

# Årsredovisning

för

## Slussgården Hantverkshuset AB

559038-5273

Räkenskapsåret

2023-01-01 - 2023-12-31

### Fastställelseintyg

Undertecknad verkställande direktör i Slussgården Hantverkshuset AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 25 april 2024. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm den 14 juni 2024



Lars Kinneholm

Styrelsen och verkställande direktören för Slussgården Hantverkshuset AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Bolagets verksamhet är att äga och förvalta fastigheter. Bolaget äger och förvaltar fastigheten Sandbacken mindre 38. Total uthyrningsbar area uppgår till 6 877 kvm och består av kontors-, industri-, utbildnings- och butikslokaler samt lager.

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

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2021 påbörjades ombyggnationen av Sandbacken mindre 38 och grannfastigheten Sandbacken mindre 39. Ombyggnadsprojektet marknadsförs under namnet Sofiahuset och kommer efter färdigställande att tillföra området nya moderna kontor, butikslokaler och bostäder. Under projektets genomförande har delar av de befintliga lokalerna tomställts vilket förklarar den omsättningsnedgång som framgår av flerårsöversikten. Under december månad uppnåddes en milstolpe i projektet när den första hyresgästen tillträdde sina nya kontorsytor. Den sista etappen i projektet kommer att färdigställas under år 2025.

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

I övrigt har inga väsentliga händelser inträffat under räkenskapsåret.

### Förväntad framtida utveckling

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

Under 2024-2025 kommer ett antal större investeringsprojekt att fortgå i ett antal av fastighetsbolagen. Strategiska vakanser i projektfastigheterna innebär en kortsiktig nedgång i bolagens resultat men i takt med att entreprenaderna färdigställs kommer driftnetton och resultat att öka då tillkommande uthyrningsbar yta innebär att nya kassaflöden genereras.

### Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

#### Allmänt

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

förändras.

#### *Ränterisk*

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

#### *Finansieringsrisk*

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

#### **Fastighetsvärdering**

Bolagets ställning kan komma att påverkas negativt vid en nedgång av marknadsvärdet på fastigheten Sandbacken mindre 38. Riskerna begränsas genom det övervärde som utgör skillnaden mellan bolagets bokförda värde och det verkliga värde som årligen tas fram av externa värderare. Enligt den värdering som gjordes per 2023-12-31 uppgår fastighetens verkliga värde till 597 Mkr.

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

#### **Miljö och hållbarhet**

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

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

#### **Ägarförhållanden**

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

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning	10 505	12 293	15 664	16 107	19 063
Rörelseresultat	2 557	2 716	10 081	10 472	11 872
Resultat efter finansiella poster	-2 699	1 121	9 836	10 235	11 626
Balansomslutning	167 970	146 790	38 344	33 093	34 626
Soliditet (%)	9,26	3,58	9,98	11,28	6,24

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

### **Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	4 381 545
årets vinst	10 238 634
	<b>14 620 179</b>
disponeras så att	
till aktieägare utdelas	5 000 000
i ny räkning överföres	9 620 179
	<b>14 620 179</b>

Styrelsen föreslås bemyndigas att besluta om tidpunkt då utdelningen skall betalas.

Styrelsen anser att förslaget är förenligt med försiktighetsregeln i 17 kap. 3 § aktiebolagslagen enligt följande redogörelse: Styrelsens uppfattning är att vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav verksamhetens art, omfattning och risk ställer på storleken på det egna kapitalet, bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

## Resultaträkning

Tkr

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Nettoomsättning	6	10 505	12 293
<b>Summa nettoomsättning</b>		<b>10 505</b>	<b>12 293</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-7 267	-8 929
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	7, 8	-681	-648
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-7 948</b>	<b>-9 577</b>
<b>Rörelseresultat</b>	9	<b>2 557</b>	<b>2 716</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		9	10
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		16	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-5 281	-1 605
<b>Summa resultat från finansiella poster</b>		<b>-5 256</b>	<b>-1 595</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-2 699</b>	<b>1 121</b>
Bokslutsdispositioner	10	15 500	2 107
<b>Resultat före skatt</b>		<b>12 801</b>	<b>3 228</b>
Skatt på årets resultat	11	-2 562	-680
<b>Årets resultat</b>		<b>10 239</b>	<b>2 548</b>

## Balansräkning

Tkr

Not 2023-12-31 2022-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	7	22 265	17 979
Inventarier, verktyg och installationer	8	7 629	1 107
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	12	73 666	51 254
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>103 560</b>	<b>70 340</b>

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Uppskjuten skattefordran	13	761	733
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>761</b>	<b>733</b>

**Summa anläggningstillgångar 104 321 71 073**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		0	181
Fordringar hos koncernföretag		47 894	63 060
Övriga fordringar		15 717	12 432
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	32	37
<b>Kortfristiga fordringar</b>		<b>63 643</b>	<b>75 710</b>

##### *Kassa och bank*

<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>63 649</b>	<b>75 717</b>
------------------------------------	--	---------------	---------------

**SUMMA TILLGÅNGAR 167 970 146 790**

Slussgården Hantverkshuset AB  
Org.nr 559038-5273

7 (19)

## Balansräkning

Tkr

Not                      2023-12-31                      2022-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

15

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

50

50

**Summa bundet eget kapital**

**50**

**50**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserad vinst eller förlust

4 382

1 833

Årets resultat

10 239

2 548

**Summa fritt eget kapital**

**14 621**

**4 381**

**Summa eget kapital**

**14 671**

**4 431**

**Obeskattade reserver**

16

1 107

1 107

#### Långfristiga skulder

17

Skulder till kreditinstitut

130 699

133 450

Övriga skulder

3 358

141

**Summa långfristiga skulder**

**134 057**

**133 591**

#### Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

2 752

2 752

Leverantörsskulder

7 846

306

Skulder till koncernföretag

399

351

Aktuella skatteskulder

3 681

974

Övriga skulder

0

507

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

18

3 457

2 771

**Summa kortfristiga skulder**

**18 135**

**7 661**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**167 970**

**146 790**

2024061811278

Document ID: 6b7c9180-069b-45e3-94d2-cec6e1bcf772

## Rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	Aktie- kapital	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
<b>Ingående eget kapital 2022-01-01</b>	<b>50</b>	<b>1 833</b>	<b>1 883</b>
Årets resultat		2 548	2 548
<b>Utgående eget kapital 2022-12-31</b>	<b>50</b>	<b>4 381</b>	<b>4 431</b>
<b>Ingående eget kapital 2023-01-01</b>	<b>50</b>	<b>4 381</b>	<b>4 431</b>
Årets resultat		10 239	10 239
<b>Utgående eget kapital 2023-12-31</b>	<b>50</b>	<b>14 620</b>	<b>14 670</b>

Aktiekapital 50.000 aktier á kvotvärde 1 kronor

## Kassaflödesanalys

Tkr

Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-2 699	1 122
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	681	648
Betald skatt	117	-249
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>-1 901</b>	<b>1 521</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>		
Förändring av kortfristiga fordringar	26 794	-68 289
Förändring av kortfristiga skulder	7 769	-5 644
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>32 662</b>	<b>-72 412</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-33 901	-39 997
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-33 901</b>	<b>-39 997</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	0	137 578
Amortering av lån	-2 752	-15 416
Erhållna (lämnade) koncernbidrag	773	-9 746
Förändring övriga långfristiga skulder	3 217	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>1 238</b>	<b>112 416</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-1</b>	<b>7</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		
Likvida medel vid årets början	7	0
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>6</b>	<b>7</b>

## Noter

Tkr

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Slussgården Hantverkshuset AB med organisationsnummer 559038-5273 är ett aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Stockholm. Adressen till huvudkontoret är Hornsgatan 20, 118 82 Stockholm. Företagets verksamhet omfattar uthyrning och förvaltning av egna lokaler.

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

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Intäktsredovisning

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

Bolagets intäkter består i huvudsak av uthyrningsintäkter avseende lokaler och garage.

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

### Redovisningsprinciper för enskilda balansposter

#### Anläggningstillgångar

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

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

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

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, eventuellt minskat med beräknat restvärde vid nyttjandeperiodens slut, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. Avskrivning påbörjas när den materiella anläggningstillgången kan tas i bruk. Materiella anläggningstillgångars nyttjandeperioder uppskattas till:

**Byggnader:**

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

**Maskiner och andra tekniska anläggningar:**

Byggnadsinventarier	5-40 år
Inventarier	5-10 år

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

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

*Borttagande från balansräkningen*

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

**Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

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

Återvinningsvärdet är det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nyttjandevärdet. Verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader är det pris som företaget beräknar kunna erhålla vid en försäljning mellan kunniga, av varandra oberoende parter, och som har ett intresse

av att transaktionen genomförs, med avdrag för sådana kostnader som är direkt hänförliga till försäljningen. Vid beräkning av nyttjandevärde diskonteras uppskattat framtida kassaflöde till nuvärde med en diskonteringsränta före skatt som återspeglar aktuell marknadsbedömning av pengars tidsvärde och de risker som förknippas med tillgången.

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

### **Låneutgifter**

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

### **Finansiella instrument**

#### ***Derivatinstrument***

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

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

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

### **Leasingavtal**

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

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

### **Inkomstskatter**

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

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

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

### **Uppskjuten skatt**

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

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

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

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

### **Avsättningar**

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

### **Koncernbidrag**

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

### **Likvida medel**

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

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

### **Kassaflödesanalys**

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

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

### **Nyckeltalsdefinitioner**

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Rörelseresultat

Resultat efter avskrivningar men före finansiella intäkter och kostnader.

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

Balansomslutning  
Företagets samlade tillgångar.

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

### Uppskattningar och bedömningar

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

I enlighet med K3 delas byggnader uppdelade i komponenter med olika avskrivningstider anpassade till respektive komponents förväntade nyttjandeperiod. Bolaget utövar därtill löpande tillsyn av fastigheterna varvid förändringar i livslängder skall kunna identifieras och åtgärdas på ett tidigt stadium.

Vid värdering av fastigheter har uppskattningar och antaganden en betydande effekt på det bedömda värdet. Värdering av förvaltningsfastigheter kräver antaganden om framtida kassaflöden samt bedömningar av aktuella marknadsmässiga avkastningskrav för varje enskild fastighet. Information kring värderingsmetod och fastigheternas verkliga värde framgår av not 7.

### Not 2 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	137 578	137 578
	<b>137 578</b>	<b>137 578</b>

### Not 3 Eventualförpliktelser

Inga

### Not 4 Upplysningar om närstående

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

### Not 5 Anställda och personalkostnader

	2023-12-31	2022-12-31
Bolaget har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.		

#### Könsfördelning bland ledande befattningshavare

Andel kvinnor i styrelsen	80 %	75 %
Andel män i styrelsen	20 %	25 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	0 %	0 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	100 %	100 %

### Not 6 Leasing, leasinggivaren

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

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Inom ett år	14 142	10 307
Senare än ett år men inom fem år	15 657	10 874
	<b>29 799</b>	<b>21 181</b>

Leasingavgifterna avser i sin helhet bolagets hyresintäkter.

### Not 7 Förvaltningsfastigheter

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	23 217	23 217
Omklassificeringar	4 718	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>27 935</b>	<b>23 217</b>
Ingående avskrivningar	-5 239	-4 820
Årets avskrivningar	-432	-419
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-5 670</b>	<b>-5 239</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>22 265</b>	<b>17 979</b>
Bokfört värde mark	8 860	8 860
	<b>8 860</b>	<b>8 860</b>

Bolagets förvaltningsfastigheter är generellt pantsatta till ett belopp om 137 578 tkr (137 578 tkr).

Verkligt värde för bolagets förvaltningsfastigheter uppgår till 597 000 tkr (578 000 tkr). Verkligt värde har fastställts genom extern värdering av part som i förhållande till bolaget är ett oberoende värderingsinstitut. Värderingarna har utförts av fastighetsvärderare auktoriserade av Samhällsbyggarna.

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

**Not 8 Inventarier, verktyg och installationer**

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 291	2 291
Omklassificeringar	6 771	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>9 062</b>	<b>2 291</b>
Ingående avskrivningar	-1 184	-955
Årets avskrivningar	-249	-229
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 433</b>	<b>-1 184</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>7 629</b>	<b>1 107</b>

**Not 9 Inköp och försäljningar mellan koncernföretag**

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen	26,04 %	22,49 %
Andel av årets totala försäljningar som skett till andra företag i koncernen	0,89 %	0,00 %

**Not 10 Bokslutsdispositioner**

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Återföring från periodiseringsfond	0	1 104
Förändring av överavskrivningar	0	229
Erhållna koncernbidrag	15 500	773
	<b>15 500</b>	<b>2 107</b>

**Not 11 Aktuell och uppskjuten skatt**

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Skatt på årets resultat</b>		
Aktuell skatt	-2 590	-708
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	28	27
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>-2 562</b>	<b>-680</b>

**Avstämning av effektiv skatt**

	2023-01-01 -2023-12-31		2022-01-01 -2022-12-31	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		12 801		3 229
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-2 637	20,60	-665
Ej avdragsgilla kostnader		-1		-1
Ej skattepliktiga intäkter		3		0
Schablonintäkter		0		-14
Skatteeffekt ej avdragsgilla räntekostnader från tidigare år		72		0
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>20,02</b>	<b>-2 562</b>	<b>21,06</b>	<b>-680</b>

**Not 12 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	51 254	11 257
Investeringar	33 901	39 997
Omklassificeringar	-11 489	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>73 666</b>	<b>51 254</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>73 666</b>	<b>51 254</b>

**Not 13 Uppskjuten skatt på temporära skillnader**

**2023-12-31**

Temporära skillnader	Uppskjuten skattefordran	Netto
Temporär skillnad fastigheter	761	761
	<b>761</b>	<b>761</b>

**2022-12-31**

Temporära skillnader	Uppskjuten skattefordran	Netto
Temporär skillnad fastigheter	733	733
	<b>733</b>	<b>733</b>

**Förändring av uppskjuten skatt**

	Belopp vid årets ingång	Redovisas i resultaträk.	Belopp vid årets utgång
Temporär skillnad fastigheter	733	28	761
	<b>733</b>	<b>28</b>	<b>761</b>

**Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	32	37
	<b>32</b>	<b>37</b>

**Not 15 Disposition av vinst eller förlust**

2023-12-31

**Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	4 382
årets vinst	10 239
	<b>14 620</b>

disponeras så att	
till aktieägare utdelas	5 000
i ny räkning överföres	9 620
	<b>14 620</b>

**Not 16 Obeskattade reserver**

2023-12-31                      2022-12-31

Överavskrivningar	1 107	1 107
	<b>1 107</b>	<b>1 107</b>

**Not 17 Långfristiga skulder**

2023-12-31                      2022-12-31

Skulder till kreditinstitut	130 699	133 450
Deposition från hyresgäster	3 358	141
	<b>134 057</b>	<b>133 591</b>

Förfaller efter fem år 0 tkr.

**Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

2023-12-31                      2022-12-31

Upplupna räntekostnader	292	195
Förutbetalda intäkter	2 910	2 311
Övriga upplupna kostnader	255	265
	<b>3 457</b>	<b>2 771</b>

**Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**  
Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

Den dag som framgår av den elektroniska underskriften

Lena Dahl  
Ordförande

Gunilla Glasare

Fredrik Holst

Åsa Wigfeldt

Petra von Schmalensee

Lars Kinneholm  
Verkställande direktör

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

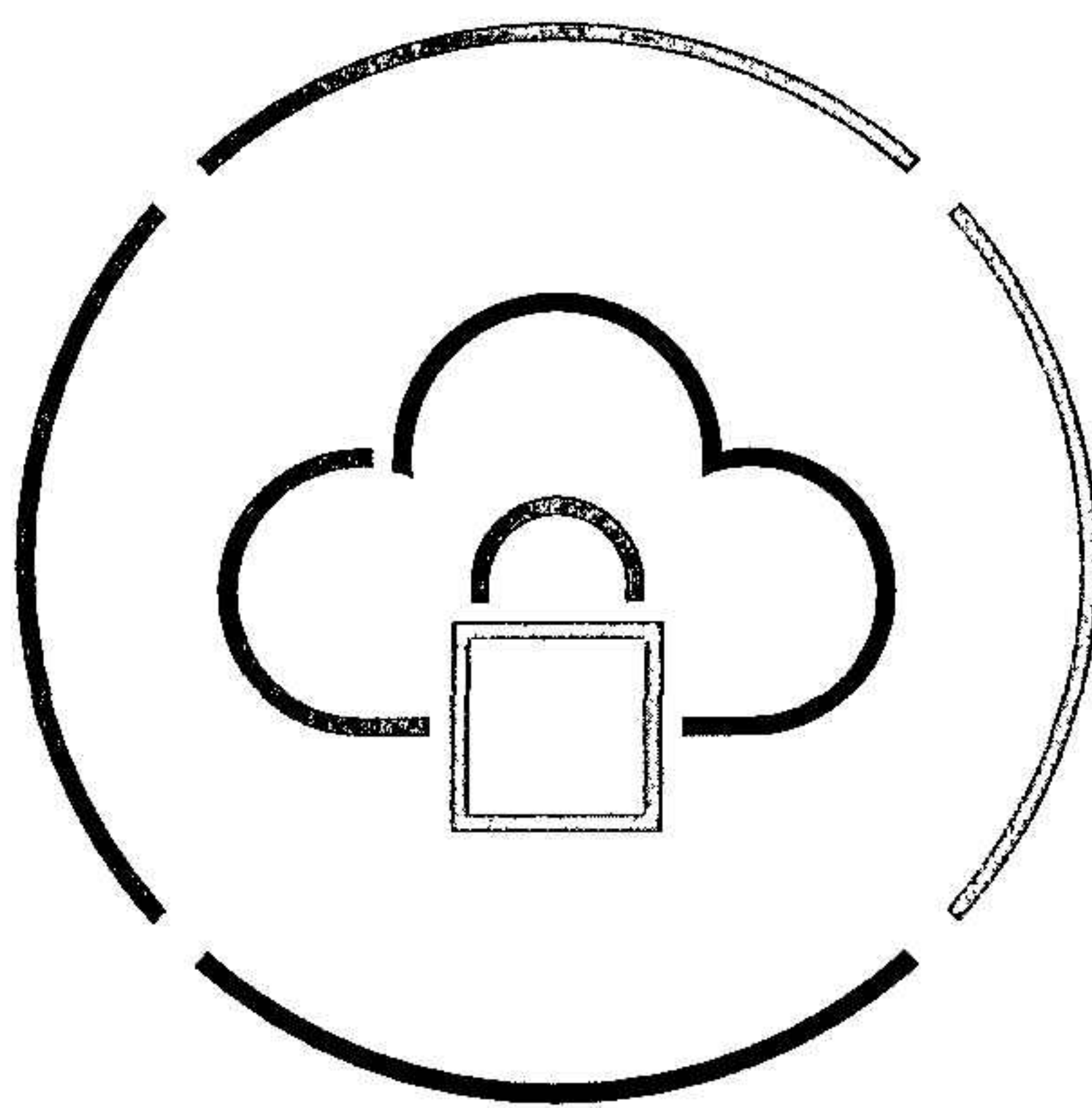
Ernst & Young AB

Mikael Sjölander  
Auktoriserad revisor

---

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS. The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

**Important:** Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



---

All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more: <https://www.wolterskluwer.com/sv-se/solutions/capego/capego-smartsign/trust-center-sweden>

2024061811292

2024-03-07 13:27:57 UTC+00:00

VD

**LARS KINNEHOLM**



SE BankID - d1c207fc-bf57-4b5f-ba02-c3f2108ba4cb

2024-03-07 13:28:40 UTC+00:00

Styrelseledamot

**PETRA VON SCHMALENSEE**



SE BankID - ebef89bb-4678-47d4-94e9-df76bdec836e

2024-03-07 13:29:07 UTC+00:00

Styrelseledamot

**FREDRIK HOLST**



SE BankID - 115474b8-4d1b-49c5-a3bb-f196efc0fdab

2024-03-07 13:29:45 UTC+00:00

Styrelseledamot

**LENA DAHL**



SE BankID - 3bf44e1a-8242-472b-b1eb-c5d29201232a

2024-03-07 13:30:27 UTC+00:00

Styrelseledamot

**ÅSA LEVERÉN WIGFELDT**



SE BankID - 6560ec3b-ced3-4ecd-8533-0d3eec4b708a

2024-03-08 08:39:14 UTC+00:00

Styrelseledamot

**GUNILLA GLASARE**



SE BankID - 0d5bf6f1-8242-4f5b-a3e1-7a2cf5964985

2024-03-08 14:27:07 UTC+00:00

Revisor

**MIKAEL SJÖLANDER**



SE BankID - ab060650-df13-4240-9a8c-3f975b23e6eb

Document ID: 6b7c9180-069b-45e3-94d2-cec6e1bcf772



Building a better  
working world

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Slussgården Hantverkshuset AB, org.nr 559038-5273

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Slussgården Hantverkshuset AB för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Slussgården Hantverkshuset ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

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

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

#### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

#### Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Slussgården Hantverkshuset AB för år 31 december 2023 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 Slussgården Hantverkshuset AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

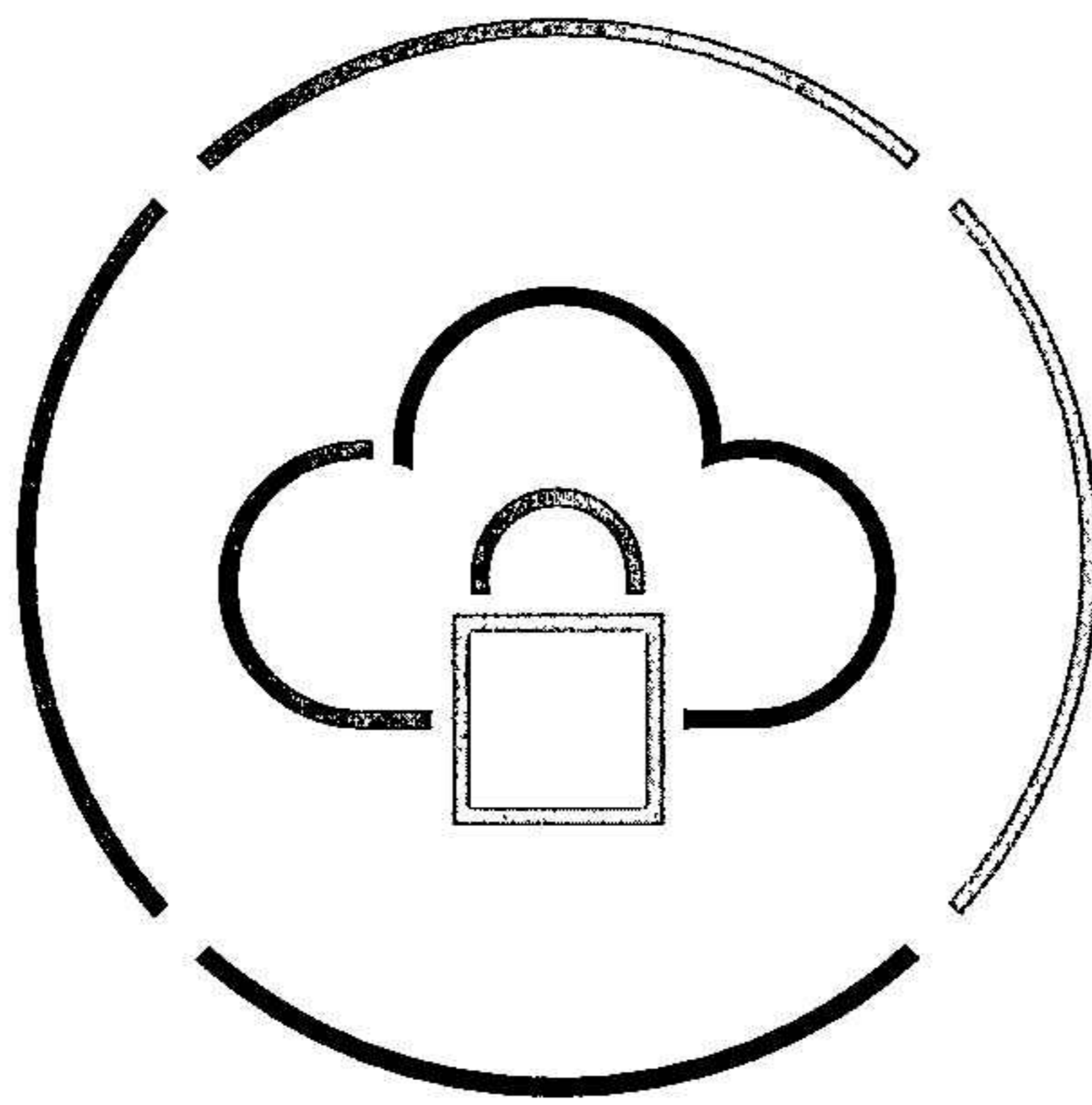
Ernst & Young AB

Mikael Sjölander  
Auktoriserad revisor

---

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS. The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

**Important:** Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



---

All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more: <https://www.wolterskluwer.com/sv-se/solutions/capego/capego-smartsign/trust-center-sweden>

2024-03-08 14:24:49 UTC+00:00

Revisor

**MIKAEL SJÖLANDER**



SE BankID - 173e9f09-eeca-412a-8bc7-f846f07d9567

2024061811296

Document ID: 22655837-eff9-419c-a0a8-03e0dc5ab558