

**Årsredovisning**  
och  
**Koncernredovisning**  
för  
**Sjödin Fastigheter i Helsingborg AB**  
556112-9361

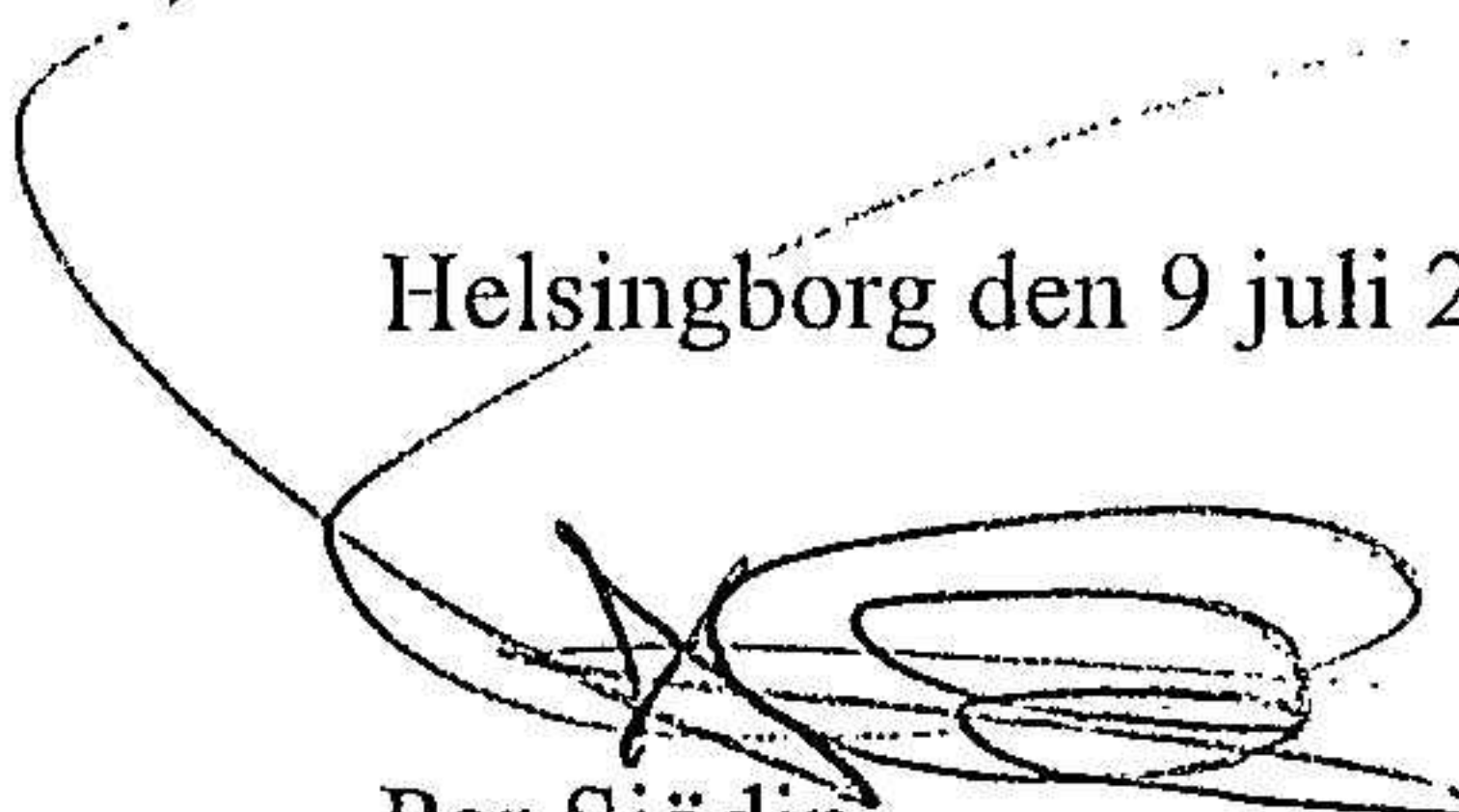
Räkenskapsåret  
2023

**Fastställelseintyg**

Undertecknad styrelseledamot i Sjödin Fastigheter i Helsingborg AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen för moderbolaget samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen har fastställts på årsstämma 2024-07-09. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Helsingborg den 9 juli 2024

  
Per Sjödin

**Årsredovisning**  
och  
**Koncernredovisning**  
för  
**Sjödin Fastigheter i Helsingborg AB**  
556112-9361  
Räkenskapsåret  
2023

**Innehållsförteckning**

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning koncern	5
Balansräkning koncern	6
Kassaflödesanalys koncern	8
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13

Styrelsen för Sjödin Fastigheter i Helsingborg AB avger följande årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2023.

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

## **Förvaltningsberättelse**

### **Information om verksamheten**

Koncernens affärsidé är att förvärva, förvalta och förädla fastigheter samt avyttra och återinvestera kapitalet. Koncernens mål är att bedriva en effektiv och kundnära förvaltning där hyresgästen kommer i första hand och därmed skapa en långsiktig hyresrelation.

Företaget har sitt säte i Helsingborg.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

I mars utbröt en brand i en fastighet som ägs av dotterbolaget Öresundsfortet 1 AB i Upplands Väsby. Flera lokaler skadades i samband med detta. Fastigheten är fullt försäkrad och har 24 månaders hyresgaranti. Återuppbyggnad planeras påbörjas i mitten av maj 2024.

Intressebolagen Norrland Bostäder i Sundsvall AB med dotterbolaget Norrland Bostäder i Sundsvall 2 AB har avvecklats eftersom projekten avslutats tidigare år.

Dotterbolagen Hotel Helsingborg AB samt Sjödin Förvärv 1 AB som var tomma bolag har avvecklats.

Dotterbolaget Sjödin Bostadsrätter AB har sålts till 55% och är nu endast ett intressebolag.

### **Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Ytterligare andelar i Sjödin Bostadsrätter AB har avyttrats i början av året och endast en mindre ägarandel kvarstår.

### **Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer**

Höga räntor och osäkert marknadsläge har präglat fastighetsbranschen en tid. Optimism om sänkt ränta i närtid minskar denna oro, men osäkerhet kvarstår.

### **Året i sammanfattning**

Fokus har varit på förbättrat EBITDA samtidigt som räntekostnaderna har ökat väsentligt. Räntebundna lån i två dotterbolag har lagts om och bundits på tre år. Dessa lån står för ca en tredjedel av totalt utestående lån.

Under 2023 har 12 nya hyresavtal tecknats och 2 uppsägningar mottagits. Vi bedömer att detta netto kommer ge ett positivt utfall under 2024. En av uppsägningarna avser ett avtal med hyra på ca 2 mkr som löper ut 2024.12.31.

Under året vi arbetat med nya detaljplaner. Detaljplanen för fastigheten i dotterföretaget Patronen beräknas bli klar under 2024 innebärande ca 8.000 kvm byggrätt. Vi har också skrivit avtal med Upplands Väsby kommun om att förtäta på befintlig fastighet med en ny detaljplan med ca 150-200 nya lägenheter.

## Riskhantering

På grund av det höga ränteläget fokuserar vi på ökad lönsamhet och stärkt likviditet. När räntorna sjunker kommer bolaget stå bra rustat.

## Ägarförhållanden

Bolaget ägs till 100% av Per Sjödin.

### Flerårsöversikt (Tkr)

<b>Koncernen</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	108 618	109 052	86 434	80 339
Resultat efter finansiella poster	10 350	10 823	12 754	19 685
Balansomslutning	1 169 234	1 180 597	1 126 547	878 261
Soliditet (%)	19	19	19	23
Justerad soliditet	39	43	43	42
Antal anställda	24	20	19	13
<b>Moderbolaget</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	1 757	4 072	3 450	4 482
Resultat efter finansiella poster	3 799	58	-4 161	-8 527
Balansomslutning	358 327	342 113	318 394	274 721
Soliditet (%)	34	33	35	41
Antal anställda	0	0	0	0

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

### Förändring av eget kapital (Tkr)

<b>Koncernen</b>	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Annat eget kapital inkl. årets resultat</b>	<b>Totalt</b>			
Belopp vid årets ingång	5 000	216 183	<b>221 183</b>			
Justeringsavseende föreg år		35	<b>35</b>			
Årets resultat		6 109	<b>6 109</b>			
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>5 000</b>	<b>222 327</b>	<b>227 327</b>			
<b>Moderbolaget</b>	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Uppskriv- ningsfond</b>	<b>Reserv- fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	5 000	16 304	1 000	83 350	8 597	<b>114 251</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:				8 597	-8 597	<b>0</b>
Förskjutning uppskrivningsfond		-241		241		<b>0</b>
Årets resultat					6 620	<b>6 620</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>5 000</b>	<b>16 063</b>	<b>1 000</b>	<b>92 188</b>	<b>6 620</b>	<b>120 871</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	92 188 076
årets vinst	6 620 330
	<b>98 808 406</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	98 808 406

Koncernens och moderbolagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar samt kassaflödesanalyser med noter.

2024071108281

## Koncernens Resultaträkning

Tkr

	Not 1	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Nettoomsättning	2, 3	108 618	109 052
Övriga rörelseintäkter		7 540	1 020
		<b>116 158</b>	<b>110 073</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetskostnader		-39 710	-37 989
Övriga externa kostnader	4, 5	-11 352	-16 629
Personalkostnader	6	-14 070	-12 394
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-9 263	-16 276
		<b>-74 395</b>	<b>-83 287</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>41 763</b>	<b>26 785</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	7	35	1 657
Resultat från andelar i koncernföretag	8	2 462	0
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		0	1
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	91	18
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-34 001	-17 637
		<b>-31 413</b>	<b>-15 961</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>10 350</b>	<b>10 824</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>10 350</b>	<b>10 824</b>
Skatt på årets resultat	11	-3 910	-1 393
Uppskjuten skatt		-331	-3 391
<b>Årets resultat</b>		<b>6 109</b>	<b>6 041</b>
Hänförligt till moderföretagets aktieägare		6 109	6 041

## Koncernens Balansräkning

Tkr

Not  
1

2023-12-31

2022-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	13	1 138 820	1 138 701
Maskiner och andra tekniska anläggningar		136	172
Inventarier, verktyg och installationer	14	5 317	6 262
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	15	644	674
		<b>1 144 917</b>	<b>1 145 809</b>

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	16, 17	2 081	5 790
Bostadsrätter	12	0	3 300
Andra långfristiga värdepappersinnehav	18	5	5
Andra långfristiga fordringar	19	1 496	38
		<b>3 582</b>	<b>9 133</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>1 148 499</b>	<b>1 154 942</b>

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		4 714	4 731
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag		702	498
Övriga fordringar		2 728	1 706
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2 922	2 714
		<b>11 066</b>	<b>9 649</b>

##### *Kortfristiga placeringar*

Övriga kortfristiga placeringar		93	93
		<b>93</b>	<b>93</b>

##### *Kassa och bank*

	20	9 576	15 913
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>20 735</b>	<b>25 655</b>

### SUMMA TILLGÅNGAR

**1 169 234**      **1 180 598**

## Koncernens Balansräkning

Tkr

	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	21		
<b>Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare</b>			
Aktiekapital		5 000	5 000
Annat eget kapital inklusive årets resultat		222 327	216 183
<b>Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare</b>		<b>227 327</b>	<b>221 183</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>227 327</b>	<b>221 183</b>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	22	76 825	76 614
<b>Summa avsättningar</b>		<b>76 825</b>	<b>76 614</b>
		<b>76 825</b>	<b>76 614</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	23, 24		
Skulder till kreditinstitut	25	485 827	265 195
Övriga skulder		7 545	7 921
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>493 372</b>	<b>273 116</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		341 262	578 101
Förskott från kunder		148	10
Leverantörsskulder		5 597	6 921
Skulder till intresseföretag och gemensamt styrda företag		0	2 800
Skulder till övriga företag som det finns ett ägarintresse i		0	215
Aktuella skatteskulder		6 606	3 877
Övriga skulder		6 112	6 412
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26	11 985	11 349
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>371 710</b>	<b>609 685</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>1 169 234</b>	<b>1 180 598</b>

<b>Koncernens</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>1</b>	<b>-2023-12-31</b>	<b>-2022-12-31</b>
Tkr			
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		10 350	10 823
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m	27	6 537	14 437
Betald skatt		-2 647	1 401
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>14 240</b>	<b>26 662</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>			
Förändring kundfordringar		17	-714
Förändring av kortfristiga fordringar		-1 434	3 291
Förändring leverantörsskulder		-1 324	-3 311
Förändring av kortfristiga skulder		-2 540	3 876
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>8 959</b>	<b>29 804</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-8 575	-17 370
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		439	403
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	28	0	-31 804
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		5 632	493
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-2 504</b>	<b>-48 279</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Utdelning från intresseföretag		5 249	4 050
Upptagna lån		34 548	66 144
Amortering av lån		-51 131	-44 727
Utbetald utdelning		0	-5 000
Förändring långfristiga fordringar		-1 458	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-12 792</b>	<b>20 467</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-6 337</b>	<b>1 992</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		15 913	13 921
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>20</b>	<b>9 576</b>	<b>15 913</b>

## Moderbolagets Resultaträkning

Tkr

	Not 1	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Nettoomsättning	2, 3	1 757	4 072
Övriga rörelseintäkter		1 567	232
		<b>3 324</b>	<b>4 304</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetskostnader		-1 241	-1 333
Övriga externa kostnader	4, 5	-2 864	-4 897
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-786	-804
		<b>-4 891</b>	<b>-7 034</b>
<b>Rörelseresultat</b>	29	<b>-1 567</b>	<b>-2 730</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag	8	1 696	0
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	7	5 672	4 050
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	24	2
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-2 026	-1 264
		<b>5 366</b>	<b>2 788</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>3 799</b>	<b>58</b>
Bokslutsdispositioner	30	3 000	11 740
<b>Resultat före skatt</b>		<b>6 799</b>	<b>11 798</b>
Skatt på årets resultat		-179	-3 201
<b>Årets resultat</b>		<b>6 620</b>	<b>8 597</b>

## Moderbolagets Balansräkning

Tkr

Not  
1

2023-12-31

2022-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

13

60 809

61 392

Inventarier, verktyg och installationer

14

2 890

3 054

**63 699**

**64 446**

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar i koncernföretag

31, 32

203 055

163 132

Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

16, 17

2 033

105

Andra långfristiga värdepappersinnehav

18

5

5

Uppskjuten skattefordran

33

4 743

4 823

Andra långfristiga fordringar

19

1 458

0

**211 294**

**168 065**

#### Summa anläggningstillgångar

**274 993**

**232 511**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

230

172

Fordringar hos koncernföretag

81 001

106 209

Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag

90

498

Aktuella skattefordringar

514

519

Övriga fordringar

139

243

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

34

455

414

**82 429**

**108 055**

##### *Kortfristiga placeringar*

Övriga kortfristiga placeringar

93

93

**93**

**93**

##### *Kassa och bank*

20

812

1 454

#### Summa omsättningstillgångar

**83 334**

**109 602**

### SUMMA TILLGÅNGAR

**358 327**

**342 113**

2024071108288

## Moderbolagets Balansräkning

Tkr

	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	35, 36		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		5 000	5 000
Uppskrivningsfond	21	16 063	16 304
Reservfond		1 000	1 000
		<b>22 063</b>	<b>22 304</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		92 188	83 350
Årets resultat		6 620	8 597
		<b>98 808</b>	<b>91 947</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>120 871</b>	<b>114 251</b>
<i>Avsättningar</i>			
Uppskjuten skatteskuld	22	5 600	5 521
<b>Summa avsättningar</b>		<b>5 600</b>	<b>5 521</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	23, 24 25	35 724	37 444
Övriga skulder		0	40
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>35 724</b>	<b>37 484</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		1 720	1 720
Leverantörsskulder		259	313
Skulder till koncernföretag		193 317	177 735
Skulder till intresseföretag och gemensamt styrda företag		0	2 800
Övriga skulder		89	1 566
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26	747	723
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>196 132</b>	<b>184 857</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>358 327</b>	<b>342 113</b>

2024071108289

## Moderbolagets Kassaflödesanalys

Tkr

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		3 799	58
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	27	1 197	632
Betald skatt		-778	-22
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>4 218</b>	<b>668</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		-58	24
Förändring av kortfristiga fordringar		-17 089	-26 645
Förändring av leverantörsskulder		-54	80
Förändring av kortfristiga skulder		11 289	21 700
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-1 694</b>	<b>-4 173</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-48	-917
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		46	283
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-4 649	1 228
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		632	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-4 019</b>	<b>594</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		0	-1 758
Amortering av lån		-1 720	0
Utbetald utdelning		0	-5 000
Erhållna (lämnade) koncernbidrag		3 000	11 740
Utdelning från intressebolag		5 249	0
Förändring långfristiga fordringar		-1 458	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>5 071</b>	<b>4 982</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-642</b>	<b>1 403</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		1 454	51
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	20	<b>812</b>	<b>1 454</b>

## Noter

Tkr

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

Moderföretaget och koncernen tillämpar samma redovisningsprinciper om inte annat framgår nedan.

#### 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.

Vid försäljning av varor redovisas normalt inkomsten som intäkt när de väsentliga förmåner och risker som är förknippade med ägandet av varan har överförts från företaget till köparen.

Hysesintäkter redovisas i den period hyran avser.

Ersättning i form av ränta, royalty eller utdelning redovisas som intäkt när det är sannolikt att företaget kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen och när inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Utdelning redovisas som intäkt när företagets rätt till betalning är säkerställd.

#### Koncernredovisning

##### *Konsolideringsmetod*

Koncernredovisningen har upprättats enligt förvärvsmetoden. Detta innebär att förvärvade verksamheters identifierbara tillgångar och skulder redovisas till marknadsvärde enligt upprättad förvärvsanalys. Överstiger verksamhetens anskaffningsvärde det beräknade marknadsvärdet av de förväntade nettotillgångarna enligt förvärvsanalysen redovisas skillnaden som goodwill.

##### *Förändring av koncernens sammansättning*

Under året har inga externa förvärv skett men två dotterdotterföretag (Viken Stubben AB och HS Hyllinge) ägs sedan i höstas direkt av moderföretaget och dessa bolags tidigare respektive moderbolag snabbavvecklats. Dessutom har 55% av aktierna i Sjödin Bostadsrätter avyttrats så detta bolag utgör nu intresseföretag istället för dotterföretag.

### **Dotterföretag**

Koncernredovisningen omfattar, förutom moderföretaget, samtliga företag i vilka moderföretaget direkt eller indirekt har mer än 50 % av röstetalet eller på annat sätt innehar det bestämmande inflytandet och därmed har en rätt att utforma företagets finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekonomiska fördelar.

Ett dotterföretags intäkter och kostnader tas in i koncernredovisningen från och med tidpunkten för förvärvet till och med den tidpunkt då moderföretaget inte längre har ett bestämmande inflytande över dotterföretaget.

### **Intresseföretag och Gemensamt styrt företag**

Som intresseföretag räknas sådana företag där företaget har ett betydande men inte bestämmande inflytande. Ett betydande inflytande anses normalt föreligga när företaget äger minst 20 % men inte mer än 50 % av rösterna i ett annat företag.

### **Redovisning av intresseföretag**

Innehav i intresseföretag redovisas i koncernredovisningen enligt kapitalandelsmetoden. Det innebär att en förvärvsanalys upprättas och eventuella över- eller undervärden identifieras. Det koncernmässiga värdet på andelen påverkas under innehavstiden genom avskrivningar på övervärden eller återföring av undervärden. Andelsvärdet påverkas även av resultatandelen i intresseföretaget under innehavstiden, justerat för internvinster och övriga koncernmässiga justeringar. Erhållna utdelningar reducerar det koncernmässiga värdet.

Andel i intresseföretagets resultat efter skatt redovisas på egen rad och påverkar koncernens rörelseresultat.

### **Transaktioner mellan koncernföretag**

Koncerninterna fordringar och skulder samt transaktioner mellan koncernföretag liksom orealiserade vinster elimineras i sin helhet. Orealiserade förluster elimineras också såvida inte transaktionen motsvarar ett nedskrivningsbehov.

## **Redovisningsprinciper för enskilda balansposter**

### **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**

Stomme	0,54 - 1%
El/Vvs	2%
Yttre underhåll	2 - 3,12%
Markanläggningar	1 5%
Inre underhåll	2 6,67%
Maskiner	5 - 10%
Inventarier	20%
Kök/ Bad	2,86%
Hyresgäst Anpassningar	5%

### ***Förvaltningsfastigheter***

Förvaltningsfastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter och/eller värdestegring. I begreppet förvaltningsfastigheter ingår byggnader, mark och markanläggning.

Förvaltningsfastigheter redovisas i balansräkningen till belopp som motsvarar utgifterna för fastighetens förvärv eller tillverkning (anskaffningsvärdet) med hänsyn även taget till av-, ned- och uppskrivningar efter anskaffningen.

### ***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, utträngs 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***

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet. Instrumentet redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförts och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

### ***Andelar i dotterföretag***

Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår köpeskillingen som erlagts för aktierna samt förvärvskostnader. Eventuella kapitaltillskott läggs till anskaffningsvärdet när de uppkommer.

### ***Andra långfristiga värdepappersinnehav***

Placeringar i värdepapper som är anskaffade med avsikt att innehas långsiktigt har redovisats till sina anskaffningsvärden. Varje balansdag görs bedömning om eventuellt nedskrivningsbehov.

### ***Kortfristiga placeringar***

Värdepapper som är anskaffade med avsikt att innehas kortsiktigt redovisas inledningsvis till anskaffningsvärde och i efterföljande värderingar i enlighet med lägsta värdets princip till det lägsta av anskaffningsvärde och marknadsvärde.

### ***Derivatinstrument***

Bolaget tillämpar säkringsredovisning (kassaflödessäkring av ränterisk på bankkrediter och hypotekslån) i enlighet med BRNAR 2012:1 kapitel 11 punkt 39 och punkt 40.

Säkringsredovisningen tillämpas för att minska osäkerheten rörande framtida räntebetalningar för fastighetslån.

Säkringsinstrumenten har historiskt utgjorts av ränteswappar, per balansdagen föreligger dock inga säkringsinstrument.

### ***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 förfalloch tidpunkten 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.

### ***Kvittning av finansiell fordran och finansiell skuld***

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast då legal kvittningsrätt föreligger samt då en reglering med ett nettobelopp avses ske eller då en samtida avyttring av tillgången och reglering av skulden avses ske.

### ***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.

### **Leasingavtal**

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

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

### **Inkomstskatter**

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

### ***Aktuell skatt***

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

### ***Uppskjuten skatt***

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjutna skattefordringar nettoredovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstads. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning. Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

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

### **Ersättningar till anställda**

Ersättningar till anställda avser alla former av ersättningar som företaget lämnar till de anställda. Kortfristiga ersättningar utgörs av bland annat löner, betald semester, betald frånvaro, bonus och ersättning efter avslutad anställning (pension). Kortfristiga ersättningar redovisas som kostnad och en skuld då det finns en legal eller informell förpliktelse att betala ut en ersättning till följd av en tidigare händelse och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

### ***Ersättningar till anställda efter avslutad anställning***

I företaget finns förmånsbestämda pensionsplaner. Redovisning sker enligt förenklingsreglerna.

Företaget har förmånsbestämda pensionsplaner där en pensionspremie betalas och redovisar dessa planer som avgiftsbestämda planer i enlighet med förenklingsregeln i BFNAR 2012:1 (K3).

Företaget har förmånsbestämda pensionsplaner som finansieras via Alecta, vilka redovisas som avgiftsbestämda planer då det inte finns tillräcklig information för att redovisa planen som förmånsbestämd.

### **Koncernbidrag**

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

### **Kassaflödesanalys**

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

Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten.

### **Nyckeltalsdefinitioner**

#### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

#### Resultat efter finansiella poster

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

#### Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

#### Soliditet (%)

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

#### Justerad Soliditet (%)

Justerat eget kapital och balansomslutning (enligt beräkning av soliditet) ökade med skillnaden mellan marknadsvärde och bokfört värde fastigheter.

#### Antal anställda

Medelantal anställda under räkenskapsåret.

### **Uppskattningar och bedömningar**

Upprättandet av bokslut och tillämpning av redovisningsprinciper, baseras ofta på ledningens bedömningar, uppskattningar och antaganden som anses vara rimliga vid den tidpunkt då bedömningen görs. Uppskattningar och bedömningar är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer, som under rådande omständigheter anses vara rimliga. Resultatet av dessa används för att bedöma de redovisade värdena på tillgångar och skulder, som inte annars framgår tydligt från andra källor. Det verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Uppskattningar och antaganden ses över regelbundet.

Enligt företagsledningen är väsentliga bedömningar avseende tillämpade redovisningsprinciper samt källor till osäkerhet i uppskattningar, främst relaterade till bedömd nyttjandeperiod för de olika komponenterna i posten Byggnad och mark.

## Not 2 Nettoomsättningens fördelning Koncernen

	2023	2022
<b>Nettoomsättningen per rörelsegren</b>		
Fastighetsförvaltning	107 918	108 377
Byggtjänster, fastighetsförvaltning, fastighetsskötsel	700	675
	<b>108 618</b>	<b>109 052</b>
<b>Moderbolaget</b>		
	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Nettoomsättningen per rörelsegren</b>		
Fastighetsförvaltning	1 058	2 128
Byggtjänster, fastighetsförvaltning, fastighetsskötsel	700	1 944
	<b>1 758</b>	<b>4 072</b>

## Not 3 Leasing, leasinggivaren Koncernen

Årets leasingintäkter avseende leasingavtal uppgår till 107 918 tkr (108 377 tkr).

Framtida leasingintäkter, för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:

	2023	2022
Inom ett år	26 846	22 298
Senare än ett år men inom fem år	59 421	67 822
Senare än fem år	35 830	42 694
	<b>122 097</b>	<b>132 814</b>

Leasingavtalen avser uthyrning av bostäder och lokaler med indexklausul. Som icke-uppsägningsbara leasingavtal har tagits upp avtal avseende lokaler med längre uppsägningstid än 3 månader. Beloppen i noten är upptagna till nominellt värde.

## Moderbolaget

Årets leasingintäkter avseende leasingavtal uppgår till 1.058 tkr (2 128 tkr).

Framtida leasingintäkter, för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:

	2023	2022
Inom ett år	1 331	1 009
Senare än ett år men inom fem år	3 239	1 505
Senare än fem år	0	0
	<b>4 570</b>	<b>2 514</b>

Leasingavtalen avser uthyrning av bostäder och lokaler med indexklausul. Som icke-uppsägningsbara leasingavtal har tagits upp avtal avseende lokaler med längre uppsägningstid än 3 månader. Beloppen i noten är upptagna till nominellt värde.

#### **Not 4 Leasingavtal Koncernen**

Årets leasingkostnader avseende leasingavtal, uppgår till 776 (904) tkr.

Framtida leasingavgifter, för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Inom ett år	700	850
Senare än ett år men inom fem år	200	900
Senare än fem år	0	0
	<b>900</b>	<b>1 750</b>

Avser leasing av inventarier och bilar.  
Beloppen i noten är upptagna till nominellt värde.

#### **Moderbolaget**

Årets leasingkostnader avseende leasingavtal, uppgår till 158 (75) tkr.

Framtida leasingavgifter, för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Inom ett år	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>

Avser leasing av inventarier och bilar.  
Beloppen i noten är upptagna till nominellt värde.

2024071108298

## Not 5 Arvode till revisorer Koncernen

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.

	2023	2022
<b>PWC</b>		
Revisionsuppdrag	911	1 064
Skatterådgivning	80	0
Övriga tjänster	0	377
	<b>991</b>	<b>1 441</b>

## Moderbolaget

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.

	2023	2022
<b>PWC</b>		
Revisionsuppdrag	911	1 064
Skatterådgivning	80	0
Övriga tjänster	0	377
	<b>991</b>	<b>1 441</b>

2024071108299

## Not 6 Anställda och personalkostnader Koncernen

	2023	2022
<b>Medelantalet anställda</b>		
Kvinnor	13	12
Män	11	10
	<b>24</b>	<b>22</b>
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Styrelse och verkställande direktör	323	1 396
Övriga anställda	9 285	6 861
Aktiverade löner för egen räkning	0	-741
	<b>9 608</b>	<b>7 516</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	0	0
Pensionskostnader för övriga anställda	558	601
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	3 090	2 929
	<b>3 648</b>	<b>3 530</b>
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>13 256</b>	<b>11 046</b>
<b>Könsfördelning bland ledande befattningshavare</b>		
Andel kvinnor i styrelsen	50 %	50 %
Andel män i styrelsen	50 %	50 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	50 %	50 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	50 %	50 %

## Not 7 Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag Koncernen

	2023	2022
Årets resultatandel	35	1 657
	<b>35</b>	<b>1 657</b>
<b>Moderbolaget</b>		
	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Erhållna utdelningar	5 249	4 050
Resultat vid avyttringar	423	0
	<b>5 672</b>	<b>4 050</b>

2024071108300

**Not 8 Resultat från andelar i koncernföretag  
Koncernen**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Resultat vid avyttringar	2 462	0
	<b>2 462</b>	<b>0</b>

**Moderbolaget**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Erhållna utdelningar	2 337	0
Resultat vid avyttringar	-561	0
Nedskrivningar	-80	0
	<b>1 696</b>	<b>0</b>

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter  
Koncernen**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Övriga ränteintäkter	91	18
	<b>91</b>	<b>18</b>

**Moderbolaget**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Övriga ränteintäkter	24	2
	<b>24</b>	<b>2</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter  
Koncernen**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Övriga räntekostnader	-34 001	-17 637
	<b>-34 001</b>	<b>-17 637</b>

**Moderbolaget**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Övriga räntekostnader	-2 026	-1 264
	<b>-2 026</b>	<b>-1 264</b>

2024071108301

**Not 11 Aktuell och uppskjuten skatt  
Koncernen**

	2023	2022
<b>Skatt på årets resultat</b>		
Aktuell skatt	-3 910	-1 393
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-45	-229
Förändring av uppskjuten skatt avseende obeskattade reserver	90	5
Förändring av uppskjuten skatt avseende underskott	-376	-3 167
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>-4 241</b>	<b>-4 784</b>

**Avstämning av effektiv skatt**

	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		10 350		10 823
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-2 132	20,60	-2 230
Ej avdragsgilla kostnader		-4 199		-1 284
Ej skattepliktiga intäkter		2 338		342
Justering avseende skatter för föregående år		-248		-1 612
Övrigt				0
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>40,98</b>	<b>-4 241</b>	<b>44,20</b>	<b>-4 784</b>

**Not 12 Bostadsrätter  
Koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 300	3 300
Avyttrat dotterföretag	-3 300	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>3 300</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>3 300</b>

2024071108302

**Not 13 Byggnader och mark  
Koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 172 773	1 088 725
Inköp	5 289	4 503
Omklassificeringar	2 922	19 967
Förvärvade anskaffningsvärden	180	59 578
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 181 164</b>	<b>1 172 773</b>
Ingående avskrivningar	-151 728	-133 316
Omklassificeringar	0	-881
Årets avskrivningar	-15 265	-14 875
Förvärvade ingående avskrivningar	0	-2 656
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-166 993</b>	<b>-151 728</b>
Ingående uppskrivningar	135 639	135 974
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-519	-335
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>135 120</b>	<b>135 639</b>
Ingående nedskrivningar	-17 983	-17 983
Återförda nedskrivningar	7 512	0
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-10 471</b>	<b>-17 983</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 138 820</b>	<b>1 138 701</b>
<b>Uppgifter om förvaltningsfastigheter</b>		
Redovisat värde	1 138 820	1 138 701
Verkligt värde	1 723 079	1 830 998

Verkligt värde har fastställts av en oberoende kvalificerad värderingsman. Uppgifterna baseras på värdering från mars 2024.

2024071108303

**Moderbolaget**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	52 397	51 719
Inköp	0	678
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>52 397</b>	<b>52 397</b>
Ingående avskrivningar	-11 336	-10 888
Årets avskrivningar	-381	-448
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-11 717</b>	<b>-11 336</b>
Ingående uppskrivningar	20 332	20 433
Årets nedskrivningar på uppskrivet belopp	-203	-101
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>20 129</b>	<b>20 332</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>60 809</b>	<b>61 393</b>
<b>Uppgifter om förvaltningsfastigheter</b>		
Redovisat värde	60 809	61 393
Verkligt värde	61 000	75 000

2024071108304

## Not 14 Inventarier, verktyg och installationer Koncernen

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	18 839	19 144
Inköp	214	829
Försäljningar/utrangeringar	-471	-644
Omklassificeringar	0	-490
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>18 582</b>	<b>18 839</b>
Ingående avskrivningar	-9 448	-9 178
Försäljningar/utrangeringar	273	423
Omklassificeringar	0	332
Årets avskrivningar	-961	-1 025
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-10 136</b>	<b>-9 448</b>
Ingående nedskrivningar	-3 129	-3 129
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-3 129</b>	<b>-3 129</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>5 317</b>	<b>6 262</b>

## Moderbolaget

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	9 450	9 573
Inköp	48	239
Försäljningar/utrangeringar	-56	-362
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>9 442</b>	<b>9 450</b>
Ingående avskrivningar	-3 267	-3 274
Försäljningar/utrangeringar	46	261
Årets avskrivningar	-202	-254
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 423</b>	<b>-3 267</b>
Ingående nedskrivningar	-3 129	-3 129
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-3 129</b>	<b>-3 129</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>2 890</b>	<b>3 054</b>

2024071108305

**Not 15 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar  
Koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	674	8 680
Inköp	2 892	11 961
Omklassificeringar	-2 922	-19 967
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>644</b>	<b>674</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>644</b>	<b>674</b>

**Not 16 Specifikation andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag  
Koncernen**

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde
Sjödin Bostadsrätter AB	45%	45%	225	2 081 <b>2 081</b>

Sjödin Bostadsrätter AB	Org.nr 556930-2150	Säte Helsingborg
-------------------------	-----------------------	---------------------

**Moderbolaget**

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde
Sjödin Bostadsrätter AB	45%	45%	225	2 033 <b>2 033</b>

Sjödin Bostadsrätter AB	Org.nr 556930-2150	Säte Helsingborg
-------------------------	-----------------------	---------------------

2024071108306

**Not 17 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag  
Koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	5 870	8 263
Inköp	2 033	0
Aktieutdelning	-5 249	-4 050
Årets resultat andel	-573	1 657
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>2 081</b>	<b>5 870</b>
Ingående nedskrivningar	-80	-80
Återförda nedskrivningar	80	0
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>0</b>	<b>-80</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>2 081</b>	<b>5 790</b>

**Moderbolaget**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	105	105
Inköp	2 033	0
Försäljningar	-105	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>2 033</b>	<b>105</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>2 033</b>	<b>105</b>

**Not 18 Andra långfristiga värdepappersinnehav  
Koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	5	5
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>5</b>	<b>5</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>5</b>	<b>5</b>

**Moderbolaget**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	5	5
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>5</b>	<b>5</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>5</b>	<b>5</b>

2024071108307

**Not 19 Andra långfristiga fordringar  
Koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	38	531
Tillkommande fordringar	1 458	0
Avgående fordringar	0	-493
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 496</b>	<b>38</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 496</b>	<b>38</b>

**Moderbolaget**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Tillkommande fordringar	1 458	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 458</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 458</b>	<b>0</b>

**Not 20 Likvida medel  
Koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Likvida medel</b>		
Banktillgodohavanden	9 576	15 913
	<b>9 576</b>	<b>15 913</b>

**Moderbolaget**

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Likvida medel</b>		
Banktillgodohavanden	812	1 454
	<b>812</b>	<b>1 454</b>

**Not 21 Uppskrivningsfond  
Koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31
Belopp vid årets ingång	112 815	113 150
Avsättning till fonden under räkenskapsåret		0
Avskrivning av uppskrivna tillgångar	-519	-335
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>112 296</b>	<b>112 815</b>

**Moderbolaget**

	2023-12-31	2022-12-31
Belopp vid årets ingång	16 304	16 304
Avskrivning av uppskrivna tillgångar	-242	0
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>16 062</b>	<b>16 304</b>

2024071108308

**Not 22 Avsättningar  
Koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Uppskjuten skatteskuld</b>		
Belopp vid årets ingång	76 614	65 044
Årets avsättningar	211	11 570
	<b>76 825</b>	<b>76 614</b>
<b>Specifikation uppskjuten skatteskuld</b>		
Uppskjuten skatteskuld hänförlig till temporära skillnader	81 363	81 438
Uppskjuten skatteskuld hänförlig till obeskattade reserver	120	210
Uppskjuten skattefordran hänförlig till underskott	-4 658	-5 034
	<b>76 825</b>	<b>76 614</b>

**Moderbolaget**

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Uppskjuten skatteskuld</b>		
Belopp vid årets ingång	5 521	5 421
Årets avsättningar	79	100
	<b>5 600</b>	<b>5 521</b>
<b>Specifikation uppskjuten skatt</b>		
Uppskjuten skatteskuld hänförlig till temporära skillnader	5 600	5 521
	<b>5 600</b>	<b>5 521</b>

**Not 23 Ställda säkerheter  
Koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31
Företagsinteckning	0	1 500
Fastighetsinteckningar	928 688	928 688
	<b>928 688</b>	<b>930 188</b>

**Moderbolaget**

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	47 500	47 500
	<b>47 500</b>	<b>47 500</b>

2024071108309

**Not 24 Eventualförpliktelser  
Moderbolaget**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Borgensförbindelser till förmån för koncernföretag	789 645	804 132
	<b>789 645</b>	<b>804 132</b>

**Not 25 Långfristiga skulder  
Koncernen**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Förfaller senare än fem år efter balansdagen</b>		
Skulder till kreditinstitut	176 597	186 800
	<b>176 597</b>	<b>186 800</b>

**Moderbolaget**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Förfaller senare än fem år efter balansdagen</b>		
Skulder till kreditinstitut	28 844	32 300
	<b>28 844</b>	<b>32 300</b>

**Not 26 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter  
Koncernen**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Upplupna Personalkostnader	1 260	1 127
Upplupna räntor	956	1 856
Förutbetalda hyresintäkter	6 407	7 150
Övriga upplupna kostnader	3 362	1 215
	<b>11 985</b>	<b>11 348</b>

**Moderbolaget**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Upplupna räntor	6	24
Övriga upplupna kostnader	742	700
	<b>748</b>	<b>724</b>

**Not 27 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet  
Koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivningar	9 263	16 276
Kursvinster	-229	-182
Vinst från intresseföretag	-2 497	-1 657
	<b>6 537</b>	<b>14 437</b>

**Moderbolaget**

	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivningar	786	804
Vinst vid försäljning av anläggningstillgångar	0	-182
Förlust vid försäljning av anläggningstillgångar	411	0
	<b>1 197</b>	<b>622</b>

**Not 28 Förvärv av dotterföretag  
Koncernen**

Under året har inga bolag förvärvats till koncernen

	2023-12-31	2022-12-31
Värdet av förvärvade tillgångar och skulder var enligt förvärvsanalysen		
Materiella anläggningstillgångar	0	17 212
Övriga omsättningstillgångar	0	318
Övervärde byggnader	0	39 710
Likvida medel	0	4 951
Uppskjuten skatt	0	-8 180
Långfristiga skulder	0	-16 632
Kortfristiga skulder	0	-624
<b>Utbetald köpeskilling</b>	<b>0</b>	<b>36 755</b>
Likvida medel i det förvärvade företaget	0	4 951
<b>Påverkan på koncernens likvida medel</b>	<b>0</b>	<b>41 706</b>

**Not 29 Inköp och försäljning mellan koncernföretag  
Moderbolaget**

Av årets inköp avser 0 (0) tkr inköp från andra koncernföretag.

Av årets försäljning avser 0 (711) tkr försäljning till andra koncernföretag.

### Not 30 Bokslutsdispositioner

#### Moderbolaget

	2023	2022
Mottagna koncernbidrag	3 000	11 740
	<b>3 000</b>	<b>11 740</b>

### Not 31 Specifikation andelar i koncernföretag

#### Moderbolaget

Namn	Kapital- andel	Antal andelar	Bokfört värde
Fastighets AB Patronen 9	100%	3 500	4 829
Sjödin Hotellfastigheter AB	100%	5 000	5 151
Sjödin Hyllinge AB	100%	1 000	6 380
Sjödin Åsljunga AB	100%	5 000	4 627
Sjödin Gåsebäck AB	100%	1 000	100
HS Hyllinge AB	100%	1 000	6 013
Mjöhult Estate AB	100%	1 000	100
Sjödin Landskrona AB	100%	1 000	46 870
Sjödin Timrå AB	100%	1 000	99
Sjödin Hudiksvall AB	100%	26 000	1 143
Sjödin Örkelljunga AB	100%	1 000	0
Sjödin Förvaltning AB	100%	500	50
Sjödin Hässleholm AB	100%	1 000	17 240
Sjödin Industri AB	100%	500	12 187
Juno Fastighets AB	100%	500	7 022
Sjödin Vetlanda AB	100%	50 000	50
Helsingborg Renen 28 AB	100%	15 000	27 028
Fikonet 25 i Helsingborg AB	100%	4 000	27 187
Öresundsfortet 1 AB	100%	1 000	224
Viken Stubben AB	100%	500	36 755
			<b>203 055</b>

	Org.nr	Säte
Fastighets AB Patronen 9	556211-2275	Helsingborg
Sjödin Hotellfastigheter AB	556332-1073	Helsingborg
Sjödin Hyllinge AB	556718-4980	Helsingborg
Sjödin Åsljunga AB	556376-2383	Helsingborg
Sjödin Gåsebäck AB	556718-4022	Helsingborg
HS Hyllinge AB	559262-2657	Helsingborg
Mjöhult Estate AB	556719-6729	Helsingborg
Sjödin Landskrona AB	556686-1067	Helsingborg
Sjödin Timrå AB	556697-4761	Helsingborg
Sjödin Hudiksvall AB	556536-7157	Helsingborg
Sjödin Örkelljunga AB	556728-7841	Helsingborg
Sjödin Förvaltning AB	556930-2150	Helsingborg
Sjödin Hässleholm AB	559039-8276	Helsingborg
Sjödin Industri AB	559104-6031	Helsingborg
Juno Fastighets AB	556773-7787	Helsingborg
Sjödin Vetlanda AB	559371-7084	Helsingborg
Helsingborg Renen 28 AB	559147-5271	Helsingborg
Fikonet 25 i Helsingborg AB	556992-6503	Helsingborg
Öresundsfortet 1 AB	556968-8996	Helsingborg
Viken Stubben AB	556947-8778	Helsingborg

2024071108312

**Not 32 Andelar i koncernföretag  
Moderbolaget**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	170 357	171 385
Inköp	42 943	25
Försäljningar	-7 699	0
Reducering av köpeskillingar	0	-1 253
Aktieägartillskott	4 759	200
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>210 360</b>	<b>170 357</b>
Ingående nedskrivningar	-7 225	-7 025
Årets nedskrivningar	-80	-200
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-7 305</b>	<b>-7 225</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>203 055</b>	<b>163 132</b>

**Not 33 Uppskjuten skattefordran  
Moderbolaget**

	2023-12-31	2022-12-31
Belopp vid årets ingång	4 823	7 924
Under året ianspråktaga belopp	-80	-3 039
Under året återförda belopp	0	-62
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>4 743</b>	<b>4 823</b>

**Not 34 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  
Koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetald försäkringspremie	1 611	1 109
Övriga förutbetalda kostnader	825	1 605
Försäkringsersättningar	486	0
	<b>2 922</b>	<b>2 714</b>

**Moderbolaget**

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetald försäkringspremie	291	0
Övriga förutbetalda kostnader	164	414
	<b>455</b>	<b>414</b>

2024071108313

**Not 35 Antal aktier och kvotvärde  
Moderbolaget**

	<b>Antal aktier</b>	<b>Kvot- värde</b>
Antal aktier	100 000	50
	<b>100 000</b>	

**Not 36 Disposition av vinst eller förlust  
Moderbolaget**

**2023-12-31**

**Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel  
(kronor):

balanserad vinst	92 188 076
årets vinst	6 620 330
	<b>98 808 406</b>

disponeras så att i ny räkning överföres	98 808 406
---	------------

Helsingborg den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Per Sjödin  
Ordförande

Mikaela Sjödin

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Carl Fogelberg  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

**SJÖDIN FASTIGHETER I HELSINGBORG AB** 556112-9361 Sverige

## ***Signerat med Svenskt BankID***

---

Namn returnerat från Svenskt BankID: Louise Mikaela Margareta Persdotter Sjödin

Mikaela Sjödin  
Styrelseledamot

***2024-05-08 09:20:42 UTC***

---

Datum

Leveranskanal: E-post

## ***Signerat med Svenskt BankID***

---

Namn returnerat från Svenskt BankID: Per Sjödin

Per Sjödin  
Styrelseordförande

***2024-05-08 11:39:50 UTC***

---

Datum

Leveranskanal: E-post

**ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB** 556029-6740 Sverige

## ***Signerat med Svenskt BankID***

---

Namn returnerat från Svenskt BankID: CARL FOGELBERG

Carl Fogelberg  
Auktoriserad revisor

***2024-05-08 12:27:05 UTC***

---

Datum

Leveranskanal: E-post

2024071108314

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Sjödin Fastigheter i Helsingborg AB, org.nr 556112-9361

## Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Sjödin Fastigheter i Helsingborg AB för år 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

### 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 moderbolaget och koncernen 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 och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen 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 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 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 och koncernredovisningen 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 och koncernredovisningen.

En ytterligare beskrivning av mitt ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Sjödin Fastigheter i Helsingborg AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisors sed 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 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.

### 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av mitt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Malmö den dag som framgår av min elektroniska signatur

Carl Fogelberg  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

**Signerat med Svenskt BankID**

**2024-05-08 12:20:47 UTC**

Namn returnerat från Svenskt BankID: CARL FOGELBERG

Datum

Carl Fogelberg  
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

2024071108317