

**Årsredovisning**  
för  
**Selmtec Fastigheter AB**  
556685-5242

Räkenskapsåret  
2023

**Fastställelseintyg**

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämman 2024-06-26. Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition. Jag intygar att innehållet i dessa elektroniska handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

**Elektroniskt underskriven av:**

Mats Gunnarsson, Styrelseledamot  
2024-07-03

Styrelsen för Selmtec Fastigheter AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Bolaget bedriver fastighetsförvaltning i Ronneby och Simrishamns kommun.

Företaget har sitt säte i Tanum.

### Ägarförhållanden

Bolaget ägs till 100% av Mats Gunnarsson

Flerårsöversikt (tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	5 324	5 390	7 172	5 669
Resultat efter finansiella poster	-958	-819	605	-815
Soliditet (%)	6	7	2	2

### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100 000	3 302 666	12 503	3 415 169
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		12 503	-12 503	0
Årets resultat			-557 521	-557 521
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100 000</b>	<b>3 315 169</b>	<b>-557 521</b>	<b>2 857 648</b>

Ej återbetalade villkorade aktieägartillskott uppgår per balansdagen till 4 000 000 kr

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	3 315 170
årets förlust	-557 521
	<b>2 757 649</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	2 757 649
	<b>2 757 649</b>

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

## Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
	1		
Nettoomsättning		5 323 960	5 389 923
Övriga rörelseintäkter		533 945	8 856
		<b>5 857 905</b>	<b>5 398 779</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader	2	-2 903 692	-3 300 848
Personalkostnader		0	-235 768
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 623 807	-1 656 210
		<b>-4 527 499</b>	<b>-5 192 826</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 330 406</b>	<b>205 953</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3	13 232	35 530
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-2 301 159	-1 060 545
		<b>-2 287 927</b>	<b>-1 025 015</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-957 521</b>	<b>-819 062</b>
Bokslutsdispositioner	5	400 000	882 000
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-557 521</b>	<b>62 938</b>
Skatt på årets resultat		0	-50 435
<b>Årets resultat</b>		<b>-557 521</b>	<b>12 503</b>

## Balansräkning

Not  
1

2023-12-31

2022-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	6	46 795 890	48 145 437
Inventarier, verktyg och installationer	7	590 843	865 103
		<b>47 386 733</b>	<b>49 010 540</b>

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar i koncernföretag	8	50 000	50 000
Andra långfristiga fordringar	9	0	1 100 000
		<b>50 000</b>	<b>1 150 000</b>

#### Summa anläggningstillgångar

**47 436 733**      **50 160 540**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		369 202	260 159
Övriga fordringar		398 560	258 936
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		81 633	93 680
		<b>849 395</b>	<b>612 775</b>

##### *Kassa och bank*

Summa omsättningstillgångar		779 235	4 058 667
		<b>1 628 630</b>	<b>4 671 442</b>

### SUMMA TILLGÅNGAR

**49 065 363**      **54 831 982**

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100 000	100 000
		<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		3 315 170	3 302 666
Årets resultat		-557 521	12 503
		<b>2 757 649</b>	<b>3 315 169</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>2 857 649</b>	<b>3 415 169</b>
<b>Obeskattade reserver</b>		0	400 000
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	37 181 269	37 856 600
Skulder till koncernföretag		1 762 698	1 750 000
Övriga skulder		5 252 382	8 651 499
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>44 196 349</b>	<b>48 258 099</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		1 043 400	1 125 067
Leverantörsskulder		304 370	616 135
Aktuella skatteskulder		13 411	174 178
Övriga skulder		112 108	213 804
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	538 077	629 530
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 011 366</b>	<b>2 758 714</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>49 065 364</b>	<b>54 831 982</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Intäktsredovisning

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

#### Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

#### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	2-4%
Inventarier, verktyg och installationer	15-20%

#### *Komponentindelning*

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

#### Låneutgifter

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

#### Finansiella instrument

##### *Kundfordringar/kortfristiga fordringar*

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

##### *Låneskulder och leverantörsskulder*

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

### ***Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar***

Vid varje balansdag bedöms om det finns indikationer på nedskrivningsbehov av någon av de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående och prövas individuellt.

### **Inkomstskatter**

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

### **Nyckeltalsdefinitioner**

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

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

### **Not 2 Arvode till revisorer**

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>EY</b>		
Revisionsuppdrag	85 100	35 700
	<b>85 100</b>	<b>35 700</b>

### **Not 3 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Övriga ränteintäkter	13 207	35 530
	<b>13 207</b>	<b>35 530</b>

#### Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Övriga räntekostnader	2 296 777	1 042 960
	<b>2 296 777</b>	<b>1 042 960</b>

#### Not 5 Bokslutsdispositioner

	2023	2022
Återföring från periodiseringsfond	400 000	1 950 000
Lämnade koncernbidrag		-1 068 000
	<b>400 000</b>	<b>882 000</b>

#### Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	53 030 899	53 030 899
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>53 030 899</b>	<b>53 030 899</b>
Ingående avskrivningar	-4 885 462	-3 535 915
Årets avskrivningar	-1 349 547	-1 349 547
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-6 235 009</b>	<b>-4 885 462</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>46 795 890</b>	<b>48 145 437</b>
Bokfört värde byggnader	39 481 466	40 831 013
Bokfört värde mark	7 314 424	7 314 424
	<b>46 795 890</b>	<b>48 145 437</b>

#### Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 751 844	1 751 844
Inköp		0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 751 844</b>	<b>1 751 844</b>
Ingående avskrivningar	-886 741	-580 078
Årets avskrivningar	-274 260	-306 663
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 161 001</b>	<b>-886 741</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>590 843</b>	<b>865 103</b>

**Not 8 Andelar i koncernföretag**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	1 054 655	1 054 655
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 054 655</b>	<b>1 054 655</b>
Ingående nedskrivningar	-1 004 655	-1 004 655
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-1 004 655</b>	<b>-1 004 655</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>50 000</b>	<b>50 000</b>

**Not 9 Andra långfristiga fordringar**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	1 100 000	1 800 000
Avgående fordringar		-700 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 100 000</b>	<b>1 100 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 100 000</b>	<b>1 100 000</b>

**Not 10 Antal aktier och kvotvärde**

<b>Namn</b>	<b>Antal aktier</b>	<b>Kvotvärde</b>
Antal A-Aktier	1 000	100
	<b>1 000</b>	

### Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

<b>Långgivare</b>	<b>Lånebelopp</b>	<b>Lånebelopp</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Swedbank	29 149 669	29 800 000
Sparbanken Syd	9 075 000	9 100 000
Danske Bank	0	81 667
	<b>38 224 669</b>	<b>38 981 667</b>
Kortfristig del av långfristig skuld	1 043 400	1 125 067
Summa som skall betalas senare än 5år efter balansdagen	33.007.669 kr	föreg.år 33.683.000 kr

### Not 12 Ställda säkerheter

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	41 340 000	41 340 000
Tillgångar med äganderättsförbehåll	0	318 917
Borgen till förmån för dotterbolag	1 166 662	1 322 218
	<b>42 506 662</b>	<b>42 981 135</b>

### Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Upplupna räntor	220 000	220 000
Förutbetald hyra	278 077	369 530
Övriga poster	40 000	40 000
	<b>538 077</b>	<b>629 530</b>

Ronneby 2024-06-26

*Mats Gunnarsson*  
Mats Gunnarsson

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-06-26

*Eva Andersson*

Selmtec Fastigheter AB  
Org.nr 556685-5242

10 (10)

Eva Andersson  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

## Till bolagsstämman i Selmtec Fastigheter AB

Org.nr 556685-5242

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Selmtec Fastigheter AB för räkenskapsåret 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Selmtec Fastigheter ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Selmtec Fastigheter AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är lämpligt, 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 avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### *Revisorns ansvar*

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

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa

risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### ***Uttalanden***

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Selmtec Fastigheter AB för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### ***Grund för uttalanden***

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Selmtec Fastigheter AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### ***Styrelsens ansvar***

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

egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

### ***Revisorns ansvar***

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

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

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt 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.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Falun 2024-06-26

*Eva Andersson*  
Eva Andersson  
Auktoriserad revisor

Selmtec Fastigheter AB, Org.nr 556685-5242