Ekonomiassistent

Tidigare erfarenhet: Ekonomiassistent på Kvalitetsbygg, Norens Patentbyrå, Twentyforuseven. Ekonomiassistent och kontorsanvarig på Cellip AB.

Utbildning: Företagsekonom, Tyresö gymnasium samt eftergymnasial utbildning inom ekonomi och redovisning.

**MATHIAS HOLMQVIST**
Entreprenadchef

Tidigare erfarenhet: Entreprenadansvarig Magnolia Vårdfastigheter, Entreprenadchef Svenska Vårdfastigheter, Arbetschef Veidekke Entreprenad, Projektchef Veidekke Bostad, Projektchef Unibail Rodamco, Projektledare NCC Bostad.

Utbildning: Civilingenjör, KTH, Stockholm.

**MIKAELA MALMGREN**
Förvaltningsansvarig

Tidigare erfarenhet: Kommersiell förvaltare, Genova Property Group AB. Förvaltning Brf, Einar Mattsson AB. Fastighetsmäklarassistent, Notar Sverige AB.

Utbildning: Fastighetsförvaltning, Newton kompetensutveckling AB.

**NIMA ASSADI**
Projektutvecklare

Tidigare erfarenhet: Verksamhetsutvecklare, Veidekke Sverige, Projekterings- och produktionsledning, Veidekke Sverige, VDC-ingenjör, Veidekke Sverige.

Styrelseledamot, Samhällsbyggarna. Grundare och värd, Hela Kedjan (en podd om samhällsbyggnad).

Utbildning: Civilingenjör, KTH, Stockholm

**PETTER HALLENBERG**
COO

Tidigare erfarenhet: Affärsutvecklingschef Magnolia Vårdfastigheter, vvd och vd Svenska Vårdfastigheter, Affärsutvecklingschef Skansen Construction, Konsult Prime Ventures. Grundare av Norrländska Gruppbostäder.

Utbildning: Civilekonom, Södertörns Högskola

Petter har ingått i den expertgrupp som statsråden Åsa Regnér och Peter Eriksson bjöd in till 2016 för att utreda och utveckla Sveriges bostadsförsörjning för äldre.

Har utvecklat omsorgsfastigheter sedan 2003.

**PETRA SANDBERG**
Kompetensområdesansvarig Gruppbostäder

Tidigare erfarenhet: Affärsutvecklare Vectura, Etableringsansansvarig Aleris Omsorg, Verksamhetschef Aleris Omsorg,

Verksamhetschef/Sjuksköterska HSB Omsorg. Styrelseledamot i SeniorVärlden Ideel förening.

Utbildning: Legitimerad sjuksköterska, Sophiahemmet Högskola. Specialist sjuksköterska geriatrik Karolinska institutet. Bostadens utformning, Växjö universitet.

Centrum för vårdens arkitektur och Vårdens lokaler, Chalmers Tekniska Högskola.

# Finansiella rapporter

20230626026

# Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Sehlhall Fastigheter AB, organisationsnummer 559114-3481, får härmed avge års- och koncernredovisning för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2022.

## Allmänt om verksamheten

Sehlhall är ett privatägt fastighetsbolag som äger, förvaltar och förädlar omsorgsfastigheter i Sverige. För utförlig information om ägandet hänvisas till sidan 34.

Vår ambition är att bygga och förstärka Sveriges sociala infrastruktur genom att skapa lösningar med människan i centrum som passar användarnas såväl som de anhörigas behov. Därigenom möter och höjer vi dagens och kommande generationers förväntningar på dessa verksamheter. Vi är en samhällspartner som tillsammans med kommuner investerar långsiktigt och hållbart för att kunna ge människor en tryggare livsbana.

Vi har alla ett behov av stöd, trygghet och omsorg under våra liv. När vi är unga behöver vi en fungerande förskola och skola. Vissa av oss har även ett behov av trygga och stödjande boenden under vuxenlivet. Längre fram handlar det om en värdig och kvalitativ äldreomsorg. Den växande efterfrågan på omsorgsfastigheter är en möjlighet för hela Sverige att uppdatera hur vi tillgodoser dessa behov, både ur ett verksamhetsperspektiv som ur ett hållbarhetsperspektiv.

Verksamheten Sehlhall bedrivs inom tre kompetensområden Vårdbostäder, Gruppbostäder och Skolfastigheter. Inom koncernen finns även verksamheten Stadsbyggnadsbolaget som förädlar mark till levande lokalsamhällen. Inom samtliga områden tillför vi kompetens, erfarenhet, metodik och kapital för att därigenom utveckla och förvalta framtidens sociala infrastruktur.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har styrräntan gått från noll till tre procent, och i december var inflationen 12,3 procent. Finansmarknaden går igenom korrigeringar som på sikt bör leda till en mer normaliserad relation mellan räntor och inflation samt mellan risk och avkastning. Även om flera viktiga indikatorer tyder på att inflationstoppen snart kommer att vara nådd, så återstår ännu en rad utmaningar. Osäkerheten som rått under året har lett till trögare beslutsprocesser hos våra hyresgäster vilket medfört att vi kunnat byggstarta färre projekt under året eftersom vi aldrig byggstartar utan ett hyresavtal med den operatör som vi bygger för. Merparten av dessa projekt bedömer vi dock i stället kommer att byggstartas under 2023.

Trots detta så har året inneburit betydande investeringar och framsteg i projekt inom samtliga kompetensområden. Vi har färdigställt två förskolor för inflyttning till höstterminen 2022 och byggnationerna av såväl gruppbostaden i Finspång samt vårdboendet i Täby har fortlöpt väl och färdigställts under inledningen av 2023. Även projekt i tidigare skeden än byggnation har utvecklats väl under året med ett flertal tecknade hyresavtal samt erhållna beslut om bygglov. Hyresavtalet med Järfälla kommun avseende det blivande vårdboendet är särskilt värt att lyfta. Där pågår entreprenadupphandling och byggstart bedöms ske i slutet på året. Utöver investeringar så har en avyttring skett under året och det avser gruppbostaden i Umeå som sålts till Umeå kommun i slutet på året. Försäljningen gjordes överstigande extern värdering från årsskiftet 2021 vilket medför en realiserad positiv värdeförändring. Det är glädjande att se att våra fastigheter är attraktiva tillgångar även i nuvarande osäkra marknadsläge. Sammantaget har vi ökat vårt fastighetsvärde med 340 Mkr och av denna ökning så utgörs 280 Mkr av färdigställda fastigheter med inflyttade hyresgäster som nu genererar hyresflöde. Vår strategiska utveckling innebär fortsatt att våra kassaflödesfastigheter kommer att stå för merparten av vår tillväxt och att projektportföljens relativa andel därmed kommer fortsätta att minska.

Vi erhöll ytterligare ett kvitto på vår konkurrenskraft när vi under året fick tilldelningsbeslut i Karlstad kommuns upphandling avseende en gruppbostad. Vi vann denna tillsammans med Nytida, dotterbolag inom Ambea koncernen, och projektarbetet pågår för att komma till byggstart i den planerade gruppbostaden under 2023. Inflyttning förväntas ske under 2024.

Som ett led i vårt hållbarhets- och finansieringsarbete upprättade vi under året ett hållbart ramverk som möjliggör för bolaget att emittera gröna, sociala och hållbara obligationer. Syftet är att kunna finansiera och refinansiera grön och energieffektiv social infrastruktur samt investeringar i energieffektivisering, vilket är en självklar del i vårt hållbarhetsprogram (Klimatneutral social infrastruktur). Ramverket har upprättats i samarbete med Swedbank utifrån gällande regler och har tredjepartsgranskats av ISS ESG. Utifrån det rådande finansieringsklimatet beslöts dock att inte ge ut någon ny obligation, utan istället genomfördes under hösten ett skriftligt förfarande där obligationsinnehavare med bred majoritet beslöt att förlänga befintlig obligation om 250 Mkr till oktober 2024. Mer om vår utestående obligation går att läsa under avsnittet om finansiering sid 32 samt på sehlhall.se.

## Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Under slutet av året tecknades hyresavtal med Vardaga avseende ett vårdboende om 50 lägenheter i Nynäshamn. Hyresavtalet var villkorat av beslut i den upphandling som kommunen genomförde och som vann laga kraft under första kvartalet 2023 där vi och Vardaga erhöll tilldelning. Hyresavtalet är på 17 år och byggstart bedöms ske under fjärde kvartalet 2023. I byggnationen planeras även för en gruppbostad där hyresgästdialog pågår.

Under inledningen av 2023 har även färdigställande skett av vårdboendet Öreslandet 3 i Täby. Där har inflyttning skett av Humana avseende vårdboende samt Stadsmissionen avseende gruppbostaden. Vi avyttrade fastigheten under 2021 och när projektet nu är färdigställt har vi erhållit slutlig köpeskilling under första kvartalet 2023. Färdigställandet av projektet utföll i linje med budget, även om en viss försening medförde något ökade finansieringskostnader. Inflyttning har även skett i Nyhem där Finspångs kommun ska driva verksamheten i den nybyggda gruppbostaden. Inflyttning blev något försenad på grund av en vattenläcka under entreprenaden, men byggnationen är nu färdigställd, hyresgästen har tillträtt och börjat flytta in de boende. Vi är nöjda med projektet som nu är vår första dubbla gruppbostad i egen förvaltning. På sidan 23 kan ni se hur väl vi genomför våra projekt från ursprunglig tanke till färdigställd byggnation, genom att jämföra den initiala renderingsbilden med foto på den färdigställda byggnationen. Under 2023 har även planprogrammet för Sundbyholm antagits av Stadsbyggnadsnämnden i Eskilstuna. Planprogrammet är omfattande och innehåller cirka 1 200 nya bostäder på vår fastighet. Under 2023 eller inledningen av 2024 bedömer vi att första detaljplanearbetet kommer att inledas.

## Förväntad framtida utveckling

Sverige har stora demografiska behov inom social infrastruktur. Sveriges äldreomsorg behöver tillföras tusentals nya lägenheter fram till 2026. Under samma period behövs många nya för- och grundskolor och hälften av våra kommuner uppger brist på gruppbostäder, trots att det är en lagstadgad rättighet. Samtidigt har många kommuner stora investeringsbehov inom andra områden. En högkvalitativ, kostnadseffektiv lösning är nödvändig för att framtidssäkra Sveriges välfärd. Omsorgsfastigheter är mer komplexa än exempelvis vanliga bostäder eller kontor och vi tror att vårt fokus och vår specialistkompetens i just detta segment, tillsammans med vår ambition att alltid ligga i framkant av utvecklingen, gör oss till en attraktiv samarbetspartner. Sehlhall representerar en del av lösningen på landets demografiska utmaning.

Även Sehlhall, som skapar ett nettotillskott av nya, hållbara omsorgsfastigheter, påverkas av den rådande marknadsturbulensen, främst genom en ökad tröghet vad gäller nödvändiga externa beslut samt stigande finans- och produktionskostnader. Trögheten medför att vi under 2022 startade färre projekt än tidigare bedömning. Å andra sidan har flera av dessa skjutits fram till 2023 och vi räknar med att i år starta produktion av tio nya omsorgsfastigheter, vår hittills största volym under ett enskilt år. Våra befintliga och framtida projekt anpassar vi till rådande marknadsförutsättningar och även om nuläget medför utmaningar så fortsätter vi att genomföra värdeskapande projekt även i nuvarande marknad.

Nybyggnation är kapitalkrävande och finansmarknaden är mer utmanande nu än under de senaste åren. Historiskt har vi valt att avyttra vissa projekt för att frigöra likviditet och uppnå en högre genomförandeförmåga. Köpare finns även i denna marknad, trots förändrade marknadsförutsättningar och trots att prisförväntan är en annan än för ett år sedan. Tillsammans med våra ägare och finansiärer för vi löpande diskussioner kring hur vi på bästa sätt skall finansiera oss för att tillvarata en ökande efterfrågan med väl avvägd finansiell risk. För att ytterligare förstärka vår genomförandekraft i rådande marknad undersöker vi möjligheten att genomföra en nyemission under

20230626136027

våren 2023. Vi tror att detta kommer bidra till att ge de bästa förutsättningarna för att behålla våra projekt för långsiktig förvaltning samt för att tillvarata nya möjligheter som säkerligen kommer att uppstå under innevarande år.

**Flerårsöversikt**

Koncernens hyresintäkter fortsätter att öka enligt plan och fördelar sig på cirka 16,5 Mkr för Gruppbostäder, 4,1 Mkr för Skolfastigheter och cirka 2,8 Mkr för Vårdbostäder, samt 2,4 Mkr från Stadsbyggnadsbolaget, den senare avser fastighetsförvaltning under tiden som förädling av fastigheter pågår. Samtliga av våra långsiktiga hyresavtal innehåller klausuler för 100 procent indexuppräkning vilket innebär att vi för 2023 får en uppräkning av hyresintäkter med 10,9 procent. Driftmarginal från fastighetsförvaltningen ligger på 78 procent vilket är en lägre nivå jämfört med föregående år och under vår bedömda långsiktiga nivå. Nuvarande förvaltat bestånd är relativt litet varför påverkan från enskilda fastigheter kan få stor påverkan på helheten. Hyresavtal är generellt skrivna så att merparten av löpande driftskostnader bekostas av hyresgästen ("kallhyresavtal"), varför driftmarginalen kan variera mellan kvartal främst beroende på behov av reparationer och underhåll som åligger hyresvärden. Driftmarginalen påverkas även av driftskostnader för fastigheter i projektskede framför allt inom Vårdbostäder, det vill säga vi har driftkostnader för fastigheter i projektskede som ännu inte genererar hyresintäkter.

Årets resultat påverkas i stor utsträckning av centrala administrationskostnader som primärt avser kostnader för den fastighetsförädling som koncernen bedriver och som förväntas generera framtida hyresintäkter och värdeskapande. Under året har denna kostnadspost även påverkats av att vi tagit kostnader för avslutade projekt. Dessa kostnader uppgår till cirka 6 Mkr.

Utvärdering kring projekt i tidiga skeden sker löpande och när ett beslut om avslut fattas så kostnadsförs nedlagda projektutgifter. Stigande finansieringskostnader, högre avkastningskrav och i viss mån högre produktionskostnader har gjort att alla projekt inte klarar av att mätas mot våra marginalmål. Dessa projekt har avslutats eller pausats och nedlagda projektutgifter kostnadsförts. Detta är normala verksamhetskostnader, men de har varit osedvanligt höga i perioden på grund av det förändrade marknadsläget.

De ökade räntekostnaderna är en effekt av Riksbankens räntehöjningar samt ökad total skuld genom ökad tillväxt. Vi kostnadsför alla ränteutgifter, såväl under projektskede som vid slutfinansiering. Eftersom en betydande del av våra skulder avser projekt för nybyggnation som inte genererar intäkter före färdigställande, blir nyckeltal som räntetäckningsgrad utifrån förvaltningsintäkter delvis missvisande i jämförelse med förvaltande fastighetsbolag med begränsad projektutveckling. Vårt förvaltningsbestånd hade vid årsskiftet en genomsnittlig belåningsgrad om 54 procent. Med Stibor antagen på 3,5 procent och nuvarande lånemarginaler har dessa förvaltningsfastigheter en räntetäckningsgrad om 1,5 för 2023. Dessa nyckeltal stärks successivt genom fler färdigställande, indexuppräknade hyresintäkter samt amortering. Nuvärdesberäkning av det förlängda obligationslånet medför en resultateffekt om –13 Mkr som redovisas som räntekostnad under 2022. Denna kostnad är inte kassaflödespåverkande vilket framgår vid en jämförelse mellan betald räntekostnad enligt kassaflödesanalysen och redovisad räntekostnad enligt resultaträkningen. Exklusive denna delpost är genomsnittlig ränta i rimlig nivå mot föregående år trots det stigande ränteläget.

Samtliga fastigheter i förvaltning har marknadsvärderats av extern part och värdejusteringar jämfört mot tidigare år har i dessa fall medfört mindre nedskrivningar utifrån högre avkastningskrav till följd av det högre ränteläget. Detta kompenseras av högre intäkter utifrån indexuppräkning. Genomsnittligt avkastningskrav i externvärdering för vårt förvaltningsbestånd uppgår till 4,72 procent. Värdeförändringar under året avser huvudsakligen omvärdering av fastigheter till marknadsvärde vid färdigställande av byggnationer. Vi redovisar projektfastigheter till anskaffningsvärde fram till den tidpunkt kvarstående risker i byggnation anses hänförliga till byggentreprenör. Generellt är denna tidpunkt vid färdigställd grundläggning då entreprenören därefter bär huvudsaklig risk för byggnationen.

Tillgångarna i koncernen utgörs i stor utsträckning av fastigheter, vilka i balansräkningen benämns som förvaltningsfastigheter respektive projektfastigheter. Projektfastigheter avser sådana fastigheter där beslut tagits om framtida avyttring. Av totalt fastighetsvärde utgörs cirka 553 Mkr av fastigheter i förvaltning och cirka 751 Mkr av fastigheter i projektfas. Koncernens likviditet förstärks ytterligare av den slutreglering avseende Öreslandet 3 som skett efter räkenskapsårets utgång. Vi arbetar med bankfinansiering avseende såväl byggkreditiv som slutfinansiering av förvaltningsfastigheter och strävar efter hållbar eller grön slutfinansiering där så är möjligt. Belåningsgrad räknat på samtliga räntebärande skulder och totalt fastighetsvärde utgör för koncernen som helhet 58 procent, med en snittränta under året om 7,94 procent. Dessa nyckeltal påverkas i stor utsträckning av fastigheter i projektfas där värdering sker till nedlagda utgifter samt av nuvärdeseffekt på den förlängda obligationen som redovisas som räntekostnad under året. För fastigheter i förvaltning erhålls väsentligt bättre räntevillkor. Kombinationen av bankfinansiering, obligation och eget kapital ger koncernen en betryggande soliditet om 38 procent.

För moderbolaget så består årets rörelseförlust av kostnader kopplat till utveckling av verksamheten och andra koncernövergripande funktioner. Moderbolagets soliditet ligger på 99 procent.

| | Koncernen | | | |
|---|---|---|---|---|
| | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 |
| Hyresintäkter, Tkr | 25 804 | 15 081 | 12 378 | 9 342 |
| Driftnetto, Tkr | 20 108 | 12 987 | 10 668 | 7 260 |
| Driftmarginal, % | 78% | 86% | 86% | 76% |
| Förvaltningsyta, kvm | 9 037 | 7 710 | 6 785 | 5 866 |
| Uthyrningsgrad, % | 100 | 100 | 100 | 100 |
| Genomsnittlig kontraktslängd, år | 11 | 11 | 11 | 8 |
| Byggrätter, kvm BTA | 65 426 | 56 430 | 63 975 | 32 000 |
| Landbank, kvm | 1 919 621 | 1 919 621 | 1 820 621 | 833 563 |
| Årets resultat före skatt, Tkr | –21 493 | 46 756 | 37 460 | –9 486 |
| Balansomslutning, Tkr | 1 465 119 | 1 233 243 | 909 203 | 594 849 |
| Snittränta, % | 7,94 | 5,77 | 5,79 | 1,81 |
| Soliditet, % | 38 | 47 | 44 | 59 |
| Belåningsgrad, % | 58 | 58 | 67 | 36 |

[1] Koncernens siffror för 2019 har ej omräknats i enlighet med IFRS och har därmed lägre grad av jämförbarhet.

| | | Moderbolaget | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 |
| Resultat efter finansiella poster | (Tkr) | –5 301 | –3 709 | –9 357 | –6 881 |
| Balansomslutning | (Tkr) | 331 199 | 325 379 | 199 651 | 231 148 |
| Soliditet | (%) | 99% | 98% | 87% | 78% |

**Risker och riskhantering**

Koncernen utsätts genom sin verksamhet för en mängd olika finansiella risker där affärsrisk, marknadsrisk, omvärldsrisk, varumärkesrisk samt kredit- och likviditetsrisk bedöms vara de mest centrala. Koncernens övergripande riskhanteringspolicy eftersträvar att medvetandegöra risker och hantera dem på ett sådant sätt som minimerar dess negativa påverkan på koncernens finansiella resultat.

*Affärs- och konkurrentrisk*

Ingen verksamhet kan skapa värde och generera avkastning utan att innehålla risk. Vår affärsrisk innehåller exempelvis att vårt erbjudande inte skulle vara så pass konkurrenskraftigt att någon vill hyra våra fastigheter. Vi hanterar denna risk genom att utveckla våra fastigheter i nära dialog med kommuner eller privata hyresgäster och vi bygger aldrig något utan hyreskontrakt. Vi eftersträvar även långa relationer med våra hyresgäster och initial hyresduration för våra nyproducerade byggnader är minst tio år.

20230526260028

*Marknadsrisk*
Värdet på fastigheter påverkas, förutom av fastighetens egna egenskaper, även av externa faktorer som konjunkturläge och marknadens avkastningskrav. Vi försöker hantera dessa risker genom att ha ett geografiskt diversifierat fastighetsbestånd med välskött långsiktig förvaltning samt ett stabilt kassaflöde som motverkar att vi tvingas till försäljning i ett marknadsklimat som inte bedöms gynnsamt.

*Omvärldsrisk*
Omvärldsrisker kan vara såväl politiska beslut som makroekonomiska händelser som kan få en stor påverkan på vår eller våra hyresgästers verksamhet. Även demografiska förändringar innebär en sådan risk. Omvärldsrisker är per definition svåra att påverka eller undvika. Vår strategi är istället att ha nära relationer med såväl hyresgäster som kommuner och därigenom kunna fånga upp förändring i ett tidigt skede och därefter agera med såväl lyhördhet som beslutsamhet.

*Varumärkesrisk*
Hela välfärdssektorn, som i förlängningen finansieras med offentliga medel, löper en varumärkesrisk kopplat till att en aktör som får sitt varumärke förknippat med negativa händelser kan drabbas av betydande skada. Vi driver ingen egen omsorgsverksamhet men är likväl exponerade för viss risk genom de verksamheter som bedrivs i våra fastigheter. Vi hanterar denna risk genom att endast arbeta med kommuner eller välrenommerade privata aktörer och alltid sträva efter långa relationer. Även när vi upphandlar en byggnation så är vi noggranna med att ställa krav på byggföretag för att i möjligaste mån undvika att våra byggnader i någon endaste del produceras på ett oetiskt sätt.

*Finansierings- och likviditetsrisk*
Fastighetsbranschen är kapitalintensiv och vi som expansiv aktör är beroende av belåning. Vi hanterar bankrelationer på samma sätt som övriga affärsrelationer, det vill säga att vi strävar efter långa relationer med samarbetspartners som känner oss och vår verksamhet väl. Vi hanterar vår finansieringsrisk genom en väl avvägd affärsrisk, exempelvis genom långa hyresavtal med finansiellt starka aktörer. En reducerad affärsrisk ger i sin tur en lägre finansieringsrisk. Vidare jobbar vi med god framförhållning vid likviditets- eller refinansieringsbehov för att skapa förtroende mot finansiärer och kapitalmarknad.

**Förslag till resultatdisposition (Kr)**

| Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel: | |
|---|---|
| Balanserat resultat från föregående år | 319 065 733 |
| Årets resultat | 5 948 591 |
| **Summa disponibla medel** | **325 014 324** |

| Styrelsen föreslår att vinstmedel disponeras enligt följande | |
|---|---|
| Balanseras i ny räkning | 325 014 324 |
| **Summa disponibla medel** | **325 014 324** |

Bolagets och koncernens resultat och ställning framgår i övrigt av efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

20230626026029

# Koncernens resultaträkning

| (Tkr) | Not | 2022-01-01–2022-12-31 | 2021-01-01–2021-12-31 |
|---|---|---|---|
| **Rörelsens intäkter** | | | |
| Hyresintäkter | | 25 804 | 15 081 |
| Övriga intäkter | | 2 098 | 18 293 |
| Resultat från andelar i intresseföretag | | 3 252 | 0 |
| *Summa rörelsens intäkter* | 7 | 31 154 | 33 374 |
| **Fastighetskostnader** | | | |
| Driftskostnader | | –4 647 | –2 469 |
| Underhållskostnader | | –919 | –276 |
| Fastighetsskatt | | –212 | –42 |
| **Summa fastighetskostnader** | 8 | –5 778 | –2 787 |
| **Driftsöverskott** | | 25 376 | 30 587 |
| **Övriga kostnader** | | | |
| Centrala administrationskostnader | 8 | –30 568 | –22 841 |
| Avyttring av koncernföretag | | –1 645 | 0 |
| **Summa övriga kostnader** | 9, 10 | –32 213 | –22 841 |
| **Resultat före värdeförändringar, finansiella poster och skatt** | | –6 837 | 7 746 |
| Räntelntäkter | 11 | 191 | 0 |
| *Räntekostnader* | 11 | –52 118 | –29 330 |
| **Resultat före värdeförändringar och skatt** | | –58 764 | –21 584 |
| *Värdeförändringar* | | | |
| Fastigheter | | 37 271 | 68 340 |
| Årets skatt | 12 | –8 322 | –14 656 |
| **Årets resultat** | | –29 815 | 32 100 |
| *Hänförligt till moderbolagets aktieägare* | | –29 370 | 32 296 |
| *Hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande* | | –445 | –196 |
| **Åretss resultat** | | –29 815 | 32 100 |
| **Övrigt totalresultat:** | | | |
| **Övrigt totalresultat för perioden** | | 0 | 0 |
| **Summa totalresultat för perioden** | | –29 815 | 32 100 |
| **Hänförligt till:** | | | |
| Moderföretagets aktieägare | | –29 370 | 32 296 |
| Innehav utan bestämmande inflytande | | –445 | –196 |
| **Summa totalresultat för perioden** | | –29 815 | 32 100 |
| *Periodens resultat per aktie före och efter utspädning* | 33 | –24,41 | 29,06 |
| *Genomsnittligt antal aktier före och efter utspädning* | 33 | *1 203 000* | *1 111 348* |

20230626026030

# Koncernens balansräkning

| (Tkr) | Not | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|---|---|---|
| **Anläggningstillgångar** | 13, 14 | | |
| Förvaltningsfastigheter | 15 | 1 268 318 | 932 067 |
| Inventarier | 16 | 336 | 357 |
| Nyttjanderätter | 17 | 7 971 | 4 959 |
| Andelar i intresseföretag | | 6 331 | 9 000 |
| Fordringar hos intresseföretag | | 9 665 | 8 775 |
| Övriga långfristiga fordringar | 18 | 0 | 0 |
| **Summa anläggningstillgångar** | | **1 292 621** | **955 158** |
| | | | |
| Varulager | | | |
| Projektfastigheter | | 35 812 | 28 653 |
| **Summa varulager** | | **35 812** | **28 653** |
| | | | |
| *Omsättningstillgångar* | 18 | | |
| Kundfordringar | | 13 122 | 4 572 |
| Övriga kortfristiga fordringar | | 72 578 | 111 445 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 19 | 7 816 | 475 |
| Likvida medel | 20 | 43 170 | 132 940 |
| **Summa omsättningstillgångar** | | **136 686** | **249 432** |
| | | | |
| **Summa tillgångar** | | **1 465 119** | **1 233 243** |
| | | | |
| **Eget kapital** | 21 | | |
| Aktiekapital | | 1 203 | 1 203 |
| Övrigt tillskjutet kapital | | 383 127 | 383 127 |
| Annat eget kapital inklusive periodens resultat | | 39 752 | 68 264 |
| **Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare** | | **424 082** | **452 594** |
| Innehav utan bestämmande inflytande | | 133 725 | 132 697 |
| **Summa eget kapital** | | **557 807** | **585 291** |
| | | | |
| **Långfristiga skulder** | 18, 22 | | |
| Övriga avsättningar | | 1 886 | 0 |
| Uppskjuten skatteskuld | 23 | 33 286 | 25 718 |
| Obligationslån | | 263 358 | 247 463 |
| Skulder till kreditinstitut | | 335 781 | 213 988 |
| Leasingskuld | 17 | 6 864 | 3 796 |
| Övriga långfristiga skulder | | 87 036 | 76 002 |
| **Summa långfristiga skulder** | | **728 211** | **566 967** |
| | | | |
| **Kortfristiga skulder** | 18, 22 | | |
| Övriga avsättningar | | 1 886 | 0 |
| Leasingskuld | 17 | 927 | 943 |
| Skulder till kreditinstitut | | 57 662 | 14 607 |
| Leverantörsskulder | | 13 089 | 16 927 |
| Skatteskulder | 24 | 1 319 | 983 |
| Övriga kortfristiga skulder | 24 | 85 780 | 34 764 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 25 | 18 438 | 12 761 |
| **Summa kortfristiga skulder** | | **179 101** | **80 985** |
| | | | |
| **Summa skulder** | | **907 312** | **647 952** |
| **Summa eget kapital och skulder** | | **1 465 119** | **1 233 243** |

20230626260031

# Koncernens kassaflöde

| (Tkr) | Not | 2022-01-01–2022-12-31 | 2021-01-01–2021-12-31 |
|---|---|---|---|
| Resultat före värdeförändringar, finansiella poster och skatt | | -6 837 | 7 746 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | 26 | 2 978 | 2 477 |
| Ränteintäkter | | 191 | 0 |
| Räntekostnader | | -37 612 | -29 216 |
| Betald inkomstskatt | | -639 | 184 |
| **Kassaflöde löpande verksamhet före förändring rörelsekapital** | | **-41 919** | **-18 809** |
| Förändring av kundfordringar | | -8 550 | -674 |
| Förändring av övriga kortfristiga fordringar | | 31 331 | -1 242 |
| Förändring av leverantörsskulder | | -3 842 | 7 968 |
| *Förändring av övriga kortfristiga rörelseskulder* | | 49 864 | 23 432 |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten** | | **26 884** | **10 675** |
| Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer | 15 | -234 703 | -197 420 |
| Förvärv av dotterbolag | 14, 15 | -43 909 | -89 081 |
| Avyttring av dotterbolag | | 0 | 24 681 |
| Förvärv av intressebolag | | 0 | -5 855 |
| Lämnat aktieägartillskott till intressebolag | | 0 | -200 |
| Avyttring av förvaltningsfastigheter | | 39 824 | 0 |
| Övriga investeringar i materiella anläggningstillgångar | | 0 | -263 |
| Förändring långfristiga finansiella fordringar | | -3 991 | 749 |
| **Kassaflöde från investeringsverksamheten** | | **-242 779** | **-267 389** |
| Nyemission | | 0 | 150 450 |
| *Förändring fordringar intresseföretag* | | -890 | -8 775 |
| Upptagna lån | | 144 803 | 108 754 |
| Amorteringar av lån | | -17 788 | -16 304 |
| **Kassaflöde från finansieringsverksamheten** | | **126 125** | **234 125** |
| **Periodens kassaflöde** | | **-89 770** | **-22 589** |
| Likvida medel ingående balans | | 132 940 | 155 529 |
| **Likvida medel utgående balans** | 20 | **43 170** | **132 940** |

20230626026032

# Koncernens förändring i eget kapital

| (Tkr) | Aktiekapital | Övrigt tillskjutet kapital | Annat eget kapital inklusive årets resultat | Innehav utan bestämmande inflytande | Summa eget kapital |
|---|---|---|---|---|---|
| **Ingående balans 2021-01-01** | **1 026** | **232 854** | **35 918** | **133 170** | **402 968** |
| Nyemission | 177 | 150 273 | | | 150 450 |
| Transaktion med minoritet | | | 50 | –27 | 23 |
| Utdelning till minoritet | | | | –250 | –250 |
| Periodens resultat | | | 32 296 | –196 | 32 100 |
| Övrigt totalresultat | | | | | 0 |
| **Summa transaktioner med aktieägare** | **177** | **150 273** | **50** | **–277** | **150 223** |
| **Utgående balans 2021-12-31** | **1 203** | **383 127** | **68 264** | **132 697** | **585 291** |
| Transaktion med minoritet | | | 858 | 1 848 | 2 706 |
| Utdelning till minoritet | | | | –375 | –375 |
| Årets resultat | | | –29 370 | –445 | –29 815 |
| Övrigt totalresultat | | | | | 0 |
| **Summa transaktioner med aktieägare** | | | **858** | **1 473** | **2 331** |
| **Utgående balans 2022-12-31** | **1 203** | **383 127** | **39 752** | **133 725** | **557 807** |

| | 2022-01-01–2022-12-31 | 2021-01-01–2021-12-31 |
|---|---|---|
| Antalet A-aktier vid periodens början | 555 536 | 650 000 |
| Antalet A-aktier vid periodens slut | 555 536 | 555 536 |
| Antalet B-aktier vid periodens början | 647 464 | 376 000 |
| Antalet B-aktier vid periodens slut | 647 464 | 647 464 |
| **Totalt antal aktier vid periodens slut** | 1 203 000 | **1 203 000** |

A-aktierna har ett kvotvärde på 1 kr och tio röster per aktie. B-aktierna har ett kvotvärde på 1 kr och en röst per aktie.

20230626026033

# Moderbolagets resultaträkning

| (Tkr) | Not | 2022-01-01–2022-12-31 | 2021-01-01–2021-12-31 |
|---|---|---|---|
| **Rörelsens intäkter** | | | |
| Nettoomsättning | | 0 | 0 |
| Övriga rörelseintäkter | | 26 | 140 |
| **Summa rörelsens intäkter** | | **26** | **140** |
| | | | |
| **Rörelsens kostnader** | | | |
| Övriga externa kostnader | 9 | –9 981 | –7 114 |
| **Summa rörelsens kostnader** | | **–9 981** | **–7 114** |
| | | | |
| **Rörelseresultat** | | **–9 955** | **–6 974** |
| | | | |
| **Resultat från finansiella poster** | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | 11 | 4 934 | 4 184 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 11 | –280 | –919 |
| **Resultat efter finansiella poster** | | **–5 301** | **–3 709** |
| | | | |
| Bokslutsdispositioner | 28 | 11 250 | 750 |
| Skatt på årets resultat | 12 | 0 | 0 |
| **Periodens resultat tillika totalresultat** | | **5 949** | **–2 959** |

20230626636034

# Moderbolagets balansräkning

| (Tkr) | Not | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|---|---|---|
| **Anläggningstillgångar** | | | |
| **Finansiella anläggningstillgångar** | | | |
| Andelar i koncernföretag | 29, 30 | 80 816 | 50 816 |
| Fordringar på koncernföretag | 31 | 242 237 | 232 353 |
| **Summa finansiella anläggningstillgångar** | | 323 053 | 283 169 |
| **Summa anläggningstillgångar** | | 323 053 | 283 169 |
| **Kortfristiga fordringar** | | | |
| Fordringar på koncernföretag | | 4 933 | 4 184 |
| Övriga kortfristiga fordringar | | 284 | 280 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 19 | 163 | 107 |
| **Summa kortfristiga fordringar** | | 5 380 | 4 571 |
| Likvida medel | 20 | 2 766 | 37 639 |
| **Summa omsättningstillgångar** | | 8 146 | 42 210 |
| **Summa tillgångar** | | 331 199 | 325 379 |
| **Eget kapital** | | | |
| Aktiekapital | | 1 203 | 1 203 |
| **Summa bundet eget kapital** | | 1 203 | 1 203 |
| Balanserat resultat | | 319 066 | 322 025 |
| Periodens resultat | | 5 949 | -2 959 |
| **Summa fritt eget kapital** | 32 | 325 015 | 319 066 |
| **Summa eget kapital** | | 326 218 | 320 269 |
| **Långfristiga skulder** | | | |
| Övriga långfristiga skulder | | 0 | 3 500 |
| **Summa långfristiga skulder** | | 0 | 3 500 |
| **Kortfristiga skulder** | | | |
| Leverantörsskulder | | 275 | 300 |
| Skulder till koncernföretag | | 824 | 720 |
| Övriga kortfristiga skulder | 24 | 3 882 | 485 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 25 | 0 | 105 |
| **Summa kortfristiga skulder** | | 4 981 | 1 610 |
| **Summa skulder** | | 4 981 | 5 110 |
| **Summa eget kapital och skulder** | | 331 199 | 325 379 |

20230626026035

# Moderbolagets kassaflöde

| (Tkr) | Not | 2022-01-01–2022-12-31 | 2021-01-01–2021-12-31 |
|---|---|---|---|
| Rörelseresultat | | –9 955 | –6 974 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | | 0 | 0 |
| Ränteintäkter | | 4 934 | 4 184 |
| Räntekostnader | | –280 | –919 |
| Betald inkomstskatt | | 0 | 0 |
| **Kassaflöde löpande verksamhet före förändring rörelsekapital** | | **–5 301** | **–3 709** |
| Förändring av kortfristiga fordringar | | –809 | –2 568 |
| Förändring av leverantörsskulder | | –25 | 6 |
| *Förändring av övriga kortfristiga rörelseskulder* | | *–104* | *–7 769* |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten** | | **–6 239** | **–14 040** |
| **Kassaflöde från investeringsverksamheten** | | | **0** |
| Nyemission | | 0 | 150 450 |
| Lämnade aktieägartillskott | | –30 000 | –20 000 |
| Lämnade lån, netto | | 1 366 | –64 811 |
| Amortering av lån | | 0 | 0 |
| Amortering av övriga långfristiga skulder | | 0 | –14 000 |
| **Kassaflöde från finansieringsverksamheten** | | **–28 634** | **51 639** |
| **Periodens/årets kassaflöde** | | **–34 873** | **37 599** |
| Likvida medel ingående balans | | 37 639 | 40 |
| **Likvida medel utgående balans** | | **2 766** | **37 639** |

20230626026036

# Moderbolagets förändring i eget kapital

| (Tkr) | Aktiekapital | Balanserat resultat | Periodens resultat | Summa eget kapital |
|---|---|---|---|---|
| Ingående balans 2021-01-01 | 1 026 | 180 319 | -8 567 | 172 778 |
| Disposition enligt beslut på årsstämma | | | | 0 |
| Balanseras i ny räkning | | -8 567 | 8 567 | 0 |
| Fondemission | 177 | 150 273 | | 150 450 |
| Periodens resultat | | | -2 959 | -2 959 |
| **Summa transaktioner med aktieägare** | **177** | **150 273** | | **150 450** |
| **Utgående balans 2021-12-31** | **1 203** | **322 025** | **-2 959** | **320 269** |
| Disposition enligt beslut på årsstämma | | | | 0 |
| Balanseras i ny räkning | | -2 959 | 2 959 | 0 |
| Årets resultat | | | 5 949 | 5 949 |
| **Summa transaktioner med aktieägare** | | | | **0** |
| **Utgående balans 2022-12-31** | **1 203** | **319 066** | **5 949** | **326 218** |

| | 2022-01-01–2022-12-31 | 2021-01-01–2021-12-31 |
|---|---|---|
| Antalet A-aktier vid periodens början | 555 536 | 650 000 |
| Antalet A-aktier vid periodens slut | 555 536 | 555 536 |
| Antalet B-aktier vid periodens början | 647 464 | 376 000 |
| Antalet B-aktier vid periodens slut | 647 464 | 647 464 |
| **Totalt antal aktier vid periodens slut** | **1 203 000** | **1 203 000** |

A-aktierna har ett kvotvärde på 1 krona och tio röster per aktie. B-aktierna har ett kvotvärde på 1 krona och en röst per aktie.

20230526026037

# Noter

## Not 1 Allmän information

Sehlhall Fastigheter AB (publ), organisationsnummer 559114-3481, med säte i Stockholm och adress Tegnérgatan 8, 113 58 Stockholm. Koncernredovisningen omfattar moderbolaget och dess dotterföretag. Sehlhall Fastigheter äger, förvaltar och förädlar omsorgsfastigheter i Sverige. Verksamheten bedrivs inom tre kompetensområden: Vårdbostäder, Gruppbostäder och Skolfastigheter. Inom koncernen finns även verksamhet inom markförädling, vilken bedrivs under det egna varumärket Stadsbyggnadsbolaget.

Bolaget är moderbolag i en koncern med det helägda dotterbolaget Sehlhal Holding AB (publ) (559239-8993) med säte i Stockholm. Sehlhall Holding äger i sin tur Sehlhall Produktion AB (559202-4086), Sehlhall Management AB (559199-5310), Sehlhall Vårdbostäder Holding AB (559168-2678), Sehlhall Gruppbostäder Holding AB (556863-8018), Sehlhall Skolfastigheter AB (559202-4664) och Stadsbyggnadsbolaget i Sverige Holding AB (559199-0600). Sehlhall Vårdbostäder Holding AB är en underkoncern och består av följande bolag; Sehlhall Vårdbostäder 1 AB (559254-1469), Sehlhall Öreslandet 2 AB (559291-6877), Sehlhall Kista Gård AB (559107-1427), Sehlhall Vårdbostäder 2 AB (559254-1477), Sehlhall Dammhejdan Vårdbostäder AB (559114-3465, ägs till 67 procent), Lännersta 11:162 JV AB (559385-2535, ägs till 70 procent), Fastighetsbolaget Lännersta 11:162 AB (559385-2527, ägs till 70 procent), Sehlhall Vårdbostäder 3 AB (559301-5737), Sehlhall Närlunda AB (559321-8174), Linköping Utvecklings AB (559296-2863), Sehlhall Vårdbostäder 4 AB (559183-1176), Modellfabriken i Eskilstuna AB (559206-2219), Falun Främby 1:74 AB (559219-4053), Fastighetsbolaget Langsgatan 3 AB (559345-9349), NEJAB fastigheter AB (559221-7151, ägs till 50 procent), Lotshem Fagersta AB (559219-1117, ägs till 50 procent), Björkeby vårdfastigheter AB (559229-1404, ägs till 50 procent) och Björkeby 1:316 AB (559122-8191, ägs till 50 procent).

Sehlhall Gruppbostäder Holding AB är en underkoncern och består av följande bolag; Sehlhall Gruppbostäder AB (556826-2728), Sehlhall Gruppbostäder 1 AB (556803-4853), Sehlhall Gruppbostäder 2 AB (556892-7627), Sehlhall Gruppbostäder 3 AB (556873-3595), Sehlhall Gruppbostäder 4 AB (559123-3316), Sehlhall Gruppbostäder 5 AB (559180-4314), Sehlhall Gruppbostäder 6 AB (559131-0999), Sehlhall Gruppbostäder 7 AB (559154-1858), Sehlhall Gruppbostäder 8 AB (559257-1680), Sehlhall Gruppbostäder 9 AB (559233-3602), Sehlhall Gruppbostäder 10 AB (559309-3742), Sehlhall Gruppbostäder 11 AB (559321-8166) och Gipsgjutaren i Stockholm AB (559372-7729, ägs till 50,1 procent).

Sehlhall Skolfastigheter AB är en underkoncern och består av följande bolag; Sehlhall Gustavsberg AB (556694-6637), Torsby 1:249 AB (559229-5231), Sehlhall Tegelbruket Förskola AB (559025-7084), Sehlhall Vigelsjö Förskola AB (559278-9928) och Trädkronan Fastighet AB (559360-3045).

Stadsbyggnadsbolaget i Sverige Holding AB är en underkoncern och består av följande bolag; Stadsbyggnadsbolaget i Sverige AB (559026-8289, ägs till 90 procent), Stadsbyggnadsbolaget i Sverige Utveckling 2 AB (559125-0229, ägs till 90 procent), Stadsbyggnadsbolaget i Sverige Utveckling 3 AB (559212-0314, ägs till 95 procent), Projektbolaget Viksjö 3:559 AB (556734-5011, ägs till 48 procent), Stadsbyggnadsbolaget trädgårdsfastighet i Huddinge AB (559230-2201, ägs till 95 procent), Sundbyholm Platsutveckling Holding AB (559254-3184, ägs till 48 procent), Sundbyholm Platsutveckling AB (559254-3168, ägs till 48 procent), Nygårds Platsutveckling AB (559030-4159, ägs till 54 procent), LIGNERO AB (559027-5706, ägs till 54 procent), NSCSBB Holding AB (559125-0237, ägs till 45 procent) och NSCSBB Björknäs 1:871 AB (559100-3545, ägs till 45 procent).

Alla ovan innehav är ägda till 100 procent om inget annat anges. I respektive underkoncern kan det finnas ytterligare underkoncerner. Alla ovan nämnda ägarandelar avser såväl andelar som röster som kontrolleras av moderbolaget i toppkoncernen, det vill säga Sehlhall Fastigheter AB (publ).

## Not 2 Väsentliga redovisningsprinciper

De mest väsentliga redovisnings- och värderingsprinciperna som har använts vid upprättande av de finansiella rapporterna sammanfattas nedan. I de fall moderföretaget tillämpar avvikande principer anges dessa under rubriken "Moderbolagets redovisningsprinciper" nedan.

Sehlhalls koncernredovisning har upprättats enligt de av EU antagna IFRS-standarderna samt tolkningsuttalanden från International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) som har godkänts av EU. Vidare har koncernredovisningen upprättats i enlighet med svensk lag genom tillämpning av Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 (Kompletterande redovisningsregler för koncerner).

**Ändrade redovisningsprinciper 2022**

Vid upprättande av koncernredovisningen används samma redovisnings- och värderingsprinciper såsom de beskrivits i årsredovisningen för 2021. Övriga av EU godkända nya och ändrade standarder samt tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committee bedöms för närvarande inte påverka Sehlhalls resultat eller finansiella ställning i väsentlig omfattning.

**Nya standarder som ännu inte börjat tillämpas**

Sehlhall har ännu inte sett över effekterna av ändringen i IAS 1 som rör redovisningsprinciper och som är tillämplig för räkenskapsår som börjar den 1 januari 2023 och senare. Övriga av EU godkända nya och ändrade standarder samt tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committee bedöms för närvarande inte påverka Sehlhalls resultat eller finansiella ställning i väsentlig omfattning. Samma sak gäller svenska regelverk.

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med anskaffningsvärdemetoden förutom vad beträffar omvärdering av förvaltningsfastigheter och eventuella finansiella instrument vilka löpande värderas till verkligt värde. Övriga tillgångar och skulder är redovisade till historiska anskaffningsvärden enligt anskaffningsvärdemetoden. De finansiella rapporterna omfattar de företag som koncernen utgörs av. De finansiella rapporterna har upprättats enligt moderbolagets rapportperioder och med konsekvent tillämpning av redovisningsprinciper.

Att upprätta rapporter i överensstämmelse med IFRS kräver en del uppskattningar för redovisningsändamål. Vidare krävs att ledningen gör vissa bedömningar vid tillämpningen av koncernens redovisningsprinciper. De områden som innefattar en hög grad av bedömning, som är komplexa eller sådana områden där antaganden och uppskattningar är av väsentlig betydelse för koncernredovisningen anges i separat avsnitt nedan "Viktiga uppskattningar och bedömningar för redovisningsändamål".

**Valuta och rapporteringsvaluta**

Koncernen använder svenska kronor (SEK) som rapporteringsvaluta. Moderbolagets funktionella valuta är svenska kronor (SEK), vilket även utgör rapporteringsvaluta för moderbolaget. Samtliga belopp är, om inte annat anges, avrundade till närmaste tusental SEK (Tkr).

**Principer för koncernredovisning**

*Dotterbolag*

Dotterbolag är alla bolag över vilka koncernen har det bestämmande inflytandet. Koncernen kontrollerar ett företag när det exponeras för eller har rätt till rörlig avkastning från sitt innehav i företaget och har möjlighet att påverka avkastningen genom sitt inflytande i företaget. Dotterföretag inkluderas i de finansiella rapporterna från och med den dag då det bestämmande inflytandet överförs till koncernen. De exkluderas ur de finansiella rapporterna från och med den dag då det bestämmande inflytandet upphör.

Alla transaktioner mellan koncernbolag sker till marknadspriser. Koncerninterna transaktioner och balansposter samt orealiserade vinster på transaktioner mellan koncernbolag elimineras. Orealiserade förluster elimineras endast om inte transaktionen utgör ett bevis på att ett nedskrivningsbehov föreligger för den överlåtna tillgången.

Koncernredovisningen har upprättats enligt förvärvsmetoden, innebärande att dotterföretagens eget kapital vid förvärvet, fastställt som skillnaden mellan tillgångars och skulders verkliga värden, elimineras i sin helhet. I koncernens eget kapital ingår endast den del av dotterföretagens eget kapital som tillkommit efter förvärvet.

20230626260036

*Not 2, forts.*

**Transaktioner och balansposter i utländsk valuta**
Transaktioner i utländsk valuta räknas om utifrån de rådande valutakurserna på transaktionsdagen (avistakurs). Vinster och förluster i utländsk valuta till följd av omvärdering av monetära poster till balansdagens kurs redovisas i resultatet. Icke-monetära poster omräknas inte på balansdagen utan värderas till historiskt anskaffningsvärde (omräknat till transaktionsdagens kurs), förutom icke-monetära poster värderade till verkligt värde som omräknas till valutakursen per den dag då det verkliga värdet fastställdes.

**Segmentsinformation**
Rörelsesegment ska enligt IFRS 8 redovisas på ett sätt som överensstämmer med den interna rapportering som lämnas till den högsta verkställande beslutsfattaren. Den högsta verkställande beslutsfattaren är den funktion som ansvarar för tilldelning av resurser och bedömning av rörelsesegmentens resultat. Inom Sehlhall-koncernen har koncernledningen identifierats som den högsta verkställande beslutsfattaren. Sehlhall-koncernen har under rapportperioden haft två rörelsesegment, nämligen social infrastruktur och markförädling. Mer information finns i not 6 Rörelsesegment.

**Materiella anläggningstillgångar**
Materiella anläggningstillgångar utgörs av inventarier, vilka har upptagits till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuellt gjorda nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår inköpspris samt kostnader direkt hänförbara till tillgången för att bringa den på plats och i skick för att utnyttjas i enlighet med syftet med anskaffningen. Avskrivningar på inventarier baseras på historiska anskaffningsvärden efter avdrag för senare eventuellt gjorda nedskrivningar. Restvärdet bedöms vara obefintligt. På under året anskaffade tillgångar beräknas avskrivningar med beaktande av anskaffningstidpunkt. Avskrivningar görs linjärt, vilket innebär lika stora avskrivningar över nyttjandeperioden som normalt är fem år.

**Nedskrivningar**
De redovisade värdena för koncernens tillgångar prövas årligen för att bedöma om det finns indikation på nedskrivningsbehov. Vid indikation på att nedskrivningsbehov finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde enligt gällande principer.

Tillgångar som skrivs av bedöms med avseende på värdeminskning vid händelser eller förändringar i förhållanden som indikerar att det redovisade värdet eventuellt inte är återvinningsbart. En nedskrivning görs med det belopp med vilket tillångens redovisade värde övrstiger dess återvinningsvärde. Återvinningsvärdet är det högre av en tillgångs verkliga värde minskat med försäljningskostnader ocn nyttjandevärdet. Framtida avskrivningar anpassas till det nedskrivna värdet.

**Återföring av nedskrivningar**
En nedskrivning reverseras om det både finns indikation på att nedskrivningsbehovet inte längre föreligger och det har inträffat en förändring i de antaganden som låg till grund för beräkningen av återvinningsvärdet. Nedskrivning av goodwill reverseras aldrig. En reversering görs endast i den utsträckning som tillgångens redovisade värde efter återföring inte överstiger det redovisade värde som skulle ha redovisats, med avdrag för avskrivning där så är aktuellt, om ingen nedskrivning gjorts. Nedskrivningar av lånefordringar och kundfordringar som redovisas till upplupet anskaffningsvärde återförs om en senare ökning av återvinningsvärdet objektivt kan hänföras till en händelse som inträffat efter det att nedskrivningen gjordes.

**Rörelsens intäkter**
Intäkter värderas utifrån den ersättning som specificeras i avtalet med kunden. Koncernen redovisar intäkten när kontroll över en vara eller tjänst överförs till kunden. Kontroll uppkommer vid en tidpunkt eller över tid beroende på avtalade villkor.

Intäkter som ur ett redovisningsperspektiv även benämns intäkter från operationella leasingavtal aviseras i förskott och periodiseras linjärt i resultaträkningen baserat på villkoren i hyresavtalen.

Intäkterna fördelas i hyresintäkter och övriga intäkter. I det förstnämnda ingår sedvanlig utdebiterad hyra inklusive index samt tilläggsdebitering för investering och fastighetsskatt medan sistnämnda avser all annan tilläggsdebitering såsom värme, kyla, sopor, vatten med mera. Övriga intäkter redovisas i den period som servicen utförs och levereras till hyresgästen. Hyres- och serviceintäkter betalas i förskott och förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter.

**Intäkter från fastighetsförsäljningar**
Intäkter från fastighetsförsäljningar redovisas på tillträdesdagen, såvida det inte föreligger särskilda villkor i köpekontraktet. Försäljning av fastighet via bolag nettoredovisas avseende underliggande fastighetspris och kalkylmässig skatt. Resultat från försäljning av fastighet redovisas som värdeförändring och avser skillnaden mellan erhållet försäljningspris efter avdrag för försäljningskostnader, kalkylmässig skatt och redovisat värde i den senaste kvartalsrapporten med justering för nedlagda investeringar efter den senaste kvartalsrapporten.

***Statliga stöd***
Bidrag från staten redovisas till verkligt värde då det föreligger rimlig säkerhet att bidraget kommer att erhållas och att koncernen kommer att uppfylla de villkor som är förknippade med bidraget. Statliga bidrag som gäller kostnader periodiseras och redovisas i resultaträkningen över samma perioder som de kostnader bidragen är avsedda att täcka. De statliga bidragen redovisas på raden övriga rörelseintäkter. Från ovan finns ett undantag, vilket är investeringsstöd gällande nyproduktion. Det redovisas istället som en reduktion av anskaffningsvärdet.

***Ersättning till anställda***
Kortsiktiga ersättningar till anställda som lön, sociala avgifter, semesterersättning och bonus kostnadsförs den period när de anställda utför tjänsterna. En skuld för den förväntade kostnaden för bonusutbetalningar redovisas när koncernen har en gällande rättslig eller informell förpliktelse att göra sådana betalningar till följd av att tjänster erhållits från anställda. Det krävs även att förpliktelsen kan beräknas tillförlitligt. Se not 10 Anställda, personalkostnader och ersättningar till ledande befattningshavare.

*Pensionsförpliktelser*
Pensionsplaner finansieras vanligen genom betalningar till försäkringsbolag eller förvaltaradministrerade fonder, enligt periodiska aktuariella beräkningar. Dessa planer kan vara förmånsbestämda eller avgiftsbestämda pensionsplaner.

En förmånsbestämd pensionsplan är en pensionsplan som anger ett belopp för den pensionsförmån en anställd erhåller efter pensionering, vanligen baserat på en eller flera faktorer såsom ålder, tjänstgöringstid eller lön.

En avgiftsbestämd pensionsplan är en pensionsplan enligt vilken bolaget betalar fasta avgifter till en separat juridisk enhet. Bolaget har då inte några rättsliga eller informella förpliktelser att betala ytterligare avgifter om fonden inte har tillräckliga tillgångar för att betala alla ersättningar till anställda som hänger samman med de anställdas tjänstgöring under innevarande eller tidigare perioder. Förutbetalda avgifter redovisas som en tillgång i den utsträckning som kontant återbetalning eller minskning av framtida betalningar kan komma koncernen tillgodo.

Sehlhall-koncernen har endast avgiftsbestämda pensionsplaner.

*Ersättning vid uppsägning*
Ersättningar vid uppsägning utgår när en anställning sagts upp före normal pensionstidpunkt eller då en anställd accepterar frivillig avgång från anställnig i utbyte mot sådana ersättningar. Koncernen redovisar eventuella avgångsvederlag när de bevisligen är förpliktade, endera genom att anställda sagts upp enligt en detaljerad formell plan utan möjlighet till återkallande, eller genom att ersättningar har lämnats vid uppsägning som resultat av ett erbjudande till frivillig avgång, som resultat av omstrukturering. Ersättningar som beräknas bli reglerade om mer än tolv månader redovisas till diskonterat nuvärde.

**Finansiella intäkter och kostnader**
Finansiella intäkter består av ränteintäkter och i förekommande fall utdelningsintäkter, samt vinst vid omvärdering eller avyttring av finansiella instrument. Finansiella kostnader består av räntekostnader på lån, inklusive periodiserade transaktionskostnader, förlust vid värdeförändring eller avyttring av finansiella instrument. Eventuella valutakursvinster och valutakursförluster

20230626026039

*Not 2, forts.*

redovisas netto. Ränteintäkter och räntekostnader redovisas enligt effektivräntemetoden medan utdelningar redovisas när rätten att erhålla utdelning har fastställts.

Tomträttsavtal är, sett ur ett redovisningsperspektiv, leasingavtal. Tomträttsavgälden redovisas som räntekostnad för den period den avser.

Se not 11 Finansiella poster.

**Skatter**
Inkomstskatt består av aktuell skatt beräknad på det skattepliktiga resultatet, uppskjuten skatt och andra skatter samt justering av aktuell skatt avseende tidigare år för koncernbolag. Alla bolag inom koncernen beräknar inkomstskatter i enlighet med gällande skatteregler och förordningar. Inkomstskatt redovisas i periodens resultat om den inte kan hänföras till någon transaktion som redovisats direkt mot eget kapital eller i övrigt totalresultat. Uppskjuten skatt redovisas för temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder samt för underskottsavdrag (i den mån de bedöms kunna nyttjas). Koncernen använder balansräkningsmetoden för att beräkna uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar. *Balansräkningsmetoden innebär att beräkningen görs utifrån skattesatser per* balansdagen applicerat på skillnader mellan en tillgångs eller en skulds bokföringsmässiga respektive skattemässiga värde samt underskottsavdrag. Dessa skattemässiga underskottsavdrag kan utnyttjas för att minska framtida beskattningsbara resultat. Uppskjutna skattefordringar redovisas till den grad det är sannolikt att framtida skattemässiga intäkter kommer att vara tillgängliga för att möjliggöra utnyttjandet av en sådan förmån. Enligt IFRIC23 beaktas osäkerhetsfaktorer vad gäller inkomsstkatter om och när redovisning och värdering sker av inkomstkatter i de finansiella rapporterna.

**Förvaltningsfastigheter**
Med förvaltningsfastigheter avses fastigheter som innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa, snarare än för användning i eget företags verksamhet för produktion och tillhandahållande av varor, tjänster eller för administrativa ändamål samt försäljning i den löpande verksamheten. Samtliga av Sehlhalls ägda eller via tomträttsavtal nyttjade fastigheter bedöms utgöra förvaltningsfastigheter. Om koncernen påbörjar investering i befintlig förvaltningsfastighet för fortsatt användning som förvaltningsfastighet redovisas fastigheten även fortsättningsvis som förvaltningsfastighet.

När beslut fattats om avyttring av fastighet som tidigare klassificerats som förvaltningsfastighet, eller som direkt förvärvats för vidare avyttring, så omklassificeras fastigheten som Projektfastighet inom varulagertillgångar.

*Värdering*
*Förvaltningsfastigheter, vilka vid förvärvet redovisas till anskaffningsvärde* inklusive till förvärvet direkt hänförbara utgifter, har upptagits till verkligt värde med värdeförändringar i resultaträkningen. Verkligt värde har fastställts genom en extern värderingsmodell som finns beskriven i not 15 Förvaltningsfastigheter. I noten finns även bland annat angivet de antaganden som ligger till grund för värderingen. Värderingsmodellen bygger på värdering utifrån nuvärdet av framtida betalningsströmmar med differentierade marknadsmässiga avkastningskrav per fastighet, beroende på bland annat läge, ändamål, skick och standard. Verkligt värde fastställs genom värderingar gjorda av externa oberoende parter.

**Värdeförändring**
Värdeförändring redovisas i resultaträkningen och består av såväl orealiserad som realiserad värdeförändring. Orealiserad värdeförändring beräknas utifrån värderingen vid periodens slut jämfört med värderingen föregående år, alternativt anskaffningsvärdet om fastigheten förvärvats under året, med tillägg för under perioden aktiverade tillkommande utgifter. För fastighet som sålts under året beräknas orealiserad värdeförändring utifrån värdering vid senaste kvartalsrapport före försäljning jämfört med värdering vid utgången av föregående år, med justering för under perioden aktiverade tillkommande utgifter. Hur realiserade värdeförändringar beräknas framgår av redovisningsprinciperna för intäkter från fastighetsförsäljningar.

**Tillkommande utgifter**
Tillkommande utgifter som medför en ekonomisk fördel för bolaget, det vill säga som är värdehöjande, och som kan beräknas på ett tillförlitligt sätt, aktiveras. Utgifter för reparation och underhåll kostnadsförs i den period de uppkommer.

**Förvärv och försäljning**
Vid förvärv och försäljning av fastigheter eller bolag, redovisas transaktionen på tillträdesdagen såvida det inte föreligger särskilda villkor i köpekontraktet.

**Finansiella instrument**
Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar på tillgångssidan främst likvida medel, fordringar hos intresseföretag, kundfordringar och övriga kortfristiga fordringar samt på skuldsidan övriga långfristiga skulder, leverantörsskulder, leasingskulder, övriga kortfristiga skulder, upplupna kostnader och låneskulder.

En finansiell tillgång eller finansiell skuld redovisas i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. En fordran redovisas när bolaget presterat och en avtalsenlig skyldighet föreligger för motparten att betala, även om faktura ännu inte har skickats. Kundfordringar redovisas när faktura har skickats. Skulder redovisas när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om faktura ännu inte mottagits. Leverantörsskulder redovisas när faktura mottagits.

En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiseras, förfaller eller bolaget förlorar kontrollen över dem. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. En finansiell tillgång och en finansiell skuld nettoredovisas endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt en avsikt att reglera posterna netto. Förvärv och avyttring av finansiella tillgångar redovisas på affärsdagen, det vill säga den dag då bolaget förbinder sig att förvärva eller avyttra tillgången. Eventuella transaktionskostnader inkluderas i tillgångars verkliga värden förutom de vars värdeförändringar redovisas över periodens resultat. Transaktionskostnader som uppstår i samband med upptagande av finansiella skulder amorteras över lånets löptid som en finansiell kostnad.

Finansiella tillgångar och skulder klassificeras enligt följande:
Finansiella tillgångar:
- Finansiella tillgångar som värderas till upplupet anskaffningsvärde
- Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via övrigt totalresultat
- Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde över resultaträkningen

Finansiella skulder:
- Finanisella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde
- *Finansiella skulder som värderas till verkligt värde över resultaträkningen*

Inom ovanstående kategorier finns olika typer av finansiella instrument. Finansiella instrument klassificeras vid första redovisningstillfället och klassificeringen bestämmer principer för värderingen av instrumenten. De verkliga värdena för noterade finansiella investeringar och derivat baseras på noterade marknadspriser eller räntor. Om officiella räntor eller marknadspriser inte är tillgängliga beräknas verkligt värde genom att nuvärdesberäkna förväntade framtida kassaflöden med då gällande räntesatser.

**Finansiella tillgångar till upplupet anskaffningsvärde**
Finansiella tillgångar klassificeras som redovisade till upplupet anskaffningsvärde om de kontraktuella villkoren resulterar i betalningar som endast avser kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet samt att syftet med innehavet av den finansiella tillgången är att inneha tillgången till förfall. I efterföljande redovisning värderas tillgången till upplupet anskaffningsvärde baserat på effektivräntemetoden med avdrag för nedskrivningar. Ränteintäkter och vinster/förluster från finansiella tillgångar till upplupet anskaffningsvärde redovisas under finansiella intäkter.

20230626026040

*Not 2, forts.*

**Nedskrivning av finansiella tillgångar som redovisas till upplupet anskaffningsvärde**
Koncernen bedömer framtida förväntade kreditförluster som är kopplade till tillgångar redovisade till upplupet anskaffningsvärde. Koncernen redovisar en kreditreserv för sådana förväntade kreditförluster vid varje rapporteringsdatum.

För kundfordringar tillämpar koncernen den förenklade ansatsen för kreditreservering, det vill säga, reserven kommer att motsvara den förväntade förlusten över hela kundfordringarnas livslängd. För att mäta de förväntade kreditförlusterna har kundfordringar grupperats baserat på fördelade kreditriskegenskaper och förfallna dagar. För koncernens övriga finansiella instrument tillämpas den generella modellen för att beräkna de förväntade kreditförlusterna.

Koncernen använder sig utav framåtblickande variabler för förväntade kreditförluster. Förväntade kreditförluster redovisas i koncernens rapport över totalresultat i posten centrala administrationskostnader. Koncernen har historiskt haft obetydliga kreditförluster på fordringar.

**Finansiella tillgångar till verkligt värde via övrigt totalresultat**
Tillgångar klassificeras i denna kategori om de kontraktuella villkoren resulterar i betalningar som endast avser kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet samt att den finansiella tillgången innehas med syfte att både erhålla kontraktuella kassaflöden och att avyttras. Värdering sker initialt till verkligt värde. Värdeförändringar redovisas i övrigt totalresultat. När tillgången säljs eller avyttras på annat sätt återförs de ackumulerade värdeförändringarna som redovisats inom övrigt totalresultat till periodens resultat. Intjänade och betalda räntor hänförliga till dessa tillgångar redovisas i periodens resultat som finansiella transaktioner i enlighet med effektivräntemetoden. Utdelningar hänförliga till dessa tillgångar redovisas i periodens resultat. Kortfristiga placeringar klassificeras som tillgängliga för försäljning och förändringar i dess verkliga värden redovisas i övrigt totalresultat. Sehlhall-koncernen har inte några finansiella tillgångar i denna kategori.

**Finansiella tillgångar till verkligt värde via resultaträkningen**
En finansiell tillgång värderad till verkligt värde via periodens resultat utgör en tillgång som handlas med, vilket kräver att tillgången förvärvats med huvudsyfte att säljas inom en snar framtid och att den ingår i en portfölj med andra finansiella instrument som förvaltas med kortfristiga realiseringar som mål. Derivat klassificeras som innehav för handel. I detta fall utgör ett derivat en dokumenterat effektiv säkring av en underliggande finansiell risk, såsom ränterisk i samband med säkringsredovisning, vilket innebär att förändring i verkligt värde av derivatinstrumentet redovisas i övrigt totalresultat. Ränteintäkter och vinster/förluster från finansiella tillgångar till verkligt värde via resultatet, redovisas under finansiella intäkter.

**Likvida medel**
I likvida medel ingår kassa, banktillgodohavanden och övriga kortfristiga placeringar med förfallodag inom tre månader. Sehlhall-koncernen har per balansdagen ingen checkräkningskredit, vilken skulle ha redovisats i balansräkningen som upplåning bland räntebärande kortfristiga skulder.

**Upplåning**
Upplåning redovisas inledningsvis till verkligt värde, netto efter transaktionskostnader. Upplåning redovisas därefter till upplupet anskaffningsvärde och eventuell skillnad mellan erhållet belopp (netto efter transaktionskostnader) och återbetalningsbeloppet redovisas i rapporten över totalresultat fördelat över låneperioden, med tillämpning av effektivräntemetoden.

Upplåning tas bort från rapporten över finansiell ställning när förpliktelserna har reglerats, annullerats eller på annat sätt upphört. Skillnaden mellan det redovisade värdet för en finansiell skuld (eller del av en finansiell skuld) som utsläckts eller överförts till en annan part och den ersättning som erlagts, inklusive överförda tillgångar som inte är kontanter eller påtagna skulder, redovisas i rapporten över totalresultat.

Upplåning klassificeras som kortfristiga skulder om inte koncernen har rätt att skjuta upp betalning av skulden i åtminstone tolv månader efter rapportperiodens slut.

**Finansiella skulder, räntebärande lån och krediter, värderade till upplupet anskaffningsvärde**
Lån och finansiella skulder värderas initialt till sina respektive verkliga värden justerat för direkt hänförliga transaktionskostnader. Efter initial redovisning värderas dessa poster till sina upplupna anskaffningsvärden i enlighet med effektivräntemetoden. Sehlhall-koncernen innehar, per balansdagen 31 december 2022, obligationslån och skulder till kreditinstitut. Se vidare i not 22 Upplåning.

**Leverantörsskulder**
Leverantörsskulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde, vilket antas motsvara verkligt värde.

**Andelar i intresseföretag**
Med intresseföretag avses företag där koncernen innehar minst 20 och högst 50 procent av rösterna eller där koncernen i övrigt har ett betydande inflytande. Innehav i intresseföretag redovisas enligt kapitalandelsmetoden, vilket innebär att andelarna i dessa bolag redovisas till anskaffningsvärde vid anskaffningstidpunkten och därefter justeras med koncernens andel av förändringen i intresseföretagets nettotillgångar. Koncernens bokförda värde på aktierna i intresseföretaget motsvaras av koncernens andel av eget kapital samt eventuella restvärden på koncernmässiga över- och undervärden. Orealiserade vinster på transaktioner mellan koncernen och dessa bolag elimineras motsvarande koncernens innehav. Orealiserade förluster elimineras eller resulterar i nedskrivning av dessa andelar.

**Eget kapital**
Eget kapital består av följande poster;

- Aktiekapital som representerar det nominella värdet (kvotvärdet) för emitterade och registrerade aktier.
- Övrigt tillskjutet kapital som innefattar premie som erhållits vid nyemission av aktiekapital och aktieägartillskott från ägarna. Eventuella transaktionskostnader som sammanhänger med nyemissioner av aktier dras av från det tillskjutna kapitalet.
- Annat eget kapital inklusive årets resultat, det vill säga alla balanserade vinster/förluster för innevarande och tidigare perioder samt förvärv av egna aktier.
- Annat eget kapital inklusive årets resultat, det vill säga alla balanserade vinster/förluster för innehav utan bestämmande inflytande avser eget kapital hänförligt till minoritetsägande.

**Resultat per aktie**
Beräkningen av resultat per aktie före utspädning baseras på årets resultat i koncernen hänförligt till moderbolagets ägare och på det vägda genomsnittliga antalet aktier utestående under året. Vid beräkningen av resultat per aktie efter utspädning justeras resultatet och det genomsnittliga antalet aktier för att ta hänsyn till effekter av potentiella stamaktier. Utspädningen från optionerna baseras på en beräkning av hur många aktier som hypotetiskt hade kunnat köpas in under perioden med lösenkursen och värdet på återstående tjänster i enlighet med IFRS 2 Aktierelaterade ersättningar. De aktier som inte hade kunnat köpas in leder till utspädning. Vidare inkluderas det antal optioner, och därigenom aktier, som skulle bli intjänade om den grad av uppfyllnad av intjäningsvillkoren som föreligger per utgången av aktuell period även skulle föreligga vid utgången av intjäningsperioden. Potentiella stamaktier ses som utspädande endast under perioder då det leder till en lägre vinst eller större förlust per aktie. Sehlhall-koncernen har inte några utestående optioner.

**Resultat per aktie före utspädning**
Resultat per aktie före utspädning beräknas genom att dividera;

- resultat hänförligt till moderföretagets aktieägare, med
- ett vägt genomsnittligt antal utestående stamaktier under perioden, justerat för fondemissionselement i stamaktier som emitterats under året och exklusive återköpta aktier som innehas som egna aktier av moderföretaget.

20230626160941

*Not 2, forts.*

**Resultat per aktie efter utspädning**
För beräkning av resultat per aktie efter utspädning justeras beloppen som använts för beräkning av resultat per aktie före utspädning genom att beakta;

- Effekten, efter skatt, av utdelningar och räntekostnader på potentiella stamaktier, och
- det vägda genomsnittet av de ytterligare stamaktier som skulle ha varit utestående vid en konvertering av samtliga potentiella stamaktier.

**Leasing**
Koncernen agerar som leasetagare. Koncernens leasingavtal där koncernen är leasetagare avser i allt väsentligt lokaler, tomträtter och bilar.

**Leasing – koncernen som leasetagare**
För samtliga leasingavtal, förutom nedan nämnda undantag, redovisas en nyttjanderättstillgång och en motsvarande leasingskuld, den dagen som den leasade tillgången finns tillgänglig för användning av koncernen. Varje leasingbetalning fördelas mellan amortering av skulden och finansiell kostnad. Den finansiella kostnaden ska fördelas över leasingperioden så att varje redovisningsperiod belastas med ett belopp som motsvarar en fast räntesats för den under respektive period redovisade skulden.

Tomträtter bedöms ha en i princip evig tidshorisont varför även betalningar som förväntas erläggas efter nuvarande avtalsperiod inkluderas i beräkningen av nuvärdet. Eftersom tomträtter bedöms ha en evig nyttjandeperiod redovisas hela betalningen som ränta.

Nyttjanderättstillgångar skrivs av linjärt över det kortare av tillgångens nyttjandeperiod och leasingavtalets längd. Leasingavtalen löper om perioder på tre till fem år men optioner att förlänga eller säga upp av avtal finns. Tomträttsavtal har längre löptider än ovan angivet.

Tillgångar och skulder som uppkommer från leasingavtal redovisas initialt till nuvärdet av framtida leasingavgifter. Leasingskulderna inkluderar nuvärdet av följande leasingbetalningar:

- fasta avgifter
- variabla leasingavgifter som beror på ett index eller ränta
- restvärdesgarantier
- köpoptioner (vilka med rimlig säkerhet kommer att utnyttjas).

Leasingbetalningarna diskonteras med den implicita räntan när den med enkelhet kan fastställas annars används den marginella låneräntan.

Tillgångarna med nyttjanderätt värderas till anskaffningsvärde och inkluderar följande:

- den initiala värderingen av leasingskulden
- betalningar gjorda vid eller innan den tidpunkt då den leasade tillgången görs tillgänglig för
- leasetagaren
- eventuella initiala direkta utgifter och
- uppskattning av eventuella kostnader för nedmontering och bortforsling av den underliggande
- tillgången, återställande av den plats där den befinner sig eller återställande av den underliggande
- tillgången till det skick som föreskrivs i leasingavtalets villkor.

Koncernen tillämpar undantaget i IFRS 16 vilket innebär att leasingavgifter hänförliga till korttidsleasingavtal och leasingavtal för vilka den underliggande tillgången har ett lågt värde (tillgång med ett värde om 5 000 USD eller mindre när den är ny) inte redovisas som en nyttjanderättstillgång och leasingskuld utan redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden. Korttidsleasingavtal är avtal med en leasingperiod på tolv månader eller mindre. Leasingavtal för vilka den underliggande tillgången har ett lågt värde avser i allt väsentligt kontorsutrustning.

**Optioner att förlänga och säga upp avtal**
Optioner att förlänga eller säga upp avtal finns inkluderade i koncernens leasingavtal gällande kontorslokaler. Villkoren används för att maximera flexibiliteten i hanteringen av avtalen. Optioner att förlänga eller säga upp avtal inkluderas i tillgången och skulden då det är rimligt säkert att de kommer att utnyttjas.

**Redovisning i efterföljande perioder**
Leasingskulden omvärderas om det sker några ändringar i leasingavtalet eller om det sker ändringar i kassaflödet som är baserat på det ursprungliga kontraktsvillkoret. Förändringar i kassaflöden baserade på ursprungliga kontraktsvillkor uppstår när; koncernen ändrar sin initiala bedömning huruvida optioner för förlängning och/eller uppsägning kommer att nyttjas, det sker förändringar i tidigare bedömningar ifall en köpoption kommer att nyttjas, leasingavgifter ändras på grund av förändringar i index eller ränta. En omvärdering av leasingskulden leder till en motsvarande justering av nyttjanderättstillgången. Om det redovisade värdet på nyttjanderättstillgången redan har reducerats till noll, redovisas den återstående omvärderingen i resultaträkningen. Nyttjanderättstillgången nedskrivningsprövas närhelst händelser eller förändringar i förutsättningar indikerar att det redovisade värdet för en tillgången inte kan återvinnas.

**Presentation**
Nyttjanderättstillgångar och leasingskulder redovisas på separat rad i balansräkningen. I resultaträkningen redovisas avskrivningar på nyttjanderättstillgångar på raden avskrivningar och räntekostnaden på leasingskulden redovisas som finansiell kostnad. Leasingavgifter hänförliga till leasingavtal av lågt värde och korttidsleasingavtal redovisas i resultaträkningen (rad beroende på typ av leasad tillgång). Återbetalning av leasingskulden redovisas som kassaflöde från finansieringsverksamheten. Betalningar av ränta samt betalningar av korttidsleasingavtal och leasingavtal av lågt värde redovisas som kassaflöde från den löpande verksamheten.

Vad gäller leasingkontrakt för lokaler görs ingen åtskillnad mellan leasing- och icke-leasingkomponenter som ingår i leasingavgifterna. Istället redovisas leasing- och icke leasingkomponenter som en enda leasingkomponent för leasing av lokaler. Hyresavgiften omvärderas när förändringar i framtida leasingavgifter uppkommer genom förändring av index eller ändrad bedömning av avtalet till följd av exempelvis köp, förlängning av avtal eller uppsägning av avtal. En motsvarande justering görs av nyttjanderätten.

**Leasing - koncernen som leasegivare**
Leasingavtal där i allt väsentligt alla risker och förmåner förknippade med ägandet faller på leasegivaren klassificeras som operationella leasingavtal. Samtliga nuvarande hyreskontrakt hänförliga till Sehlhalls förvaltningsfastigheter är ur ett redovisningsperspektiv att betrakta som leasingavtal. Redovisning av dessa avtal framgår av principen för intäkter från kontrakt med kunder.

**Kassaflödesanalys**
Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

**Moderbolagets redovisningsprinciper**
Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt Årsredovisningslag (1995:1554) och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer. RFR 2 innebär att moderbolaget i årsredovisningen för den juridiska personen ska tillämpa samtliga av EU antagna IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen, tryggandelagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag från och tillägg till IFRS som ska göras.

*Skillnad mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper.*
Skillnaderna mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper framgår nedan. De nedan angivna redovisningsprinciperna för moderbolaget har tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenteras i moderbolagets finansiella rapporter.

*Uppställningsformer*
Resultat- och balansräkning följer årsredovisningslagens uppställningsform. Rapport över förändring i eget kapital följer koncernens uppställningsform men ska innehålla de kolumner som anges i årsredovisningslagen. Vidare innebär det skillnad i benämningar, jämfört med koncernredovisningen, främst avseende finansiella intäkter och kostnader samt eget kapital.

20230626026042

*Not 2, forts.*

*Andelar i dotterföretag*
Andelar i dotterföretag redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärdemetoden. Detta innebär att transaktionsutgifter inkluderas i det redovisade värdet för innehav i dotterföretag. I koncernredovisningen redovisas transaktionsutgifter hänförliga till dotterföretag direkt i resultatet när dessa uppkommer.

*Finansiella instrument och säkringsredovisning*
Med anledning av sambandet mellan redovisning och beskattning, tillämpas inte reglerna om finansiella instrument och säkringsredovisning i IFRS 9 i moderbolaget som juridisk person. I moderbolaget värderas finansiella anläggningstillgångar till anskaffningsvärde minus eventuell nedskrivning och finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip. Anskaffningsvärdet för räntebärande instrument justeras för den periodiserade skillnaden mellan vad som ursprungligen betalades, efter avdrag för transaktionskostnader, och det belopp som betalas på förfallodagen (överkurs respektive underkurs). Sehlhall-koncernen tillämpar inte säkringsredovisning.

*Leasing*
För leasingavtal där moderbolaget är leasetagare redovisas leasingavgifterna som kostnad linjärt över leasingperioden.

**Nyckeltalsdefinitioner**
*Driftnetto, Tkr*
Avser rörelsens intäkter, exklusive avyttringar, minus direkta fastighetskostnader.

*Driftmarginal, procent*
Driftnetto i procent av hyresintäkter.

*Förvaltningsyta, kvm*
Yta i fastighetsbeståndet som är under fastighetsförvaltning (normalt motsvarande BRA/LOA för respektive fastighet i förvaltning).

*Genomsnittlig kontraktslängd, år*
Återstående kontraktslängd på avtalade hyreskontrakt.

*Byggrätter, BTA*
Antal kvadratmeter byggrätt där åtminstone positivt planbesked erhållits.

*Landbank, kvm*
Antal kvadratmeter fastighetsägande i Stadsbyggnadsbolaget som driver markförädling.

*Soliditet, procent*
Redovisat eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

## Not 3 Viktiga uppskattningar och bedömningar för redovisningsändamål

Att upprätta finansiella rapporter i enlighet med IFRS kräver att ledningen gör vissa uppskattningar och bedömningar vid tillämpningen av företagets redovisningsprinciper. Dessa uppskattningar och bedömningar kan påverka rapporterade belopp för tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Verkliga belopp kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar.

Uppskattningar och underliggande antaganden analyseras löpande. Ändrade uppskattningar och bedömningar redovisas framåtriktat.

*Värdering till verkligt värde*
Vissa av koncernens redovisningsprinciper och upplysningar kräver en värdering till verkligt värde. Detta gäller såväl för finansiella som icke-finansiella tillgångar och skulder. Koncernen har ett etablerat arbetssätt för värdering till verkligt värde. Om information från tredje part, till exempel mäklare eller andra prissättningstjänster, finns tillgänglig används det som underlag för bedömning att värderingen möter kriterierna i de olika standarder som tillämpas. Detta inkluderar bedömning kopplad till den värderingshierarki som finns i standarderna.

Vid värdering till verkligt värde av en tillgång eller skuld använder koncernen i första hand noterade priser på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder. Koncernen använder den värderingsmodell som kategoriserar data enligt en värderingshierarki. Denna värderingshierarki bygger på nedan nivåer.

- Nivå 1 – noterade priser på en aktiv marknad för identiska tillgångar eller skulder.
- Nivå 2 – underlag annat än noterade priser (enligt nivå 1) som är observerbara för tillgången eller skulden. Dessa kan vara observerbara antingen direkt (till exempel priser) eller indirekt (till exempel framräknade med hjälp av priser).
- Nivå 3 – underlag för värdering av tillgången eller skulden som inte baseras på observerbar marknadsinformation.

Om underlagen för att värdera en tillgång eller skuld till verkligt värde är hänförliga till olika nivåer i värderingshierarkin, kategoriseras hela värderingen till en och samma nivå. Den nivå som kategoriseringen hänförs till är den lägre av de nivåer som har använts vid värderingen. Vid slutet av varje rapportperiod gör koncernen en bedömning om det finns tillgänglig data på en högre nivå. Vidare information vad gäller gjorda antaganden vid värdering finns i not 15, Förvaltningsfastigheter.

*Förvaltningsfastigheter*
Inom området värdering av förvaltningsfastigheter kan bedömningar och antaganden ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. Värderingen kräver bedömning av och antaganden om framtida kassaflöde samt fastställande 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.

*Tillgångsförvärv kontra rörelseförvärv*
Bolagsförvärv kan klassificeras som antingen rörelseförvärv eller tillgångsförvärv. Bolagsförvärv vars primära syfte är att förvärva bolagets fastighet och där bolagets eventuella förvaltningsorganisation och administration är av underordnad betydelse för förvärvet, klassificeras som tillgångsförvärv. Värdeförändringar av villkorade köpeskillingar läggs till anskaffningsvärdet av förvärvade tillgångar. Övriga bolagsförvärv klassificeras som rörelseförvärv.

Vid tillgångsförvärv redovisas ingen uppskjuten skatt hänförligt till fastighetsförvärvet, utan eventuell rabatt minskar istället fastighetens anskaffningsvärde. Det innebär att värdeförändringarna kommer att påverkas av skatterabatten vid efterföljande värdering.

*Delägda dotterföretag*
Sehlhall-koncernen består till viss del av bolag i vilka ägandet är 45–50 procent. I dessa fall finns det utöver innehavet även andra faktorer som innebär

20230626026043

*Not 3, forts.*

att ett bestämmande inflytande anses föreligga. I dessa bolag har Sehlhall antingen en majoritet i styrelsen eller lika många styrelseledamöter men rätt att utse styrelsens ordförande. Det kan även finnas andra faktorer som innebär att det finns ett bestämmande inflytande.

*Uppskjuten skatteskuld*
Enligt redovisningsreglerna ska uppskjuten skatt redovisas nominellt utan diskontering, beräknad efter av Riksdagen beslutad skattesats om 21,4 procent för 2020 och 20,6 procent från 2021 och framåt. Den verkliga skatten är betydligt lägre på grund av dels möjligheten att sälja fastigheten på ett skatteeffektivt sätt, dels tidsfaktorn.

*Underskottsavdrag*
Uppskjuten skattefordran redovisas endast för underskottsavdrag för vilka det är sannolikt att de kan nyttjas mot framtida skattepliktiga överskott och mot skattepliktiga temporära skillnader. Koncernen undersöker varje år ifall det är tillämpligt att aktivera nya uppskjutna skattefordringar avseende årets eller tidigare års skattemässiga underskottsavdrag.

Sehlhall-koncernen har inte aktiverat uppskjuten skattefordran på några skattemässiga underskott. Per 31 december 2022 fanns det outnyttjade och ej aktiverade skattemässiga underskottsavdrag för vilka ingen uppskjuten skattefordran har redovisats. Det skattemässiga underskottsavdraget uppgår till totalt 59 162 Tkr (48 597). Den ej aktiverade uppskjutna skattefordran uppgår till 12 187 Tkr (10 011).

## Not 4 Finansiell riskhantering

Koncernen utsätts genom sin verksamhet för en mängd olika finansiella risker såsom: olika marknadsrisker (valutarisk och ränterisk), kreditrisk, likviditetsrisk och refinansieringsrisk. Koncernen eftersträvar att minimera potentiella ogynnsamma effekter på koncernens finansiella resultat.
Målsättningen med koncernens finansverksamhet är att:
- säkerställa att koncernen kan fullgöra sina betalningsåtaganden
- hantera finansiella risker,
- säkerställa tillgång till erforderlig finansiering, och
- optimera koncernens finansnetto.

Koncernens riskhantering hanteras av moderbolaget som identifierar, utvärderar och säkrar finansiella risker i nära samarbete med koncernens operativa enheter. Koncernen har en finanspolicy som anger riktlinjer och ramar för koncernens finansverksamhet. Ansvaret för hantering av koncernens finansiella transaktioner och risker är centraliserat till moderbolaget.

**Marknadsrisk**
*Valutarisk*
Koncernen utsätts inte för några väsentliga valutarisker. Samtliga koncernens bolag verkar på den svenska marknaden. Det kan finnas några enstaka leverantörsskulder i utländsk valuta, men det handlar inte om några väsentliga belopp.

*Ränterisk*
Koncernen utvärderar från fall till fall vad som är mest gynnsamt, rörlig eller fast ränta. I nuläget har merparten av skulder till kreditinstitut rörlig ränta. Skulder till kreditinstitut utgörs av upplåning i SEK som utgår med rörlig ränta och utsätter koncernen för ränterisk avseende kassaflöde. Skulder till kreditinstitut uppgår till 393 443 Tkr (228 595). Säkerheterna för koncernens skulder till kreditinstitut utgörs av fastighetspanter. Koncernens obligationslån är kopplat till lånekovenanter som är hänförbara till likviditet (per balansdagen minst 17 Mkr, vilket motsvarar kommande två räntebetalningar) och soliditet (minst 30 procent).

*Känslighetsanalys ränterisk*
Om räntorna på upplåning per den 31 december 2022 varit 100 baspunkter högre/lägre med alla andra variabler konstanta, hade den beräknade vinsten före skatt för perioden varit 3 934 Tkr (2 286) lägre/högre, huvudsakligen som en effekt av högre/lägre räntekostnader för upplåning med rörlig ränta. Vid beräkning av ränterisken har utgångspunkten varit skulder till kreditinstitut per balansdagen.

*Kreditrisk*
Kreditrisk uppstår genom tillgodohavanden hos banker och kreditinstitut samt kundkreditexponeringar inklusive utestående fordringar. Kreditrisk hanteras av koncernledningen. Endast banker och kreditinstitut som av oberoende värderare fått lägst kreditrating "A" accepteras.

Kreditrisk hanteras på koncernnivå av den centrala ekonomifunktionen som ansvarar för att följa upp och analysera kreditrisk för varje kund. Riskbedömning görs av kundens kreditvärdighet där dennes finansiella ställning beaktas liksom tidigare erfarenheter och andra faktorer. Merparten av hyresfordringar erläggs i förskott så inga formella kreditgränser används, men obetalda fordringar följs upp regelbundet. Koncernens kreditförluster har historiskt varit oväsentliga och kundernas betalningshistorik god. Baserat på detta samt framåtblickande information om makroekonomiska faktorer som kan påverka kundernas möjlighet att betala fordringar bedöms koncernens förväntade kreditförluster som oväsentliga.

*Likviditetsrisk*
Koncernen säkerställer genom en försiktig likviditetshantering att tillräckligt med kassamedel finns för att möta behoven i den löpande verksamheten. Samtidigt säkerställs att koncernen har tillräckligt med utrymme på avtalade kreditfaciliteter så att betalning av skulder kan ske när dessa förfaller. Likviditetsrisk anpassas genom att i första hand ha en väl avvägd affärsrisk, till exempel genom långa hyresavtal med finansiellt starka aktörer. Vidare sker finansiering av projektfastigheter primärt genom egna medel till dess att hyresavtal har tecknats. Ledningen följer rullande prognoser för koncernens likviditetsreserv (inklusive outnyttjade kreditfaciliteter) och likvida medel baserade på förväntade kassaflöden. Vidare jobbar ledningen med god framförhållning vid likviditets- och refinansieringsbehov för att skapa förtroende mot finansiärer och kapitalmarknad.

*Refinansieringsrisk*
Refinansieringsrisk definieras som risken att det uppstår svårigheter att refinansiera koncernen, att finansiering inte kan erhållas, eller att den endast kan erhållas till ökade kostnader. Risken begränsas genom att koncernen löpande utvärderar olika finansieringslösningar. Nedanstående tabell analyserar koncernens finansiella skulder uppdelade efter den tid som på balansdagen återstår fram till den avtalsenliga förfallodagen. De belopp som anges i tabellen är de avtalsenliga, odiskonterade kassaflödena.

**Beräkning av samt upplysning om verkligt värde**
De olika nivåerna av finansiella instrument värderade till verkligt värde definieras enligt följande:
*(a) Finansiella instrument i nivå 1*
Noterade priser (ojusterade) på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder.

*(b) Finansiella instrument i nivå 2*
Andra observerbara data för tillgången eller skulden än noterade priser inkluderade i nivå 1, antingen direkt (det vill säga som prisnoteringar) eller indirekt (det vill säga härledda från prisnoteringar).

*(c) Finansiella instrument i nivå 3*
I de fall ett eller flera väsentliga indata inte baseras på observerbar marknadsinformation klassificeras det berörda instrumentet i nivå 3.

Det har inte inträffat några förflyttningar mellan de olika nivåerna av verkligt värde.

**Räntebärande skulder**
Redovisat värde överensstämmer med verkligt värde för koncernens upplåning då lånen löper med rörlig ränta och kreditspreaden inte är sådan att redovisat värde väsentligen avviker från verkligt värde.

20230626026044

*Not 4, forts.*

**Tilläggsköpeskillingar**
Verkligt värde för villkorad köpeskilling baseras på ledningens bedömning om vad som sannolikt kommer att utbetalas givet villkoren i aktieöverlåtelseavtalet. Tilläggsköpeskillingar värderas i nivå 3.

**Hantering av kapital**
Koncernens mål avseende kapitalstrukturen är att trygga koncernens förmåga att fortsätta sin verksamhet, så att den kan fortsätta att generera avkastning till aktieägarna och nytta för andra intressenter och att upprätthålla en optimal kapitalstruktur för att hålla kostnaderna för kapitalet nere.

För att upprätthålla eller justera kapitalstrukturen, kan koncernen förändra den utdelning som betalas till aktieägarna, återbetala kapital till aktieägarna, utfärda nya aktier eller sälja tillgångar för att minska skulderna.

Koncernen har en strategi att ha en balanserad kapitalstruktur där skuldsättningsgraden följs löpande utifrån koncernens behov. Kapitalskuldsättningen per respektive bokslutstillfälle var som följer:

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|---|---|
| Total upplåning | 832 354 | 587 866 |
| Avgår: likvida medel | –43 170 | –132 940 |
| **Nettoskuld** | **789 184** | **454 926** |
| Totalt eget kapital | 557 807 | 585 291 |
| **Summa kapital** | **557 807** | **585 291** |

Koncernen finansierar sin tillväxt via ökad skuldsättning i absoluta tal. Koncernen har en målsättning som innebär att nettoskulden kommer att ligga mellan 60–70 procent och soliditeten mellan 30–40 procent.

| Per 31 december 2022 | Mindre än 3 månader | Mellan 3 månader och 1 år | Mellan 1 och 2 år | Mellan 2 och 5 år | Mer än 5 år | Summa avtalsenliga kassaflöden | Redovisat värde |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| *Finansiella skulder* | | | | | | | |
| Obligationslån | | | 250 000 | | | 250 000 | 263 358 |
| Skulder till kreditinstitut | 41 584 | 16 078 | 10 084 | 40 771 | 284 926 | 393 443 | 393 443 |
| Övriga långfristiga skulder | | | 16 493 | 28 790 | 41 753 | 87 036 | 87 036 |
| Leasingskulder | 269 | 1 003 | 243 | 0 | 6 489 | 8 004 | 7 791 |
| Leverantörsskulder | 13 089 | | | | | 13 089 | 13 089 |
| Övriga kortfristiga skulder | 80 726 | | | | | 80 726 | 80 726 |
| Upplupna kostnader | 9 290 | | | | | 9 290 | 9 290 |
| Summa | 144 958 | 17 081 | 276 820 | 69 561 | 333 168 | 841 588 | 854 733 |

| Per 31 december 2021 | Mindre än 3 månader | Mellan 3 månader och 1 år | Mellan 1 och 2 år | Mellan 2 och 5 år | Mer än 5 år | Summa avtalsenliga kassaflöden | Redovisat värde |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| *Finansiella skulder* | | | | | | | |
| Obligationslån | | | | 250 000 | | 250 000 | 247 463 |
| Skulder till kreditinstitut | 821 | 13 787 | 7 189 | 9 847 | 196 951 | 228 595 | 228 595 |
| Övriga långfristiga skulder | | | 19 512 | 28 636 | 27 854 | 76 002 | 76 002 |
| Leasingskulder | 235 | 704 | 939 | 278 | 2 646 | 4 801 | 4 739 |
| Leverantörsskulder | 16 927 | | | | | 16 927 | 16 927 |
| Övriga kortfristiga skulder | | 31 067 | | | | 31 067 | 31 067 |
| Upplupna kostnader | 6 483 | | | | | 9 290 | 9 290 |
| **Summa** | **24 466** | **45 558** | **27 640** | **288 761** | **227 451** | **613 875** | **611 276** |

## Not 5 Moderbolagets inköp och försäljningar till koncernföretag

Försäljning till koncernbolag uppgick till 100 procent (0). Inköp från koncernbolag uppgick till 38 procent (32).

## Not 6 Rörelsesegment

Den högsta verkställande beslutsfattaren är den funktion som ansvarar för tilldelning av resurser och bedömning av rörelsesegmentens resultat. Inom Sehlhall-koncernen har koncernledningen identifierats som den högsta verkställande beslutsfattaren. Sehlhall-koncernen har under rapportperioden haft två rörelsesegment, nämligen social infrastruktur och markförädling.

Nedan beskrivs verksamheten i varje rapporterande segment;

- Social Infrastruktur – Äger, förvaltar och förädlar omsorgsfastigheter i Sverige. Verksamheten bedrivs inom tre kompetensområden Vårdbostäder, Gruppbostäder och Skolfastigheter.
- Markförädling – Äger och förädlar mark till fungerande lokalsamhällen som berikar människan, platsen och samhället i stort. Koncernen bygger inte husen, men förädlar byggrätter och säljer dessa till exploatörer som delar visionen om det aktuella området.

Skillnaden mellan segmenten är främst kopplad till att segmentet för social infrastruktur bygger förlångsiktig förvaltning, medan segmentet för markförädling utvecklar byggrätter för försäljning.

Segmentinformationen baseras på samma redovisningsprinciper som för koncernen som helhet. Transaktioner mellan segment baseras på marknadsmässiga villkor. Vidare redovisas koncerngemensamma kostnader under kategorin Koncernfunktioner.

20230626026045

*Not 6, forts.*

| 2022-01-01–2022-12-31 | Social infrastruktur | Mark-förädling | Koncern-funktioner | Summa segment |
|---|---|---|---|---|
| **Rörelsesegment** | | | | |
| Hyresintäkter | 23 432 | 2 372 | 0 | 25 804 |
| Övriga intäkter | 5 190 | 0 | –3 092 | 2 098 |
| **Summa rörelsens intäkter** | 3 252 | 0 | 0 | 3 252 |
| | **31 874** | **2 372** | **–3 092** | **31 154** |
| *Fastighetskostnader* | | | | |
| Driftskostnader | –4 436 | –211 | 0 | –4 647 |
| Underhållskostnader | –917 | –2 | 0 | –919 |
| Fastighetsskatt | –172 | –40 | 0 | –212 |
| **Summa fastighetskostnader** | **–5 525** | **–253** | **0** | **–5 778** |
| **Driftsöverskott** | **26 349** | **2 119** | **–3 092** | **25 376** |
| *Övriga kostnader* | | | | |
| Centrala administrationskostnader | –17 353 | –4 216 | –8 999 | –30 568 |
| Resultat från koncernföretag | –1 645 | 0 | 0 | –1 645 |
| **Summa övriga kostnader** | **–18 998** | **–4 216** | **–8 999** | **–32 213** |
| **Resultat före värdeförändringar, finansiella poster och skatt** | **7 351** | **–2 097** | **–12 091** | **–6 837** |
| Ränteintäkter | 189 | 0 | 2 | 191 |
| Räntekostnader | –20 565 | –3 417 | –28 136 | –52 118 |
| **Resultat före värdeförändringar och skatt** | **–13 025** | **–5 514** | **–40 225** | **–58 764** |
| Värdeförändringar fastigheter | 37 271 | 0 | 0 | 37 271 |
| **Resultat före skatt** | **24 246** | **–5 514** | **–40 225** | **–21 493** |

| 2021-01-01–2021-12-31 | Social infrastruktur | Mark-förädling | Koncern-funktioner | Summa segment |
|---|---|---|---|---|
| **Rörelsesegment** | | | | |
| Hyresintäkter | 12 577 | 2 504 | 0 | 15 081 |
| Övriga intäkter | 18 293 | 0 | 0 | 18 293 |
| **Summa rörelsens intäkter** | **30 870** | **2 504** | **0** | **33 374** |
| *Fastighetskostnader* | | | | |
| Driftskostnader | –2 309 | –160 | 0 | –2 469 |
| Underhållskostnader | –239 | –37 | 0 | –276 |
| Fastighetsskatt | –2 | –40 | 0 | –42 |
| **Summa fastighetskostnader** | **–2 550** | **–237** | **0** | **–2 787** |
| **Driftsöverskott** | **28 320** | **2 267** | **0** | **30 587** |
| *Övriga kostnader* | | | | |
| Centrala administrationskostnader | –15 617 | –1 791 | –5 433 | –22 841 |
| **Summa övriga kostnader** | **–15 617** | **–1 791** | **–5 433** | **–22 841** |
| **Resultat före värdeförändringar, finansiella poster och skatt** | **12 703** | **476** | **–5 433** | **7 746** |
| Räntekostnader | –9 744 | –2 881 | –16 705 | –29 330 |
| **Resultat före värdeförändringar och skatt** | **2 959** | **–2 405** | **–22 138** | **–21 584** |
| Värdeförändringar fastigheter | 68 340 | 0 | 0 | 68 340 |
| **Resultat före skatt** | **71 299** | **–2 405** | **–22 138** | **46 756** |

**Segmentens tillgångar**
Samtliga anläggningstillgångar har fysisk placering i Sverige.

20230626226046

## Not 7 Nettoomsättning

| 2022-01-01–2022-12-31 | Vårdbostäder | Gruppbostäder | Skolfastigheter | Stadsbyggnadsbolaget | Summa koncernen |
|---|---|---|---|---|---|
| Hyresintäkter | 2 789 | 16 538 | 4 105 | 2 372 | 25 804 |
| Övriga intäkter[1)] | 2 015 | 38 | 45 | 0 | 2 098 |
| **Summa intäkter** | **4 804** | **16 576** | **4 150** | **2 372** | **27 902** |

| 2021-01-01–2021-12-31 | Vårdbostäder | Gruppbostäder | Skolfastigheter | Stadsbyggnadsbolaget | Summa koncernen |
|---|---|---|---|---|---|
| Hyresintäkter | 394 | 12 183 | 0 | 2 504 | 15 081 |
| Övriga intäkter | 17 600 | 443 | 250 | 0 | 18 293 |
| **Summa intäkter** | **17 994** | **12 626** | **250** | **2 504** | **33 374** |

[1)] *Den övriga intäkten på 17 600 Tkr i Vårdbostäder avser reallsationsresultat vid försäljning av projektfastighet.*

Samtliga bolagets hyresintäkter är hänförliga till den svenska marknaden. Detta gäller innevarande period samt alla jämförelseperioder.

## Not 8 Kostnader

Direkta fastighetskostnader uppgick till 5 778 Tkr (2 787). I beloppet ingår direkta fastighetskostnader, det vill säga kostnader för drift, underhåll, tomträttsavgäld och fastighetsskatt.

**Driftskostnader**
I driftskostnader ingår kostnader för bland annat el, värme, vatten, fastighetsskötsel, renhållning, försäkring samt hyresförlust. Viss del av kostnaderna vidaredebiteras hyresgästerna i form av tillägg till hyran. Driftskostnaderna uppgick till 4 647 Tkr (2 469).

**Underhållskostnader**
Underhållskostnaderna består av löpande åtgärder för att vidmakthålla fastighetens standard och tekniska system. Underhållskostnaderna uppgick till 919 Tkr (276).

**Fastighetsskatt**
*Koncernens fastighetsskatt uppgick till 212 Tkr (42). Fastighetsskatten är en statlig skatt baserad på fastighetens taxeringsvärde. Stor del av fastighetsskatten vidaredebiteras till kund.*

***Centrala administrationskostnader***
Centrala administrationskostnader består av kostnader för portföljförvaltning och administration. Detta inkluderar samtliga kostnader för Sehlhall Fastigheter AB (publ) innefattande koncernledning, ekonomi- och finansavdelning, data, personal, årsredovisning, revisionsarvoden, avskrivningar på inventarier och installationer med mera.

## Not 9 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|---|---|---|---|---|
| | 2022-01-01-2022-12-31 | 2021-01-01-2021-12-31 | 2022-01-01-2022-12-31 | 2021-01-01-2021-12-31 |
| *Öhrlings Pricewaterhouse-Coopers AB* | | | | |
| Revisionsuppdrag | 358 | 343 | 175 | 160 |
| Övrig revisions-verksamhet | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Skatterådgivning | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Övriga tjänster | 142 | 196 | 0 | 0 |
| **Koncernen totalt** | **500** | **539** | **175** | **160** |
| *Grant Thornton Sweden AB* | | | | |
| Revisionsuppdrag | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Övrig revisionsverk-samhet | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Skatterådgivning | 26 | 60 | 0 | 0 |
| Övriga tjänster | 14 | 0 | 0 | 0 |
| **Koncernen totalt** | **40** | **60** | **0** | **0** |

Med revisionsuppdrag avses lagstadgad revision av års- och koncernredovisningen, bokföringen och styrelsens förvaltning samt revision och annan granskning utförd i enlighet med överenskommelse eller avtal. Övriga tjänster är sådant som inte ingår i revisionsuppdraget och inte heller är skatterådgivning.

20230626260047

# Not 10 Anställda, personalkostnader och ersättningar till ledande befattningshavare

| | Koncernen | |
|---|---|---|
| | 2022-01-01–2022-12-31 | 2021-01-01–2021-12-31 |
| Löner och ersättningar | 8 058 | 6 992 |
| Pensionskostnader – avgiftsbestämda planer | 976 | 778 |
| Sociala avgifter enligt lag och avtal | 2 763 | 2 197 |
| **Koncernen totalt** | **11 797** | **9 967** |

| | | |
|---|---|---|
| **Löner och andra ersättningar** | | |
| Styrelseledamöter, vd och andra ledande befattningshavare | 3 639 | 3 194 |
| Övriga anställda | 4 419 | 3 798 |
| *Koncernen totalt* | 8 058 | 6 992 |

| | | |
|---|---|---|
| **Sociala kostnader (varav pensionskostnader)** | | |
| Styrelseledamöter, vd och andra ledande befattningshavare | 1 721 (465) | 1 342 (338) |
| Övriga anställda | 2 018 (511) | 1 633 (440) |
| **Koncernen totalt** | **3 739 (976)** | **2 975 (778)** |

**Medelantal anställda per geografisk fördelning**

| | 2022-01-01–2022-12-31 | 2021-01-01–2021-12-31 |
|---|---|---|
| **Medelantal anställda per land (varav män)** | | |
| Sverige | 9 (5) | 9 (5) |
| **Koncernen totalt** | **9 (5)** | **9 (5)** |

**Könsfördelning i koncernen (inklusive dotterföretag) för styrelseledamöter och ledande befattningshavare**

| | 2022-01-01–2022-12-31 | 2021-01-01–2021-12-31 |
|---|---|---|
| **Antal på balansdagen (varav män)** | | |
| Styrelseledamöter | 6 (5) | 6 (5) |
| Vd och övriga ledande befttningshavare | 3 (3) | 3 (3) |
| **Koncernen totalt** | **9 (8)** | **9 (8)** |

### Avgiftsbestämd pension

*Koncernen har endast avgiftsbestämda pensionsplaner. Pensionskostnad* avser den kostnad som påverkat årets resultat.

Tjänstepensionspremien baseras på upplägg enligt ITP-nivå, avsättningen är 4,5–30 procent av den pensionsgrundande lönen. Inga pensionsåtaganden är träffade för styrelseledamöter som ej har fast anställning i något koncernföretag.

### Avgångsvederlag

Mellan företaget och verkställande direktör gäller en ömsesidig uppsägningstid om sex månader. Mellan företaget och övriga i ledningsgruppen gäller en ömsesidig uppsägningstid om sex månader. Inget avgångsvederlag utbetalas utöver uppsägningstiden. Avgångsvederlaget avräknas inte mot andra inkomster.

**Ersättningar till ledande befattningshavare**

| Ersättningar 2022-01-01–2022-12-31 | Grundlön/ styrelsearvode | Rörlig ersättning | Övriga förmåner | Pensions-kostnad | Övrig ersättning | Summa ersättning |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Styrelseordförande - Anders Borg | 240 | | | | | 240 |
| Styrelseledamot – Ulrika Malmberg Livijn | 144 | | | | | 144 |
| Styrelseledamot – Ivar Verner | 144 | | | | | 144 |
| Styrelseledamot – Carl Hirsch | 144 | | | | | 144 |
| Styrelseledamot – Ulf Adelsohn | 144 | | | | | 144 |
| Verkställande direktör – Dan T. Sehlberg | 964 | | | 150 | | 1 114 |
| Övriga ledande befattningshavare (2 st) | 1 929 | | | 315 | | 2 244 |
| Summa | 3 709 | 0 | 0 | 465 | 0 | 4 174 |

Belopp för grundlön/styrelsearvode är exklusive sociala avgifter.

| Ersättningar 2021-01-01–2021-12-31 | Grundlön/ styrelsearvode | Rörlig ersättning | Övriga förmåner | Pensions-kostnad | Övrig ersättning | Summa ersättning |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Styrelseordförande - Anders Borg | 237 | | | | | 237 |
| Styrelseledamot - Ulrika Malmberg Livijn | 142 | | | | | 142 |
| Styrelseledamot - Ivar Verner | 142 | | | | | 142 |
| Styrelseledamot - Carl Hirsch | 142 | | | | | 142 |
| Styrelseledamot - Ulf Adelsohn | 142 | | | | | 142 |
| Verkställande direktör - Dan T. Sehlberg | 795 | | | 117 | | 912 |
| Övriga ledande befattningshavare (2 st) | 1 594 | | | 221 | | 1 815 |
| Summa | 3 194 | 0 | 0 | 338 | 0 | 3 532 |

Belopp för grundlön/styrelsearvode är exklusive sociala avgifter.

20230626260048

*Not 10, forts.*

**Lån och aktieinnehav ledande befattningshavare**

| Lån och aktieinnehav 2022-12-31 | Lån till Sehlhall-koncernen | Antal A-aktier | Antal B-aktier | Totalt antal aktier |
|---|---|---|---|---|
| Styrelseordförande<br>Anders Borg[1] | 0 | 13 000 | 2 400 | 15 400 |
| Styrelseledamot<br>Ulrika Malmberg Livijn[2] | 0 | 0 | 1 200 | 1 200 |
| Styrelseledamot<br>Ivar Verner[3] | 2 000 | 0 | 24 060 | 24 060 |
| Styrelseledamot<br>Carl Hirsch | 3 000 | 0 | 0 | 0 |
| Styrelseledamot<br>Ulf Adelsohn | 4 000 | 5 005 | 7 270 | 12 275 |
| Verkställande direktör<br>Dan T. Sehlberg | 0 | 203 855 | 0 | 203 855 |
| Övriga ledande befattningshavare (2 st) | 0 | 242 155 | 0 | 242 155 |
| Summa | 9 000 | 464 015 | 34 930 | 498 945 |

[1] Aktierna ägs via Economic and financial Management Anders Borg AB
[2] 200 av dessa aktier ägs via Livijn Advisory AB
[3] Aktierna ägs via Förvaltningsaktiebolaget Kanalen

| Lån och aktieinnehav 2021-12-31 | Lån till Sehlhall-koncernen | Antal A-aktier | Antal B-aktier | Totalt antal aktier |
|---|---|---|---|---|
| Styrelseordförande<br>Anders Borg[1] | 0 | 13 000 | 2 400 | 15 400 |
| Styrelseledamot<br>Ulrika Malmberg Livijn | 0 | 0 | 1 200 | 1 200 |
| Styrelseledamot<br>Ivar Verner[2] | 2 000 | 0 | 24 060 | 24 060 |
| Styrelseledamot<br>Carl Hirsch | 3 000 | 0 | 0 | 0 |
| Styrelseledamot<br>Ulf Adelsohn | 4 000 | 5 005 | 7 270 | 12 275 |
| Verkställande direktör<br>Dan T. Sehlberg | 0 | 203 855 | | 203 855 |
| Övriga ledande befattningshavare (2 st) | 0 | 242 155 | | 242 155 |
| Summa | 9 000 | 464 015 | 34 930 | 498 945 |

[1] Aktierna ägs via Economic and financial Management Anders Borg AB
[2] 200 av dessa aktier ägs via Livijn Advisory AB
[3] Aktierna ägs via Förvaltningsaktiebolaget Kanalen

20230626026049

## Not 11 Finansiella poster

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|---|---|---|---|---|
| | 2022-01-01–2022-12-31 | 2021-01-01–2021-12-31 | 2022-01-01–2022-12-31 | 2021-01-01–2021-12-31 |
| *Finansiella intäkter* | 191 | 0 | 4 934 | 4 184 |
| **Summa finansiella intäkter** | **191** | **0** | **4 934** | **4 184** |
| | | | | |
| Räntekostnader, skulder till kreditinstitut | –12 363 | –5 498 | 0 | 0 |
| Räntekostnader, obligationslån | –35 896 | –22 175 | 0 | 0 |
| Räntekostnader, leasingskuld | –242 | –117 | 0 | 0 |
| Övriga ränte- och andra finansiella kostnader | –3 617 | –1 540 | –280 | –919 |
| **Summa finansiella kostnader** | **–52 118** | **–29 330** | **–280** | **–919** |
| **Finansiella poster – netto** | **–51 927** | **–29 330** | **4 654** | **3 265** |

## Not 12 Skatt på årets resultat

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|---|---|---|---|---|
| | 2022-01-01–2022-12-31 | 2021-01-01–2021-12-31 | 2022-01-01–2022-12-31 | 2021-01-01–2021-12-31 |
| *Aktuell skatt* | | | | |
| Aktuell skatt på årets resultat | –814 | –430 | 0 | 0 |
| Justeringar avseende tidigare år | 6 | 0 | 0 | 0 |
| **Summa aktuell skatt** | **–808** | **–430** | **0** | **0** |
| | | | | |
| *Uppskjuten skatt* | | | | |
| Uppkomst och återföring av temporära skillnader | –7 514 | –14 226 | 0 | 0 |
| **Summa uppskjuten skatt** | **–7 514** | **–14 226** | **0** | **0** |
| **Summa inkomstskatt** | **–8 322** | **–14 656** | **0** | **0** |

Inkomstskatten på koncernens resultat före skatt skiljer sig från det teoretiska belopp som skulle ha framkommit vid användning av den svenska skattesatsen för resultaten i de konsoliderade företagen enligt följande:

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|---|---|---|---|---|
| | 2022-01-01–2022-12-31 | 2021-01-01–2021-12-31 | 2022-01-01–2022-12-31 | 2021-01-01–2021-12-31 |
| *Skatt enligt gällande skattesats 20,6%* | –21 493 | 46 756 | 5 949 | –2 959 |
| **Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader** | 4 428 | –9 632 | –1 225 | 610 |
| Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter | –11 402 | –6 237 | –69 | –44 |
| *Skatteeffekt av ej aktiverade underskottsavdrag* | 788 | 5 111 | 959 | 673 |
| Skatteeffekt av utnyttjande av tidigare års underskott | –3 190 | –3 898 | 0 | –1 239 |
| Skatt hänförlig till tidigare år | 1 048 | 0 | 335 | 0 |
| Totalt redovisad skattekostnad | 6 | 0 | 0 | 0 |
| **Totalt redovisad skattekostnad** | **–8 322** | **–14 656** | **0** | **0** |

20230626026050

# Not 13 Tillgångsförvärv 2022

**Sammanfattning av genomförda tillgångsförvärv**

- Sehlhall Gustavsberg AB, förvärvades till 66,7 procent under januari 2022. Bolaget äger och förädlar fastigheter i Sverige.
- Linköping Utvecklings AB förvärvades under april 2022. Bolaget äger och förädlar fastigheter i Sverige.
- Gipsgjutaren i Stockholm AB förvärvades till 50,1 procent under april 2022. Bolaget äger och förädlar fastigheter i Sverige.
- Trädkronan Fastighet AB förvärvades under juni 2022. Bolaget äger och förädlar fastigheter i Sverige.
- Lännersta 11:162 JV AB förvärvades till 70 procent under oktober 2022. Bolaget äger och förädlar fastigheter i Sverige.

*Tillgångsförvärv - Sehlhall Gustavsberg AB*

Nedanstående tabell sammanfattar erlagd köpeskilling för Sehlhall Gustavsberg AB samt verkligt värde på förvärvade tillgångar och övertagna skulder som redovisas på förvärvsdagen.

**Köpeskilling per januari 2022[1]**

| (Tkr) | |
|---|---|
| Likvida medel | 6 200 |
| Hänförligt till tidigare innehav | 6 000 |
| Innehav utan bestämmande inflytande | 6 000 |
| Avgår: Reglering koncernskuld | -200 |
| Summa köpeskilling | 18 000 |

[1] Koncernen har ökat sin ägarandel från en tredjedel till två tredjedelar. Förvärvsanalysen upprättas för hela bolaget, men ersättning har i detta läge endast betalats för ytterligare en tredjedel av andelarna.

**Redovisade belopp på identifierbara förvärvade tillgångar och övertagna skulder:**
*(Förvärvsanalysen är preliminär)*

| | Verkligt värde |
|---|---|
| Likvida medel | 1 016 |
| Förvaltningsfastigheter | 36 791 |
| Övriga kortfristiga fordringar | 178 |
| Uppskjuten skatteskuld | -54 |
| Skulder till kreditinstitut | -19 019 |
| Skulder till koncernföretag | -200 |
| Leverantörsskulder | -4 |
| Skatteskuld | -167 |
| Upplupna kostnader | -541 |
| Summa förvärvade nettotillgångar | 18 000 |

Det fanns inga kundfordringar i bolaget vid förvärvstidpunkten.

**Intäkter och resultat i förvärvad rörelse**

Den intäkt från Sehlhall Gustavsberg AB som ingår i koncernens rapport över totalresultat sedan januari 2022 uppgår till 493 Tkr. Bolaget bidrog också med ett resultat före skatt på -120 Tkr för samma period. Om bolaget skulle ha konsoliderats från den 1 januari 2022 skulle koncernens intäkter och resultat ha varit oförändrade.

**Förvärvsrelaterade kostnader**

Det finns inga väsentliga förvärvsrelaterade kostnader kopplade till förvärvet.

**Villkorad köpeskilling**

Det finns ingen villkorad köpeskilling kopplad till förvärvet av Sehlhall Gustavsberg AB.

**Köpeskilling – kassautflöde**

Kassaflöde för att förvärva dotterföretag, efter avdrag för förvärvade likvida medel

| | 2022 |
|---|---|
| Kassaflöde för att förvärva dotterföretag, efter avdrag för förvärvade likvida medel | |
| Kontant köpeskilling | 6 200 |
| Avgår: Förvärvade likvida medel | -1 016 |
| Nettoutflöde av likvida medel – investeringsverksamheten | 5 184 |

**Tillgångsförvärv – Linköping Utvecklings AB**

*Nedanstående tabell sammanfattar erlagd köpeskilling för Linköping Utvecklings AB samt verkligt värde på förvärvade tillgångar och övertagna skulder som redovisas på förvärvsdagen.*

**Köpeskilling per april 2022**

| (Tkr) | |
|---|---|
| Likvida medel | 10 128 |
| Avgår: reglering koncernskuld | -5 030 |
| Summa köpeskilling | 5 098 |

**Redovisade belopp på identifierbara förvärvade tillgångar och övertagna skulder:**
*(Förvärvsanalysen är preliminär)*

| | Verkligt värde |
|---|---|
| Likvida medel | 98 |
| Förvaltningsfastigheter | 5 000 |
| Lager och pågående arbete | 6 254 |
| Övriga kortfristiga skulder | -5 030 |
| Upplupna kostnader | -1 224 |
| Summa förvärvade nettotillgångar | 5 098 |

Det fanns inga kundfordringar i bolaget vid förvärvstidpunkten.

**Intäkter och resultat i förvärvad rörelse**

Den intäkt från Linköping Utvecklings AB som ingår i koncernens rapport över totalresultat sedan april 2022 uppgår till 0 Tkr. Bolaget bidrog också *med ett resultat före skatt på 0 Tkr för samma period. Om bolaget skulle ha* konsoliderats från den 1 januari 2022 skulle koncernens intäkter och resultat ha varit oförändrade.

**Förvärvsrelaterade kostnader**

Det finns inga väsentliga förvärvsrelaterade kostnader kopplade till förvärvet.

**Villkorad köpeskilling**

Det finns en tilläggsköpeskilling kopplad till förvärvet av Linköpings Utvecklings AB. Säljaren har rätt att erhålla 50 procent av vinsten i det projekt som ska bedrivas i bolaget.

20230626060051

*Not 13, forts.*

**Köpeskilling – kassautflöde**
Kassaflöde för att förvärva dotterföretag, efter avdrag för förvärvade likvida medel

| | 2022 |
|---|---|
| Kontant köpeskilling | 10 128 |
| Avgår: Förvärvade likvida medel | –98 |
| **Nettoutflöde av likvida medel – investeringsverksamheten** | **10 030** |

**Tillgångsförvärv - Gipsgjutaren i Stockholm AB**
Nedanstående tabell sammanfattar erlagd köpeskilling för Gipsgjutaren i Stockholm AB samt verkligt värde på förvärvade tillgångar och övertagna skulder som redovisas på förvärvsdagen.

**Köpeskilling per april 2022[1)]**

| (Tkr) | |
|---|---|
| Likvida medel | 6 550 |
| Avgår: reglering koncernskuld | –6 500 |
| Innehav utan bestämmande inflytande | 50 |
| **Summa köpeskilling** | **100** |

[1)] Koncernen har förvärvat 50,1 procent av bolaget.

**Redovisade belopp på identifierbara förvärvade tillgångar och övertagna skulder:**
*(Förvärvsanalysen är preliminär)*

| | Verkligt värde |
|---|---|
| Likvida medel | 100 |
| Förvaltningsfastigheter | 9 000 |
| Pågående arbete | 934 |
| Övriga kortfristiga skulder | –9 000 |
| Upplupna kostnader | –934 |
| **Summa förvärvade nettotillgångar** | **100** |

Det fanns inga kundfordringar i bolaget vid förvärvstidpunkten.

**Intäkter och resultat i förvärvad rörelse**
Den intäkt från Gipsgjutaren i Stockholm AB som ingår i koncernens rapport över totalresultat sedan april 2022 uppgår till 0 Tkr. Bolaget bidrog också *med ett resultat före skatt på 0 Tkr för samma period. Om bolaget skulle ha* konsoliderats från den 1 januari 2022 skulle koncernens intäkter och resultat ha varit oförändrade.

**Förvärvsrelaterade kostnader**
Det finns inga väsentliga förvärvsrelaterade kostnader kopplade till förvärvet.

***Villkorad köpeskilling***
Det finns ingen villkorad köpeskilling kopplad till förvärvet av Gipsgjutaren i Stockholm AB.

**Köpeskilling – kassautflöde**
Kassaflöde för att förvärva dotterföretag, efter avdrag för förvärvade likvida medel

| | 2022 |
|---|---|
| Kontant köpeskilling | 6 550 |
| *Avgår: Förvärvade likvida mede* | *–100* |
| **Nettoutflöde av likvida medel – investeringsverksamheten** | **6 450** |

**Tillgångsförvärv – Trädkronan Fastighet AB**
Nedanstående tabell sammanfattar erlagd köpeskilling för Trädkronan Fastighet AB samt verkligt värde på förvärvade tillgångar och övertagna skulder som redovisas på förvärvsdagen.

**Köpeskilling per juni 2022**

| (Tkr) | |
|---|---|
| Likvida medel | 16 215 |
| Tilläggsköpeskilling | 2 900 |
| Avgår: reglering koncernskuld | –10 694 |
| **Summa köpeskilling** | **8 421** |

**Redovisade belopp på identifierbara förvärvade tillgångar och övertagna skulder:**
*(Förvärvsanalysen är preliminär)*

| | Verkligt värde |
|---|---|
| Likvida medel | 14 |
| Förvaltningsfastigheter | 19 101 |
| Övriga kortfristiga skulder | –10 694 |
| **Summa förvärvade nettotillgångar** | **8 421** |

Det fanns inga kundfordringar i bolaget vid förvärvstidpunkten.

**Intäkter och resultat i förvärvad rörelse**
Den intäkt från Trädkronan Fastighet AB som ingår i koncernens rapport över totalresultat sedan juni 2022 uppgår till 0 Tkr. Bolaget bidrog också med ett resultat före skatt på 0 Tkr för samma period. Om bolaget skulle ha konsoliderats från den 1 januari 2022 skulle koncernens intäkter och resultat ha varit oförändrade.

**Förvärvsrelaterade kostnader**
Det finns inga väsentliga förvärvsrelaterade kostnader kopplade till förvärvet.

**Villkorad köpeskilling**
Det finns en tilläggsköpeskilling kopplad till förvärvet av Trädkronan Fastighet AB. Koncernen bedömer tilläggsköpeskillingens storlek till 2,9 Mkr och beloppet är skuldfört per 30 juni 2022.

**Köpeskilling – kassautflöde**
Kassaflöde för att förvärva dotterföretag, efter avdrag för förvärvade likvida medel

| | 2022 |
|---|---|
| Kontant köpeskilling | 16 215 |
| Avgår: Förvärvade likvida medel | –14 |
| **Nettoutflöde av likvida medel - investeringsverksamheten** | **16 201** |

**Tillgångsförvärv – Lännersta 11:162 JV AB**
Nedanstående tabell sammanfattar erlagd köpeskilling för Lännersta 11:162 JV AB samt verkligt värde på förvärvade tillgångar och övertagna skulder som redovisas på förvärvsdagen.

**Köpeskilling per oktober 2022[1)]**

| *(Tkr)* | |
|---|---|
| Likvida medel | 863 |
| Avsättning | 3 772 |
| Innehav utan bestämmande inflytande | 7 |
| **Summa köpeskilling** | **4 642** |

[1)] Koncernen har förvärvat 70 procent av bolaget.

20230626026052

*Not 13, forts.*

Redovisade belopp på identifierbara förvärvade tillgångar och övertagna skulder: (Förvärvsanalysen är preliminär)

| | Verkligt värde |
|---|---|
| *Likvida medel* | 819 |
| Förvaltningsfastigheter | 34 180 |
| Övriga kortfristiga fordringar | 792 |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 480 |
| Långfristiga skulder | -30 000 |
| Övriga kortfristiga skulder | -1 629 |
| **Summa förvärvade nettotillgångar** | 4 642 |

Det fanns inga kundfordringar i bolaget vid förvärvstidpunkten.

**Intäkter och resultat i förvärvad rörelse**
Den intäkt från Lännersta 11:162 JV AB som ingår i koncernens rapport över totalresultat sedan oktober 2022 uppgår till 831 Tkr. Bolaget bidrog också med ett resultat före skatt på -634 Tkr för samma period. Om bolaget skulle ha konsoliderats från den 1 januari 2022 skulle koncernens intäkter och resultat ha varit oförändrade.

**Köpeskilling – kassautflöde**
Kassaflöde för att förvärva dotterföretag, efter avdrag för förvärvade likvida medel

| | 2022 |
|---|---|
| Kontant köpeskilling | 863 |
| Avgår: Förvärvade likvida medel | -819 |
| **Nettoutflöde av likvida medel – investeringsverksamheten** | 44 |

# Not 14 Tillgångsförvärv 2021

**Sammanfattning av genomförda tillgångsförvärv**
- Kista Gård Holding AB (senare namnändrat till Sehlhall Kista Gård AB), förvärvades till 100 procent under år 2021. Bolaget äger och förädlar fastigheter i Sverige.
- Sehlhall Öreslandet 2 AB förvärvades till 100 procent under år 2021. Bolaget ska äga, förvalta och förädla omsorgsfastigheter i Sverige.
- Björkeby 1:316 AB förvärvades till 50 procent under år 2021. Bolaget ska äga, förvalta och förädla omsorgsfastigheter i Sverige.

*Tillgångsförvärv - Kista Gård Holding AB*
Nedanstående tabell sammanfattar erlagd köpeskilling för Kista Gård Holding AB (senare namnändrat till Sehlhall Kista Gård AB) samt verkligt värde på förvärvade tillgångar och övertagna skulder som redovisas på förvärvsdagen.

**Köpeskilling per februari 2021**

| (Tkr) | |
|---|---|
| Likvida medel | 24 448 |
| Avgår: Reglering koncernskuld | -18 705 |
| **Summa köpeskilling** | 5 743 |

Redovisade belopp på identifierbara förvärvade tillgångar och övertagna skulder:

| | Verkligt värde |
|---|---|
| *Likvida medel* | 7 |
| Förvaltningsfastigheter | 25 022 |
| Övriga kortfristiga fordringar | 1 |
| Övriga långfristiga skulder | -12 279 |
| Övriga kortfristiga skulder | -7 008 |
| **Summa förvärvade nettotillgångar** | 5 743 |

Det fanns inga kundfordringar i bolaget vid förvärvstidpunkten.

**Intäkter och resultat i förvärvad rörelse**
Den intäkt från Kista Gård Holding AB som ingår i koncernens rapport över totalresultat sedan februari 2021 uppgår till 0 Tkr. Bolaget bidrog också med ett resultat före skatt på -379 Tkr för samma period. Om bolaget skulle ha konsoliderats från den 1 januari 2021 skulle koncernens intäkter ha varit oförändrade. Om bolaget skulle ha konsoliderats från den 1 januari 2021 skulle koncernens resultat ha varit 209 Tkr lägre.

**Förvärvsrelaterade kostnader**
Det finns inga väsentliga förvärvsrelaterade kostnader kopplade till förvärvet.

**Villkorad köpeskilling**
*Det finns en tilläggsköpeskilling kopplad till förvärvet av Kista Gård Holding* AB. Säljaren har rätt att erhålla 50 procent av vinsten i det projekt som ska bedrivas i bolaget.

**Köpeskilling - kassautflöde**

| | 2021 |
|---|---|
| Kassaflöde för att förvärva dotterföretag, efter avdrag för förvärvade likvida medel | |
| Kontant köpeskilling | 24 448 |
| Avgår: Förvärvade likvida medel | -7 |
| **Nettoutflöde av likvida medel - investeringsverksamheten** | 24 441 |

**Tillgångsförvärv -Sehlhall Öreslandet 2 AB**
Nedanstående tabell sammanfattar erlagd köpeskilling för Sehlhall Öreslandet 2 AB samt verkligt värde på förvärvade tillgångar och övertagna skulder som redovisas på förvärvsdagen.

**Köpeskilling per februari 2021**

| (Tkr) | |
|---|---|
| Likvida medel | 8 067 |
| Avgår: Reglering koncernskuld | -2 967 |
| **Summa köpeskilling** | 5 100 |

Redovisade belopp på identifierbara förvärvade tillgångar och övertagna skulder:

| | Verkligt värde |
|---|---|
| Likvida medel | 100 |
| Förvaltningsfastigheter | 7 967 |
| Övriga kortfristiga skulder | -2 967 |
| **Summa förvärvade nettotillgångar** | 5 100 |

Det fanns inga kundfordringar i bolaget vid förvärvstidpunkten.

20230626260553

*Not 14, forts.*

**Intäkter och resultat i förvärvad rörelse**
Den intäkt från Sehlhall Öreslandet 2 AB som ingår i koncernens rapport över totalresultat sedan februari 2021 uppgår till 0 Tkr. Bolaget bidrog också med ett resultat före skatt på -61 Tkr för samma period. Om bolaget skulle ha konsoliderats från den 1 januari 2021 skulle koncernens intäkter och resultat ha varit oförändrade.

**Förvärvsrelaterade kostnader**
Det finns inga väsentliga förvärvsrelaterade kostnader kopplade till förvärvet.

**Villkorad köpeskilling**
Det finns en tilläggsköpeskilling kopplad till förvärvet av Sehlhall Öreslandet 2 AB. Säljaren har rätt att erhålla 50 procent av vinsten i det projekt som ska bedrivas i bolaget. 5 000 Tkr har dock betalats i förskott.

**Köpeskilling - kassautflöde**

| | 2021 |
|---|---|
| Kassaflöde för att förvärva dotterföretag, efter avdrag för förvärvade likvida medel | |
| Kontant köpeskilling | 8 067 |
| Avgår: Förvärvade likvida medel | -100 |
| *Nettoutflöde av likvida medel - investeringsverksamheten* | *7 967* |

**Tillgångsförvärv -Björkeby 1:316 AB**
*Nedanstående tabell sammanfattar erlagd köpeskilling för Björkeby 1:316 AB* samt verkligt värde på förvärvade tillgångar och övertagna skulder som redovisas på förvärvsdagen.

| Köpeskilling per augusti 2021 | |
|---|---|
| (Tkr) | |
| Likvida medel | 31 866 |
| Avgår: Reglering koncernskuld | -6 581 |
| **Summa köpeskilling** | **25 285** |

Redovisade belopp på identifierbara förvärvade tillgångar och övertagna skulder:

| | Verkligt värde |
|---|---|
| Likvida medel | 1 |
| Förvaltningsfastigheter | 32 101 |
| Övriga kortfristiga fordringar | 34 |
| Övriga långfristiga skulder | -6 581 |
| Övriga kortfristiga skulder | -38 |
| Upplupna kostnader | -232 |
| **Summa förvärvade nettotillgångar** | **25 285** |

Det fanns inga kundfordringar i bolaget vid förvärvstidpunkten.

**Intäkter och resultat i förvärvad rörelse**
Den intäkt från Björkeby 1:316 AB som ingår i koncernens rapport över totalresultat sedan augusti 2021 uppgår till 394 Tkr. Bolaget bidrog också med ett resultat före skatt på 32 Tkr för samma period. Om bolaget skulle ha konsoliderats från den 1 januari 2021 skulle koncernens intäkter och resultat ha varit oförändrade.

**Förvärvsrelaterade kostnader**
Det finns inga väsentliga förvärvsrelaterade kostnader kopplade till förvärvet.

**Villkorad köpeskilling**
Det finns ingen villkorad köpeskilling kopplad till förvärvet av Björkeby 1:316 AB.

**Köpeskilling - kassautflöde**

| | 2021 |
|---|---|
| Kassaflöde för att förvärva dotterföretag, efter avdrag för förvärvade likvida medel | |
| Kontant köpeskilling | 25 285 |
| Avgår: Förvärvade likvida medel | -1 |
| **Nettoutflöde av likvida medel - investeringsverksamheten** | **25 284** |

# Not 15 Förvaltningsfastigheter

| Specifikation årets förändring | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|---|---|
| Ingående balans | 932 067 | 670 967 |
| Ny-, till- och ombyggnation | 236 440 | 125 213 |
| Förvärv | 102 364 | 71 246 |
| Försäljningar | -39 824 | -3 699 |
| Värdeförändring | 37 271 | 68 340 |
| **Utgående balans** | **1 268 318** | **932 067** |
| Specifikation taxeringsvärde[1)] | | |
| Byggnader | 11 537 | 11 537 |
| Mark | 17 571 | 17 571 |
| **Summa taxeringsvärde** | **29 108** | **29 108** |
| *Intäkter från förvaltningsfastigheter* | *25 804* | *15 081* |
| *Fastighetskostnader från förvaltningsfastigheter* | *5 778* | *2 787* |

[1)] Merparten av koncernens fastigheter är specialenheter och saknar därmed taxeringsvärde.

Periodens förändring per kategori framgår av tabellen nedan:

20230623162054

*Not 15, forts.*

| Förändring 2022-01-01–2022-12-31 | Vårdbostäder | Gruppbostäder | Skolfastigheter | Stads-byggnadsbolaget | Ofördelade poster[1] | Summa koncernen |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Ingående balans | 138 161 | 311 827 | 97 754 | 377 080 | 7 245 | 932 067 |
| Ny-, till- och ombyggnation | 132 954 | 41 374 | 42 948 | 17 830 | 1 334 | 236 440 |
| Förvärv | 43 273 | 3 200 | 55 891 | 0 | 0 | 102 364 |
| Försäljningar | –10 234 | –29 590 | 0 | 0 | 0 | –39 824 |
| Värdeförändring | 8 933 | 22 844 | 5 494 | 0 | 0 | 37 271 |
| **Utgående balans** | 313 087 | 349 655 | 202 087 | 394 910 | 8 579 | 1 268 318 |

[1] Ofördelade poster avser Sehlhall Produktion AB. Dessa poster kommer med tiden att fördelas ut på övriga kategorier.

Moderbolaget äger inga fastigheter.

| Förändring 2021-01-01–2021-12-31 | Vårdbostäder | Gruppbostäder | Skolfastigheter | Stads-byggnadsbolaget | Ofördelade poster[1] | Summa koncernen |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Ingående balans | 44 107 | 228 092 | 25 421 | 360 561 | 12 786 | 670 967 |
| Ny-, till- och ombyggnation | 28 463 | 37 904 | 50 028 | 14 359 | –5 541 | 125 213 |
| Förvärv | 64 618 | 2 128 | 4 500 | 0 | 0 | 71 246 |
| Försäljningar | –3 699 | 0 | 0 | 0 | 0 | –3 699 |
| Värdeförändring | 6 637 | 43 703 | 18 000 | 0 | 0 | 68 340 |
| **Utgående balans** | 140 126 | 311 827 | 97 949 | 374 920 | 7 245 | 932 067 |

[1] Ofördelade poster avser Sehlhall Produktion AB. Dessa poster kommer med tiden att fördelas ut på övriga kategorier.

Moderbolaget äger inga fastigheter.

**Periodens investeringar**
Sehlhall har under helåret 2022 investerat för totalt 338 804 Tkr (196 459) varav 102 364 Tkr (71 246) avser förvärv och 236 440 Tkr (125 213) avser ny-, till- och ombyggnation.

**Väsentliga åtaganden**
Därutöver har Sehlhall åtaganden om att färdigställa påbörjade projekt där återstående investeringsvolym uppgår till 49 Mkr (127) utöver vad som redovisas i balansräkningen.

**Påbörjade större investeringar per 31 december 2022**

| Fastighet | Investering, Tkr | Varav kvar, Tkr | Färdigställd |
|---|---|---|---|
| Tegelbruket förskola, Halmstad | 46 500 | 37 740 | 2023 |
| Finspång gruppbostad, Finspång | 40 000 | 2 000 | 2023 |
| Trädkronan förskola | 9 000 | 9 000 | 2023 |

**Påbörjade större investeringar per 31 december 2021**

| Fastighet | Investering, Tkr | Varav kvar, Tkr | Färdigställd |
|---|---|---|---|
| Torsby förskola, Värmdö | 50 000 | 20 074 | 2022 |
| Tegelbruket förskola, Halmstad | 46 500 | 37 794 | 2023 |
| Vigelsjö förskola, Norrtälje | 50 000 | 18 730 | 2022 |
| Finspång gruppbostad, Finspång | 37 000 | 28 109 | 2022 |
| Stjärnan gruppbostad, Norrtälje | 22 000 | 21 750 | 2022 |
| Kavlen gruppbostad, Huddinge | 22 000 | 806 | 2022 |

20230626026055

*Not 15, forts.*

**Värderingsmodell**
En tillgångs värde utgörs enligt vedertagen teori av det diskonterade nuvärdet av framtida kassaflöden som tillgången förväntas generera. Detta avsnitt syftar till att beskriva Sehlhalls kassaflödesbaserademodell för beräkning av fastighetsbeståndets värde.

I verkligt värde för förvaltningsfastigheter kan byggrätter ingå. För värderingar av framtida investeringar, som markanvisningar med tillhörande byggrätter/framtida byggrätter, använder värderaren ortprismetod, avkastningsmetod samt en förenklad exploateringskalkyl, där värderaren har baserat värderingen på priserna i liknande marknader och transaktioner samt på hur marknaden betraktar det aktuella objektet.

Verkligt värde för pågående projekt inom segmentet Social Infrastruktur bedöms utifrån det lägsta av:

- Verkligt värde för byggrätten/framtida byggrätten (marken) med eventuell befintlig byggnad vid värdetidpunkten, med tillägg för nedlagda kostnader
- Verkligt värde för fastigheten i färdigt skick med avdrag för kvarstående investeringar för att färdigställa projektet.

Verkligt värde för färdigställt projekt beräknas med samma värderingsmetodik som för förvaltningsobjekt. Värdering som färdigställt projekt sker från den tidpunkt då en tillförlitlig värdering som färdigställd kan göras. Detta anses vara i skede när hyresavtal samt totalentreprenad avseende byggnation har tecknats och grundläggning avslutats. Förutsatt att extern värdering genomförts kan projekt då värderas som färdigställt minus bedömda tillkommande produktionskostnader.

Verkligt värde för pågående projekt inom segmentet Markförädling bedöms uppgå till anskaffningsvärde vid förvärvstillfället. Därefter sker omvärdering, baserat på externvärdering, när någon milstolpe i projektet passerats. Dessa milstolpar utgörs generellt av nedan moment:

- inkludering i översiktsplan eller fördjupad översiktsplan
- erhållet planbesked
- planstart för detaljplanearbete
- politiskt beslut anta detaljplan
- laga kraft vunnen detaljplan.

**Extern värdering**
Sehlhall redovisar sina förvaltningsfastigheter till verkligt värde och har per den 31 december 2022 såväl som 2021, externt värderat delar av sitt fastighetsbestånd. Koncernens fastigheter värderas externt med jämna mellanrum. Värderingen har genomförts på ett enhetligt sätt. Utgångspunkten för värderingen har varit en individuell bedömning för varje fastighet. Vid fastställande av verkligt värde tillämpas en kombination av ortsprismetod och avkastningsbaserad metod. Den avkastningsbaserade metoden bygger på att en kassaflödesanalys upprättats för varje fastighet. Klassificering sker i nivå 3 enligt IFRS 13.

**Antaganden kassaflöde**
Kassaflödesanalysen utgörs av en bedömning av nuvärdet av fastighetens framtida driftnetton under kalkylperioden samt nuvärdet av fastighetens restvärde vid kalkylperiodens slut. Kalkylperioden uppgår till 10–15 år och restvärdet har bedömts genom en evighetskapitalisering av ett uppskattat marknadsmässigt driftnetto året efter kalkylperiodens slut. Evighetskapitaliseringen sker med ett direktavkastningskrav som har härletts från den aktuella transaktionsmarknaden för jämförbara fastigheter, såväl direkta som indirekta (fastigheter sålda i bolag) transaktioner har beaktats. Kassaflödet för drifts-, underhålls- och administrationskostnader baseras på marknadsmässiga och normaliserade utbetalningar för drift, underhåll och fastighetsadministration varvid korrektion sker för avvikelser. Investeringar beräknas utifrån det investeringsbehov som bedöms föreligga.

**Antaganden avkastningskrav**
I samband med de externa värderingarna har det genomsnittliga avkastningskravet varit 4,42 procent (5,37, 2020-12-31).

**Osäkerhetsintervall och känslighetsanalys**
En fastighets marknadsvärde kan endast fastställas då den säljs. Fastighetsvärderingar är beräkningar gjorda enligt vedertagna principer utifrån vissa antaganden. Det värdeintervall som anges vid fastighetsvärderingar och som oftast i en fungerande marknad ligger inom +/– 5–10 procent ska ses som ett mått på den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och beräkningar. I en mindre likvid marknad kanintervallet vara större.

| | Påverkan på värde, Tkr | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Känslighetsanalys +/–1%, 2022-01-01–2022-12-31 | Vårdbostäder | Gruppbostäder | Skolfastigheter | Stads-byggnadsbolaget | Summa koncernen |
| Hyresvärde (+ 1%) | 532 | 3 657 | 2 001 | 0 | 6 190 |
| Ekonomisk uthyrningsgrad (–1%) | –532 | –3 657 | –2 001 | 0 | –6 190 |
| Fastighetskostnader (+1%) | –67 | –355 | –224 | 0 | –646 |
| Avkastningskrav +1 procentenhet | –7 784 | –54 760 | –35 066 | 0 | –97 610 |
| Avkastningskrav –1 procentenhet | 11 695 | 81 934 | 57 915 | 0 | 151 544 |

Ovanstående känslighetsanalys visar hur +/– 1 procents förändring i kassaflöde samt avkastningskrav påverkar värderingen. Känslighetsanalysen är dock inte realistisk då en parameter sällan ändrar på sig isolerat, utan olika antaganden är sammankopplade avseende kassaflöde och avkastningskrav.

Endast fastigheter som värderats till verkligt värde inkluderas i känslighetsanalysen. Det innebär att fastigheter i projektfas, som värderas till anskaffningsvärde, samt byggrätter som värderas till anskaffningsvärde eller marknadsvärde inte ingår i känslighetsanalysen.

20230626126056

*Not 15, forts.*

| | Påverkan på värde, Tkr | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Känslighetsanalys +/–1%, 2021-01-01-2021-12-31 | Vårdbostäder | Gruppbostäder | Skolfastigheter | Stads-byggnadsbolaget | Summa koncernen |
| Hyresvärde (+1%) | 0 | 3 331 | 1 521 | 0 | 4 852 |
| Ekonomisk uthyrningsgrad (–1%) | 0 | –3 331 | –1 299 | 0 | –4 630 |
| Fastighetskostnader (+1%) | 0 | –299 | –161 | 0 | –460 |
| Avkastningskrav +1 procentenhet | 0 | –53 752 | –27 622 | 0 | –81 374 |
| Avkastningskrav –1 procentenhet | 0 | 83 275 | 46 516 | 0 | 129 791 |

Ovanstående känslighetsanalys visar hur +/– 1 procents förändring i kassaflöde samt avkastningskrav påverkar värderingen. Känslighetsanalysen är dock inte realistisk då en parameter sällan ändrar på sig isolerat, utan olika antaganden är sammankopplade avseende kassaflöde och avkastningskrav.

Endast fastigheter som värderats till verkligt värde inkluderas i känslighetsanalysen. Det innebär att fastigheter i projektfas, som värderas till anskaffningsvärde, samt byggrätter som värderas till anskaffningsvärde eller marknadsvärde inte ingår i känslighetsanalysen.

## Not 16 Inventarier

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|---|---|
| *Anskaffningsvärde* | | |
| Ingående anskaffningsvärden | 572 | 309 |
| Periodens inköp | 70 | 263 |
| **Utgående anskaffningsvärden** | 642 | 572 |
| *Avskrivningar* | | |
| Ingående avskrivningar | –215 | –151 |
| Periodens avskrivningar | –91 | –64 |
| **Utgående avskrivningar** | –306 | –215 |
| **Utgående redovisat värde** | 336 | 357 |

## Not 17 Leasingavtal

I balansräkningen redovisas följande belopp relaterade till leasingavtal:

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|---|---|
| **Tillgångar med nyttjanderätt:** | | |
| Lokaler | 1 191 | 1 922 |
| Tomträtter | 6 489 | 2 646 |
| Bilar | 291 | 391 |
| **Summa** | 7 971 | 4 959 |
| | | |
| **Leasingskulder:** | | |
| Långfristiga | 6 864 | 3 796 |
| Kortfristiga | 927 | 943 |
| **Summa** | 7 791 | 4 739 |

I resultaträkningen redovisas följande belopp relaterade till leasingavtal:

| | 2022-01-01–2022-12-31 | 2021-01-01–2021-12-31 |
|---|---|---|
| Avskrivningar på nyttjanderätter: | | |
| Lokaler | –880 | –802 |
| Tomträtter | 0 | 0 |
| Bilar | –100 | –100 |
| **Summa** | –980 | –902 |
| | | |
| Räntekostnader (ingår i finansiella kostnader) | –242 | –114 |
| Utgifter hänförliga till variabla leasingbetalningar som inte ingår i leasingskulder (ingår i posten centrala administrationskostnader). | 127 | 128 |
| Utgifter hänförliga till korttidsleasingavtal (ingår i posten centrala administrationskostnader). | 0 | 0 |
| Utgifter hänförliga till leasingavtal för vilka den underliggande tillgången är av lågt värde som inte är korttidsleasingavtal (ingår i posten centrala administrationskostnader) | 63 | 31 |

Kontrakterade investeringar avseende nyttjanderättstillgångar vid rapportperiodens slut som ännu inte redovisats i de finansiella rapporterna uppgår till 0 Tkr (0).

Det totala kassaflödet gällande leasingavtal var –1 412 Tkr (–996). För information om leasingskuldens förfallotid se not 4 Finansiell riskhantering.

Det mest väsentliga avtalet är ett leasingavtal för lokaler. Det finns ett hyresavtal i Stockholm som löper ut 30 april 2024. Det är inte rimligt säkert att någon förlängningsoption kommer att nyttjas.

Koncernen leasar bilar och i dessa avtal förekommer optioner om förlängning och även uppsägning. Generellt sett anser sig koncernen inte vara rimligt säker på att nyttja någon förlängningsoption eller uppsägningsoption avseende leasing av bilar då koncernen normalt sett lämnar tillbaka bilen vid avtalets utgång. Slutdatumet har därför satts till kontraktets initiala slutdatum.

20230626060057

## Not 18 Finansiella instrument och finansiella risker

Finansiella tillgångar och skulder per utgången av 2022-12-31 och 2021-12-31 för koncernen. Samtliga finansiella tillgångar respektive skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde.

| | Koncernen | | | |
|---|---|---|---|---|
| 2022-12-31 | *Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via övrigt totalresultat* | *Finansiella tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde* | *Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen* | Summa |
| **Tillgångar i balansräkningen** | | | | |
| Likvida medel | 0 | 43 170 | 0 | 43 170 |
| Fordringar hos intresseföretag | 0 | 9 665 | 0 | 9 665 |
| Kundfordringar | 0 | 13 122 | 0 | 13 122 |
| Övriga kortfristiga fordringar | 0 | 17 329 | 55 249 | 72 578 |
| **Summa** | **0** | **83 286** | **55 249** | **138 535** |
| ***Skulder i balansräkningen*** | | | | |
| Obligationslån | 0 | 263 358 | 0 | 263 358 |
| Skulder till kreditinstitut | | | | |
| Övriga långfristiga skulder | 0 | 393 443 | 0 | 393 443 |
| Leasingskulder | 0 | 87 036 | 0 | 87 036 |
| Leverantörsskulder | 0 | 7 791 | 0 | 7 791 |
| Övriga kortfristiga skulder | 0 | 13 089 | 0 | 13 089 |
| Upplupna kostnader | 0 | 53 500 | 27 226 | 80 726 |
| **Summa** | **0** | **818 217** | **27 226** | **845 443** |

Redovisat värde på de finansiella tillgångar och finansiella skulder som redovisas till upplupet anskaffningsvärde ovan utgör en rimlig approximation av verkligt värde.

Samtliga tillgångar och skulder som är värderade till verkligt värde är värderade enligt nivå 3. Övriga långfristiga skulder samt övriga kortfristiga skulder är kopplade till tilläggsköpeskillingar.

| | Koncernen | | | |
|---|---|---|---|---|
| 2021-12-31 | *Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via övrigt totalresultat* | *Finansiella tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde* | *Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen* | Summa |
| **Tillgångar i balansräkningen** | | | | |
| Likvida medel | 0 | 132 940 | 0 | 132 940 |
| Fordringar hos intresseföretag | 0 | 8 775 | 0 | 8 775 |
| Kundfordringar | 0 | 4 572 | 0 | 4 572 |
| Övriga kortfristiga fordringar | 0 | 3 301 | 108 144 | 111 445 |
| **Summa** | **0** | **149 588** | **108 144** | **257 732** |
| ***Skulder i balansräkningen*** | | | | |
| Obligationslån | 0 | 247 463 | 0 | 247 463 |
| Skulder till kreditinstitut (lång- och kortfristig) | 0 | 228 595 | 0 | 228 595 |
| Övriga långfristiga skulder | 0 | 76 002 | 0 | 76 002 |
| Leasingskulder | 0 | 4 739 | 0 | 4 739 |
| Leverantörsskulder | 0 | 16 927 | 0 | 16 927 |
| Övriga kortfristiga skulder | 0 | 0 | 31 067 | 31 067 |
| Upplupna kostnader | 0 | 6 483 | 0 | 6 483 |
| **Summa** | **0** | **580 209** | **31 067** | **611 276** |

Redovisat värde på de finansiella tillgångar och finansiella skulder som redovisas till upplupet anskaffningsvärde ovan utgör en rimlig approximation av verkligt värde.

Samtliga tillgångar som är värderade till verkligt värde är värderade enligt nivå 3. Övriga långfristiga skulder samt övriga kortfristiga skulder är kopplade till tilläggsköpeskillingar.

20230602526058

*Not 18, forts.*

Sehlhall-koncernens verksamhet är exponerad för olika typer av finansiella risker som kan påverka årets resultat och eget kapital. Detta beror framförallt på förändringar i räntenivåer, men också på finansierings- och likviditetsrisk samt motpartsrisker.

**Refinansierings- och likviditetsrisk**
Refinansieringsrisk definieras som risken att det uppstår svårigheter att refinansiera koncernen, att finansiering inte kan erhållas, eller att den endast kan erhållas till ökade kostnader. Risken begränsas genom att koncernen löpande utvärderar olika finansieringslösningar.

**Valutarisk**
Koncernen utsätts inte för några väsentliga valutarisker. Samtliga koncernens bolag verkar på den svenska marknaden. Det kan finnas några enstaka leverantörsskulder i utländsk valuta, men det handlar inte om några väsentliga belopp.

**Ränterisk**
Fastighetsägande är en kapitalintensiv verksamhet som förutsätter en väl fungerande kreditmarknad. Genom våra räntebärande skulder är koncernen utsatt för en ränterisk som kan få en resultat och kassaflödesmässig påverkan till följd av förändrad marknadsränta. Vi hanterar denna risk genom att arbeta enligt vår finanspolicy och löpande se över kreditavtal och en kombination av rörlig och fast ränta samt skulder med olika ränteförfallostruktur.

**Kredit- och motpartsrisk**
Kreditrisker kan uppstå genom att motparten inte fullgör sina åtaganden enligt ingångna avtal. Risken för att en motpart inte fullgör sina förpliktelser enligt finansiella kontrakt begränsas genom att den centrala ekonomifunktionen följer upp och analyserar kreditrisk för varje kund. Riskbedömning görs av kundens kreditvärdighet där dennes finansiella ställning beaktas liksom tidigare erfarenheter och andra faktorer. Merparten av hyresfordringar erläggs i förskott så inga formella kreditgränser används, men obetalda fordringar följs upp regelbundet. Koncernens kreditförluster har historiskt varit oväsentliga och kundernas betalningshistorik god. Baserat på detta samt framåtblickande information om makroekonomiska faktorer som kan påverka kundernas möjlighet att betala fordringar bedöms koncernens förväntade kreditförluster som oväsentliga.

## Not 19 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|---|---|---|---|---|
| | 2022-12-31 | 2021-12-31 | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
| Förutbetald försäkring | 150 | 179 | 0 | 49 |
| Transaktionskostnader avseende obligationsfinansiering | 7 196 | 0 | 0 | 0 |
| Övriga poster | 470 | 296 | 163 | 58 |
| **Summa** | **7 816** | **475** | **163** | **107** |

## Not 20 Likvida medel

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|---|---|---|---|---|
| | 2022-12-31 | 2021-12-31 | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
| *Följande delkomponenter ingår i likvida medel:* | | | | |
| Banktillgodohavanden | 43 170 | 132 940 | 2 766 | 37 639 |
| **Summa** | **43 170** | **132 940** | **2 766** | **37 639** |

20230626026059

## Not 21 Aktiekapital och övrigt tillskjutet kapital

| | Antal aktier | Aktiekapital | Övrigt tillskutet kapital |
|---|---|---|---|
| Per 31 december 2021 | 1 203 000 | 1 203 | 383 127 |
| Per 31 december 2022 | 1 203 000 | 1 203 | 383 127 |

Aktiekapitalet består av 1 203 000 stamaktier (1 203 000) med kvotvärde 1 krona (1).

## Not 22 Upplåning

| | Koncernen | |
|---|---|---|
| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
| Ingående redovisat värde | 552 060 | 456 635 |
| Förvärvad upplåning | 65 743 | 28 362 |
| Årets upplåning | 143 822 | 83 367 |
| Årets amortering | -17 788 | -16 304 |
| Utgående redovisat värde | 743 837 | 552 060 |

| Upplåning per 31 december 2022 | Räntesats | Förfalloår | Nominellt värde | Redovisat värde |
|---|---|---|---|---|
| Obligationslån | 10,70% | 2024 | 250 000 | 263 358 |
| Reverslån | 2,00% | 1) | 12 821 | 12 821 |
| Reverslån | 2,00% | 1) | 7 935 | 7 935 |
| Reverslån | 0,00% | 1) | 14 962 | 14 962 |
| Reverslån | 0,00% | 1) | 20 856 | 20 856 |
| Reverslån | 2,00% | Tillsvidare | 16 492 | 16 492 |
| Reverslån | 2,00% | Tillsvidare | 570 | 570 |
| Reverslån | 0,00% | 1) | 13 400 | 13 400 |
| Byggkreditiv | 5,7–6,7% | 2) | 28 000 | 28 000 |
| Lån | 8,65–9,65% | 2023–2024 | 25 908 | 25 908 |
| Banklån (flera olika) | 4,2–4,7% | 2023–2025 | 339 535 | 339 535 |
| | | | 730 479 | 743 837 |

1) Reverslånet löper ut i samband med att detaljplan vinner laga kraft
2) Läggs om till slutfinansiering vid färdigställande

| Upplåning per 31 december 2021 | Räntesats | Förfalloår | Nominellt värde | Redovisat värde |
|---|---|---|---|---|
| Obligationslån | 8,00% | 2023 | 250 000 | 247 463 |
| Reverslån | 8,00% | 2023 | 3 500 | 3 500 |
| Reverslån | 2,00% | 1) | 12 350 | 12 350 |
| Reverslån | 2,00% | 1) | 16 012 | 16 012 |
| Reverslån | 0,00% | 1) | 14 962 | 14 962 |
| Reverslån | 2,00% | 1) | 7 780 | 7 780 |
| Reverslån | 0,00% | 1) | 20 856 | 20 856 |
| Reverslån | 2,00% | 1) | 542 | 542 |
| Byggkreditiv | 3,45–5,95% | 2) | 63 723 | 63 723 |
| Lån | 5,95% | 2023 | 3 987 | 3 987 |
| Banklån (flera olika) | 1,56–2,6% | 2022–2026 | 160 885 | 160 885 |
| | | | 554 597 | 552 060 |

1) Reverslånet löper ut i samband med att detaljplan vinner laga kraft
2) Läggs om till slutfinansiering vid färdigställande

20230626060

## Not 23 Uppskjuten skatt

Uppskjutna skatteskulder fördelas enligt följande:

| | Direkt uppskjuten skatt[1] | Nyttjanderätts-tillgångar | Verkligt värde värderingar | Summa |
|---|---|---|---|---|
| **Per 1 januari 2021** | **920** | **1 146** | **10 568** | **12 634** |
| Redovisat i rapport över totalresultat | 188 | -170 | 14 042 | 14 060 |
| Redovisat i övrigt totalresultat | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Tillkommande genom förvärv | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Redovisat i eget kapital | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **Per 31 december 2021** | **1 108** | **976** | **24 610** | **26 694** |
| Redovisat i rapport över totalresultat | 604 | -175 | 6 918 | 7 347 |
| Redovisat i övrigt totalresultat | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Tillkommande genom förvärv | 54 | 0 | 0 | 54 |
| Redovisat i eget kapital | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **Per 31 december 2022** | **1 766** | **801** | **31 528** | **34 095** |

[1] Avser uppskjuten skatt på temporära skillnader byggnader och mark som uppkommit i ägda bolag. Värderas till full skattesats.

Uppskjutna skattefordringar fördelas enligt följande:

| *Uppskjutna skattefordringar* | Leasing-skulder | Summa |
|---|---|---|
| **Per 1 januari 2021** | **1 141** | **1 141** |
| Redovisat i rapport över totalresultat | -165 | -165 |
| Redovisat i övrigt totalresultat | 0 | 0 |
| Tillkommande genom förvärv | 0 | 0 |
| Redovisat i eget kapital | 0 | 0 |
| **Per 31 december 2021** | **976** | **976** |
| Redovisat i rapport över totalresultat | -167 | -167 |
| Redovisat i övrigt totalresultat | 0 | 0 |
| Tillkommande genom förvärv | 0 | 0 |
| Redovisat i eget kapital | 0 | 0 |
| **Per 31 december 2022** | **810** | **810** |

Per 31 december 2022 finns det outnyttjade och ej aktiverade skattemässiga underskottsavdrag för vilka ingen uppskjuten skattefordran har redovisats. Det skattemässiga underskottsavdraget uppgår tilltotalt 59 162 Tkr (48 597) Den ej aktiverade uppskjutna skattefordran uppgår till 12 187 Tkr (10 011).

## Not 24 Kortfrisiga skulder

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|---|---|---|---|---|
| | 2022-12-31 | 2021-12-31 | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
| Ägarlån | 53 500 | 0 | 3 500 | 0 |
| Mervärdesskatt | 2 801 | 2 431 | 0 | 0 |
| Skatteskuld | 1 319 | 983 | 0 | 0 |
| Tilläggsköpeskilling | 27 226 | 31 067 | 0 | 0 |
| Övriga kortfristiga skulder | 2 253 | 1 266 | 382 | 485 |
| **Summa** | **87 099** | **35 747** | **3 882** | **485** |

## Not 25 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|---|---|---|---|---|
| | 2022-12-31 | 2021-12-31 | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
| Förutbetalda hyresintäkter | 7 680 | 3 966 | 0 | 0 |
| Upplupna räntekostnader | 9 290 | 6 483 | 0 | 0 |
| Personalrelaterade poster | 1 025 | 640 | 0 | 0 |
| Övrigt | 443 | 1 672 | 0 | 105 |
| **Summa** | **18 438** | **12 761** | **0** | **105** |

## Not 26 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

| | Koncernen | |
|---|---|---|
| | 2022-01-01-2022-12-31 | 2021-01-01-2021-12-31 |
| Avskrivningar, inventarier | 21 | 68 |
| Avskrivningar, nyttjanderättstillgångar | 979 | 902 |
| Räntekostnader, nyttjanderättstillgångar | -242 | -114 |
| Indexering, nyttjanderättstillgångar | 0 | -79 |
| Resultatandel i intresseföretag | -78 | -248 |
| Transaktionskostnader obligationslån | 1 631 | 2 175 |
| Transaktion med minoritet | 2 274 | -227 |
| Förvärvad nyttjanderättstillgång | 1 645 | 0 |
| Realisationsresultat avveckling intresseföretag | -3 252 | 0 |
| **Summa** | **2 978** | **2 477** |

20230626260061

## Not 27 Förändringar i skulder som tillhör finansieringsverksamheten

| | | | | Ej kassaflödespåverkande poster | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2022-01-01 | Kassainflöde | Kassautflöde | Nya leasingavtal | Förvärv | Övrigt | 2021-12-31 |
| Obligationslån | 247 463 | 0 | 0 | 0 | 0 | 15 895 | 263 358 |
| Skulder till kreditinstitut (lång- och kortfristig) | 228 595 | 182 436 | -17 588 | 0 | 0 | 0 | 393 443 |
| Övriga långfristiga skulder | 76 002 | 64 734 | -200 | 0 | 0 | -53 500 | 87 036 |
| Övriga kortfristiga skulder | 31 067 | 0 | 0 | 0 | 0 | 49 659 | 80 726 |
| Leasingskulder | 4 739 | 0 | -980 | 3 843 | 0 | 189 | 7 791 |
| Summa | 587 866 | 247 170 | -18 768 | 3 843 | 0 | 12 243 | 832 354 |

| | | | | Ej kassaflödespåverkande poster | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2021-01-01 | Kassainflöde | Kassautflöde | Nya leasingavtal | Förvärv | Övrigt | 2020-12-31 |
| Obligationslån | 245 287 | 0 | 0 | 0 | 0 | 2 176 | 247 463 |
| Skulder till kreditinstitut (lång- och kortfristig) | 149 874 | 81 025 | -2 304 | 0 | 0 | | 228 595 |
| Övriga långfristiga skulder | 61 474 | 59 595 | -14 000 | 0 | 0 | -31 067 | 76 002 |
| Övriga kortfristiga skulder | 7 040 | 0 | -7 040 | 0 | 0 | 31 067 | 31 067 |
| Leasingskulder | 5 539 | 0 | -996 | 0 | 0 | 196 | 4 739 |
| Summa | 469 214 | 140 620 | -24 340 | 0 | 0 | 2 372 | 587 866 |

## Not 28 Bokslutsdispositioner

| | Moderbolaget | |
|---|---|---|
| | 2022-01-01–2022-12-31 | 2021-01-01–2021-12-31 |
| Erhållna koncernbidrag | 11 250 | 750 |
| | 11 250 | 750 |

20230526260062

## Not 29 Investeringar i dotterföretag

| Företagets namn | Registrerings- och verksamhetsland | Organisations-nummer | Andel stamaktier som ägs av koncernen (%) |
|---|---|---|---|
| Sehlhall Holding AB (publ) | Sverige | 559239-8993 | 100% |
| Sehlhall Produktion AB | Sverige | 559202-4086 | 100% |
| Sehlhall Management AB | Sverige | 559199-5310 | 100% |
| Sehlhall Vårdbostäder Holding AB | Sverige | 559168-2678 | 100% |
| Sehlhall Gruppbostäder Holding AB | Sverige | 556863-8018 | 100% |
| Sehlhall Skolfastigheter AB | Sverige | 559202-4664 | 100% |
| Stadsbyggnadsbolaget I Sverige Holding AB | Sverige | 559199-0600 | 100% |
| Sehlhall Vårdbostäder 1 AB | Sverige | 559254-1469 | 100% |
| Sehlhall Vårdbostäder 2 AB | Sverige | 559254-1477 | 100% |
| Sehlhall Dammhejdan Vårdbostäder AB | Sverige | 559114-3465 | 67% |
| Lännersta 11:162 JV AB | Sverige | 559385-2535 | 70% |
| Fastighetsbolaget Lännersta 11:162 AB | Sverige | 559385-2527 | 70% |
| Nejab AB | Sverige | 559221-7151 | 50% |
| Lotshem Fagersta AB | Sverige | 559219-1117 | 50% |
| Björkeby Vårdfastigheter AB | Sverige | 559229-1404 | 50% |
| Björkeby 1:316 AB | Sverige | 559122-8191 | 50% |
| Sehlhall Öreslandet 2 AB | Sverige | 559291-6877 | 100% |
| Sehlhall Kista Gård AB | Sverige | 559107-1427 | 100% |
| Sehlhall Närlunda AB | Sverige | 559321-8174 | 100% |
| Sehlhall Vårdbostäder 3 AB | Sverige | 559301-5737 | 100% |
| Linköping Utvecklings AB | Sverige | 559296-2863 | 100% |
| Sehlhall Vårdbostäder 4 AB | Sverige | 559183-1176 | 100% |
| Modellfabriken i Eskilstuna AB | Sverige | 559206-2219 | 100% |
| Falun Främby 1:74 AB | Sverige | 559219-4053 | 100% |
| Fastighetsbolaget Langsgatan 3 AB | Sverige | 559345-9349 | 100% |
| Sehlhall Gruppbostäder AB | Sverige | 556826-2728 | 100% |
| Sehlhall Gruppbostäder 1 AB | Sverige | 556803-4853 | 100% |
| Sehlhall Gruppbostäder 2 AB | Sverige | 556892-7627 | 100% |
| Sehlhall Gruppbostäder 3 AB | Sverige | 556873-3595 | 100% |
| Sehlhall Gruppbostäder 4 AB | Sverige | 559123-3316 | 100% |
| Sehlhall Gruppbostäder 5 AB | Sverige | 559180-4314 | 100% |
| Sehlhall Gruppbostäder 6 AB | Sverige | 559131-0999 | 100% |
| Sehlhall Gruppbostäder 7 AB | Sverige | 559154-1858 | 100% |
| Sehlhall Gruppbostäder 8 AB | Sverige | 559257-1680 | 100% |
| Sehlhall Gruppbostäder 9 AB | Sverige | 559233-3602 | 100% |
| Sehlhall Gruppbostäder 10 AB | Sverige | 559309-3742 | 100% |
| Sehlhall Gruppbostäder 11 AB | Sverige | 559321-8166 | 100% |
| Gipsgjutaren i Stockholm AB | Sverige | 559372-7729 | 50,1% |
| Sehlhall Gustavsberg AB | Sverige | 556694-6637 | 100% |
| Torsby 1:249 AB | Sverige | 559229-5231 | 100% |
| Sehlhall Tegelbruket Förskola AB | Sverige | 559025-7084 | 100% |
| Sehlhall Vigelsjö Förskola AB | Sverige | 559278-9928 | 100% |
| Trädkronan Fastighet AB | Sverige | 559360-3045 | 100% |
| Stadsbyggnadsbolaget i Sverige AB | Sverige | 559026-8289 | 90% |
| Stadsbyggnadsbolaget i Sverige Utveckling 2 AB | Sverige | 559125-0229 | 90% |
| Stadsbyggnadsbolaget i Sverige Utveckling 3 AB | Sverige | 559212-0314 | 95% |
| Projektbolaget Viksjö 3:559 AB | Sverige | 556734-5011 | 48% |
| Stadsbyggnadsbolaget trädgårdsfastighet i Huddinge AB | Sverige | 559230-2201 | 95% |
| Sundbyholm Platsutveckling Holding AB | Sverige | 559254-3184 | 48% |
| Sundbyholm Platsutveckling AB | Sverige | 559254-3168 | 48% |
| Nygårds Platsutveckling AB | Sverige | 559030-4159 | 54% |
| LIGNERO AB | Sverige | 559027-5706 | 54% |
| NSCSBB Holding AB | Sverige | 559125-0237 | 45% |
| NSCSBB Björknäs 1:871 AB | Sverige | 559100-3545 | 45% |

20230626260063

*Not 29, forts.*

| Företagets namn | Verksamhet |
|---|---|
| Sehlhall Holding AB (publ) | Holdingbolag |
| Sehlhall Produktion AB | Bostads- och byggproduktion samt fastighetsutveckling |
| Sehlhall Management AB | Konsultverksamhet avseende fastighetsutveckling, organisation och ekonomisk förvaltning |
| Sehlhall Vårdbostäder Holding AB | Holdingbolag |
| Sehlhall Gruppbostäder Holding AB | Holdingbolag |
| Sehlhall Skolfastigheter AB | Holdingbolag |
| Stadsbyggnadsbolaget i Sverige Holding AB | Holdingbolag |
| Sehlhall Vårdbostäder 1 AB | Holdingbolag |
| Sehlhall Vårdbostäder 2 AB | Holdingbolag |
| Sehlhall Dammhejdan Vårdbostäder AB | Äger, förvaltar och förädlar omsorgsfastigheter i Sverige |
| Lännersta 11:162 JV AB | Holdingbolag |
| Fastighetsbolaget Lännersta 11:162 AB | Äger och förädlar fastigheter i Sverige |
| Nejab AB | Äger, förvaltar och förädlar omsorgsfastigheter i Sverige |
| Lotshem Fagersta AB | Äger, förvaltar och förädlar omsorgsfastigheter i Sverige |
| Björkeby Vårdfastighet AB | Holdingbolag |
| Björkeby 1:316 AB | Äger, förvaltar och förädlar omsorgsfastigheter i Sverige |
| Sehlhall Öreslandet 2 AB | Äger, förvaltar och förädlar omsorgsfastigheter i Sverige |
| Sehlhall Kista Gård AB | Äger, förvaltar och förädlar omsorgsfastigheter i Sverige |
| Sehlhall Närlunda AB | Äger, förvaltar och förädlar omsorgsfastigheter i Sverige |
| Sehlhall Vårdbostäder 3 AB | Holdingbolag |
| Linköping Utvecklings AB | Äger och förädlar fastigheter i Sverige |
| Sehlhall Vårdbostäder 4 AB | Holdingbolag |
| Modellfabriken i Eskilstuna AB | Äger, förvaltar och förädlar omsorgsfastigheter i Sverige |
| Falun Främby 1:74 AB | Äger, förvaltar och förädlar omsorgsfastigheter i Sverige |
| Fastighetsbolaget Langsgatan 3 AB | Äger, förvaltar och förädlar omsorgsfastigheter i Sverige |
| Sehlhall Gruppbostäder AB | Holdingbolag |
| Sehlhall Gruppbostäder 1 AB | Äger, förvaltar och förädlar omsorgsfastigheter i Sverige |
| Sehlhall Gruppbostäder 2 AB | Äger, förvaltar och förädlar omsorgsfastigheter i Sverige |
| Sehlhall Gruppbostäder 3 AB | Äger, förvaltar och förädlar omsorgsfastigheter i Sverige |
| Sehlhall Gruppbostäder 4 AB | Äger, förvaltar och förädlar omsorgsfastigheter i Sverige |
| Sehlhall Gruppbostäder 5 AB | Äger, förvaltar och förädlar omsorgsfastigheter i Sverige |
| Sehlhall Gruppbostäder 6 AB | Äger, förvaltar och förädlar omsorgsfastigheter i Sverige |
| Sehlhall Gruppbostäder 7 AB | Äger, förvaltar och förädlar omsorgsfastigheter i Sverige |
| Sehlhall Gruppbostäder 8 AB | Äger, förvaltar och förädlar omsorgsfastigheter i Sverige |
| Sehlhall Gruppbostäder 9 AB | Äger, förvaltar och förädlar omsorgsfastigheter i Sverige |
| Sehlhall Gruppbostäder 10 AB | Äger, förvaltar och förädlar omsorgsfastigheter i Sverige |
| Sehlhall Gruppbostäder 11 AB | Äger, förvaltar och förädlar omsorgsfastigheter i Sverige |
| Gipsgjutaren i Stockholm AB | Äger och förädlar fastigheter i Sverige |
| Sehlhall Gustavsberg AB | Äger och förädlar fastigheter i Sverige |
| Torsby 1:249 AB | Äger, förvaltar och förädlar omsorgsfastigheter i Sverige |
| Sehlhall Tegelbruket Förskola AB | Äger, förvaltar och förädlar omsorgsfastigheter i Sverige |
| Sehlhall Vigelsjö Förskola AB | Äger, förvaltar och förädlar omsorgsfastigheter i Sverige |
| Trädkronan Fastighet AB | Äger och förädlar fastigheter i Sverige |
| Stadsbyggnadsbolaget i Sverige AB | Holdingbolag |
| Stadsbyggnadsbolaget i Sverige Utveckling 2 AB | Holdingbolag |
| Stadsbyggnadsbolaget i Sverige Utveckling 3 AB | Holdingbolag |
| Projektbolaget Viksjö 3:559 AB | Äger och förädlar fastigheter i Sverige |
| Stadsbyggnadsbolaget trädgårdsfastighet i Huddinge AB | Äger och förädlar fastigheter i Sverige |
| Sundbyholm Platsutveckling Holding AB | Holdingbolag |
| Sundbyholm Platsutveckling AB | Äger och förädlar fastigheter i Sverige |
| Nygårds Platsutveckling AB | Holdingbolag |
| LIGNERO AB | Äger och förädlar fastigheter i Sverige |
| NSCSBB Holding AB | Holdingbolag |
| NSCSBB Björknäs 1:871 AB | Äger och förädlar fastigheter i Sverige |

20230626236064

## Not 30 Andelar i koncernföretag

| | Moderbolaget | |
|---|---|---|
| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
| Ingående anskaffningsvärden | 50 816 | 30 816 |
| Årets förvärv | 0 | 0 |
| Årets försäljning | 0 | 0 |
| *Lämnade aktieägartillskott* | *30 000* | *20 000* |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | 80 816 | 50 816 |

### Moderföretagets andelar i koncernföretag per 31 december 2022

| Företagets namn | Org. nr. | Säte | Antal andelar | Kapitalandel (%) | Bokfört värde |
|---|---|---|---|---|---|
| *Sehlhall Holding AB (publ)* | *559239-8993* | Stockholm | *500 000* | *100%* | *80 816* |
| Summa | | | | | 80 816 |

## Not 31 Fordringar på koncernföretag

| | Moderbolaget | |
|---|---|---|
| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
| Ingående redovisat värde | 232 353 | 166 792 |
| Lämnade lån | 9 884 | 65 561 |
| Lämnade aktieägartillskott | 0 | 0 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | 242 237 | 232 353 |

## Not 32 Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

| | |
|---|---|
| Balanserat resultat | 319 066 |
| Årets resultat | 5 949 |
| Totalt (Tkr) | 325 015 |

*Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att:*

| | |
|---|---|
| I ny räkning överföres | 325 015 |
| Totalt (Tkr) | 325 015 |

## Not 33 Resultat per aktie

| | Koncernen | |
|---|---|---|
| | 2022-01-01– 2022-12-31 | 2021-01-01– 2021-12-31 |
| Resultat per aktie före utspädning | –24,41 | 29,06 |
| Resultat per aktie efter utspädning | –24,41 | 29,06 |

Belopp som använts i täljare överensstämmer med periodens resultat i koncernen, det vill säga –29 370 Tkr för januari–december 2022 och 32 296 Tkr för perioden januari–december 2021. Belopp som använts i nämnaren redovisas nedan. Vägt genomsnittligt antal aktier före utspädning uppgick till 1 203 000 aktier för januari–december 2022 och 1 111 348 aktier för januari–december 2021. Vägt genomsnittligt antal aktier före och efter utspädning uppgick til samma antal för alla ovan nämnda perioder. Antalet utestående aktier vid rapportperiodens slut var 1 203 000 aktier.

## Not 34 Transaktioner med närstående

Som närstående definieras företagsledningen i moderbolaget och styrelsen i moderbolaget samt dotterbolagen.

Koncernen har konsultavtal med ett till styrelsens ordförande närstående bolag. Avtalet ger rätt till ersättning vid positivt utfall i en specifik planprocess som drivs inom koncernen och där konsultbolaget är behjälpligt. Avtalet har ingåtts på marknadsmässiga villkor.

I not 10 Anställda, personalkostnader och ersättningar till ledande befattningshavare presenteras fler transaktioner med närstående.

20230626260065

## Not 35 Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar (Tkr)

| | Koncernen | |
|---|---|---|
| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
| Vårdbostäder | 96 000 | 31 300 |
| Gruppbostäder | 182 100 | 160 408 |
| Skolfastigheter | 105 808 | 70 000 |
| Stadsbyggnadsbolaget | 40 675 | 40 675 |
| Aktier i dotterbolag (koncermmässigt nettovärde) | 312 406 | 315 838 |
| **Summa ställda säkerheter** | **736 989** | **618 221** |

| | Moderbolaget | |
|---|---|---|
| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
| Aktier i dotterbolag | 80 816 | 50 816 |
| **Summa ställda säkerheter** | **80 816** | **50 816** |

## Not 36 Eventualförpliktelser

| | *Moderbolaget* | |
|---|---|---|
| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
| Fullgörandegarantier avseende dotterbolags fullgörande såsom beställare i entreprenadavtal | 32 875 | 89 994 |
| Moderbolagsborgen | 656 801 | 476 058 |
| **Summa eventualförpliktelser** | **689 676** | **566 052** |

20230626226066

# Styrelsens intygande

Styrelsen och verkställande direktören i Sehlhall Fastigheter AB intygar härmed att Års- och koncernredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen samt BFNAR 2012:1 (K3). Års- och koncernredovisningen ger en rättvisande bild av bolagets och koncernens resultat och ställning. Förvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt av bolagets och koncernens utveckling, resultat och ställning samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som koncernens bolag står inför.

Stockholm 25 april 2023

Anders Borg
Styrelseordförande

Dan T. Sehlberg
Vd och styrelseledamot

Ulrika Ulvijn
Styrelseledamot

Ivar Verner
Styrelseledamot

Carl Hirsch
Styrelseledamot

Ulf Adelsohn
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 25 april 2023

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Magnus Thorling
Auktoriserad revisor

20230626026067

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Sehlhall Fastigheter AB org.nr. 559114-3481

## Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

*Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Sehlhall Fastigheter AB för år 2022. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 38-79 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

*Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

*Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen*

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1-37. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

*Styrelsens och verkställande direktörens ansvar*

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS, så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

*Revisorns ansvar*

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

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

20230626236068

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

*Uttalanden*

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Sehlhall Fastigheter AB för år 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

*Styrelsens och verkställande direktörens ansvar*

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

*Revisorns ansvar*

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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

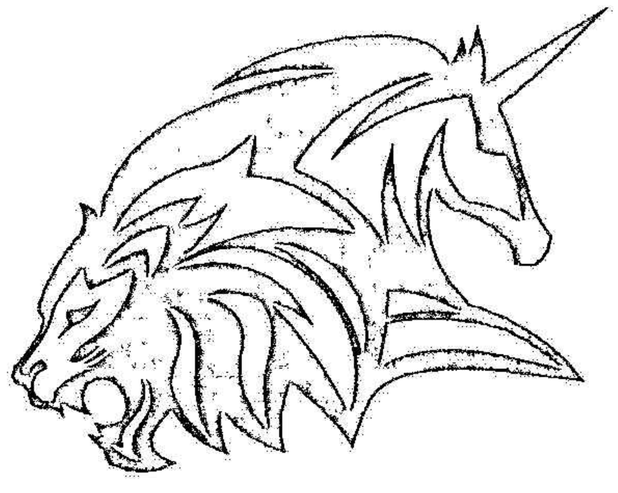
Stockholm den 25 april 2023

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Magnus Thorling
Auktoriserad revisor

20230626062069

Entreprenörskap handlar om att våga finna nya vägar, tänka annorlunda och premiera kreativitet.
I kombination med ett modigt och tryggt ledarskap skapas en kraftfull plattform för en långsiktigt hållbar expansion.
I vår logotyp symboliseras detta genom enhörningen, som för oss står för nytänkande och unicitet,
och lejonet som står för styrka, mod och ledarskap.



**SEHLHALL FASTIGHETER AB**
*Tegnérgatan 8*
SE-113 58 Stockholm

Vill du komma i kontakt med Sehlhall
Kontakta oss via e-mail info@sehlhall.se
eller ring på 08-677 76 10.

För pressfrågor, kontakta:
*Linus Dunér Axelsson.*
Tel. +46 73 848 56 79, linus@sehlhall.se

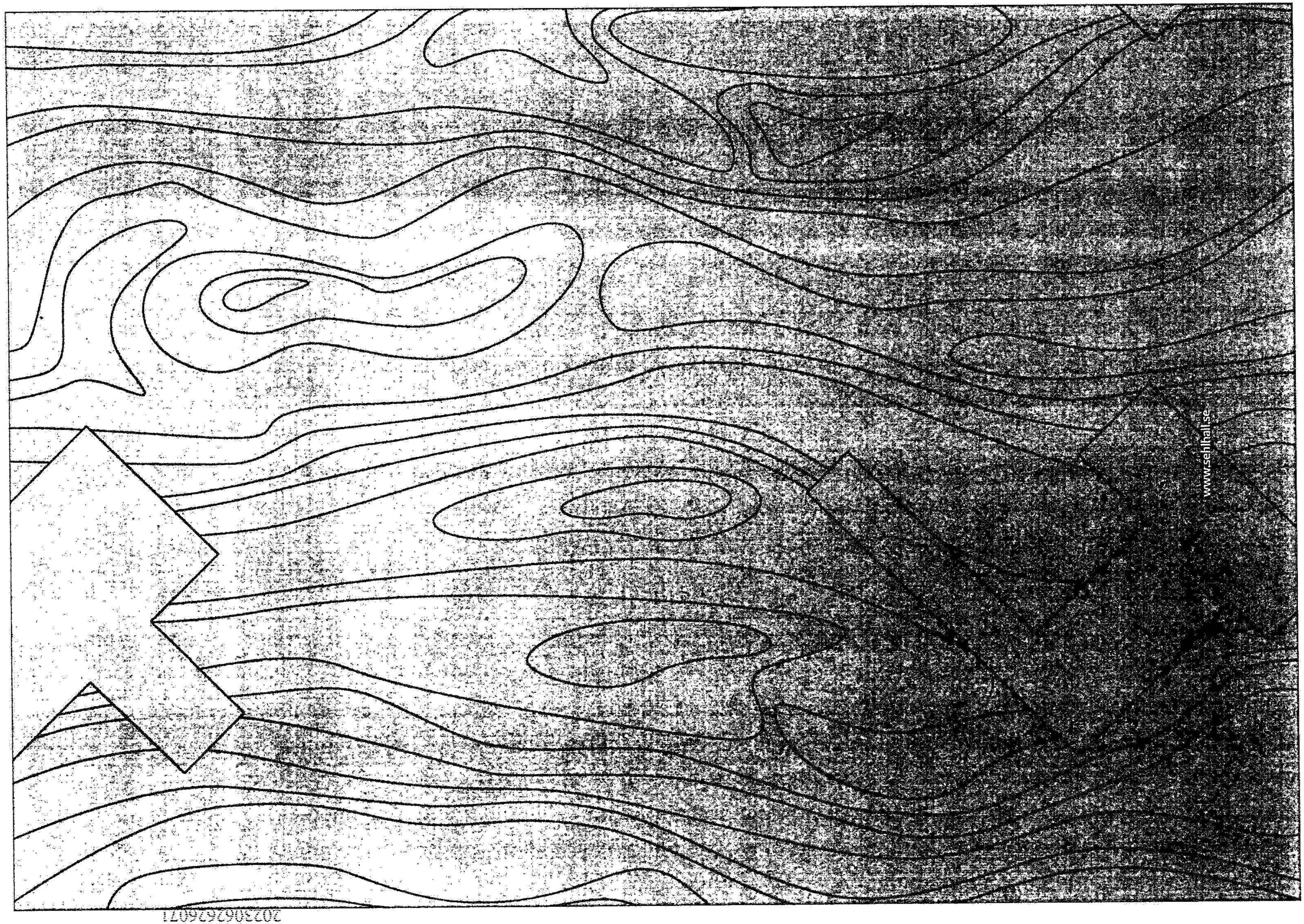
För IR-frågor, kontakta:
Erik Uhlén, CFO
Tel +46 70 834 71 34, ir@sehlhall.se

**STADSBYGGNADSBOLAGET I SVERIGE AB**
*Tegnérgatan 8*
SE-113 58 Stockholm

Vill du komma i kontakt med Stadsbyggnadsbolaget?
Kontakta oss via e-mail info@stadsbyggnadsbolaget.se
eller ring på 08-677 76 10.

20230626260070

Produktion: Hallvarsson & Halvarsson i samarbete med Sehlhall
Fotograf: Jörgen Lannerstedt




20230626260721