

Årsredovisning

för

Slussgården Överkikaren AB

556583-1483

Räkenskapsåret

2022-01-01 - 2022-12-31

Fastställelseintyg

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

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

Stockholm den 16 juni 2023



Lars Kinneholm

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

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

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bolagets verksamhet är att äga och förvalta fastigheter. Bolaget innehar med tomträtt fastigheten Överkikaren 30 i Stockholms kommun. Total uthyrningsbar area uppgår till 18 765 kvm och består av kontorslokaler, restauranger, garage och lager.

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Påbyggnaden av Överkikaren 30 är under färdigställande och hyresavtal har tecknats med restauratör. Restaurangen och tillhörande takterass öppnar under våren 2023.

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

I övrigt har inga väsentliga händelser inträffat under räkenskapsåret.

Förväntad framtida utveckling

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

I samband med att den nya restaurangen och takterassen öppnar till våren 2023 kommer nya kassaflöden att genereras då den uthyrningsbara ytan i fastigheten ökar.

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 Överkikaren 30. Riskerna begränsas genom det övertvärde som utgör skillnaden mellan bolagets bokförda värde och det verkliga värde som årligen tas fram av externa värderare. Enligt den värdering som gjordes per 2022-12-31 uppgår fastighetens verkliga värde till 2 030 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 däribland Överkikaren 30.

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.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	100 081	93 433	89 389	86 442	77 352
Rörelseresultat	41 911	38 236	33 589	41 056	33 192
Resultat efter finansiella poster	39 303	35 378	32 049	40 042	31 397
Balansomslutning	373 060	408 794	292 966	213 546	206 101
Soliditet (%)	34,72	25,72	30,55	40,79	37,07

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	85 265 091
årets vinst	13 652 172
	98 917 263

disponeras så att	
i ny räkning överföres	98 917 263
	98 917 263

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	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Nettoomsättning	6	100 018	93 433
Övriga rörelseintäkter		63	0
Summa nettoomsättning		100 081	93 433
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	7	-35 074	-34 855
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	8, 9	-23 096	-20 342
Summa rörelsens kostnader		-58 170	-55 197
Rörelseresultat	10	41 911	38 236
Resultat från finansiella poster			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		9	9
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 619	-2 867
Summa resultat från finansiella poster		-2 608	-2 858
Resultat efter finansiella poster		39 303	35 378
Bokslutsdispositioner	11	-22 109	-29 018
Resultat före skatt		17 194	6 360
Skatt på årets resultat	12	-3 542	414
Årets resultat		13 652	6 774

Slussgården Överkikaren AB
Org.nr 556583-1483

6 (19)

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

Tkr

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	8	176 524	169 359
Inventarier, verktyg och installationer	9	104 415	79 047
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	13	88 239	39 294
Summa materiella anläggningstillgångar		369 178	287 700

Finansiella anläggningstillgångar

Uppskjuten skattefordran	14	0	1 724
Summa finansiella anläggningstillgångar		0	1 724

Summa anläggningstillgångar 369 178 289 424

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		0	12
Fordringar hos koncernföretag		1 598	109 271
Övriga fordringar		513	8 278
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	1 763	1 800
Summa kortfristiga fordringar		3 874	119 361

Kassa och bank

		8	9
Summa omsättningstillgångar		3 882	119 370

SUMMA TILLGÅNGAR 373 060 408 794

Slussgården Överkikaren AB
Org.nr 556583-1483

7 (19)

Balansräkning

Tkr

Not 2022-12-31 2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

16

Bundet eget kapital

Aktiekapital

100

100

Reservfond

20

20

Summa bundet eget kapital

120

120

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

85 265

78 491

Årets resultat

13 652

6 774

Summa fritt eget kapital

98 917

85 265

Summa eget kapital

99 037

85 385

Obeskattade reserver

17

38 557

24 867

Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld

14

5 150

3 332

Summa avsättningar

5 150

3 332

Långfristiga skulder

18

Skulder till kreditinstitut

130 658

133 409

Övriga skulder

479

78

Summa långfristiga skulder

131 137

133 487

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

2 751

73 951

Leverantörsskulder

4 945

34 297

Skulder till koncernföretag

80 837

43 444

Aktuella skatteskulder

924

369

Övriga skulder

4 006

5 816

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

19

5 716

3 846

Summa kortfristiga skulder

99 179

161 723

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

373 060

408 794

Rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	Aktie- kapital	Bundna reserver	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2021-01-01	100	20	78 491	78 611
Årets resultat			6 774	6 774
Utgående eget kapital 2021-12-31	100	20	85 265	85 385
Ingående eget kapital 2022-01-01	100	20	85 265	85 385
Årets resultat			13 652	13 652
Utgående eget kapital 2022-12-31	100	20	98 917	99 037

Aktiekapital 1.000 aktier á kvotvärde 100 kronor

Kassaflödesanalys

Tkr

Not 2022-01-01 2021-01-01
 -2022-12-31 -2021-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	39 303	35 378
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	23 033	20 342
Betald skatt	555	-887

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

62 891 54 833

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	12	-13
Förändring av kortfristiga fordringar	115 475	-32 637
Förändring av kortfristiga skulder	18 107	33 200
Kassaflöde från den löpande verksamheten	196 485	55 383

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-105 030	-101 788
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	519	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-104 511	-101 788

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån	0	137 535
Amortering av lån	-73 951	-62 125
Erhållna (lämnade) koncernbidrag	-18 024	-28 996
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-91 975	46 414

Årets kassaflöde

-1 9

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	9	0
Likvida medel vid årets slut	8	9

Noter

Tkr

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Slussgården Överkikaren AB med organisationsnummer 556583-1483 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 Överkikaren 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 Överkikaren 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 och BFAR 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	5-30 år
Inventarier	5-10 år

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

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

Borttagande från balansräkningen

Det redovisade värdet för en materiell anläggningstillgång tas bort från balansräkningen vid 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 värdeförändringar 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 har redovisats förpliktelser gentemot tredje man som är hänförliga till räkenskapsåret eller tidigare räkenskapsår och som på balansdagen antingen är säkra eller sannolika till sin förekomst men oviss till belopp eller till den tidpunkt då de ska infrias.

Koncernbidrag

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

Likvida medel

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

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

Kassaflödesanalys

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

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

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Rörelseresultat

Resultat efter avskrivningar men före finansiella intäkter och kostnader.

Resultat efter finansiella poster

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

Balansomslutning
Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

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

Uppskattningar och bedömningar

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

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

Not 2 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	137 535	137 535
	137 535	137 535

Not 3 Eventualförpliktelser

Inga

Not 4 Upplýsingar om närstående

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

Not 5 Anställda och personalkostnader

	2022-12-31	2021-12-31
Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Andel kvinnor i styrelsen	75 %	75 %
Andel män i styrelsen	25 %	25 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	0 %	0 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	100 %	100 %

Bolaget har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

Not 6 Leasing, leasegivaren

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

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Inom ett år	115 331	97 580
Senare än 1 år men inom 5 år	211 245	188 290
Senare än 5 år	40 540	0
	367 116	285 870

Leasingavgifterna avser i sin helhet bolagets hyresintäkter.

Not 7 Leasing, leasetagaren

Företaget är leasetagare genom operationella leasingavtal avseende tomträttsavgälder. Summan av årets kostnadsförda leasingavgifter avseende operationella leasingavtal uppgår till 5.835 tkr (7.529 tkr).

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

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Inom ett år	5 835	5 835
Senare än 1 år men inom 5 år	16 532	22 368
Senare än fem år		0
	22 368	28 202

Leasingavgifterna avser i huvudsak tomträttsavgälder till Stockholm stad.

Not 8 Förvaltningsfastigheter

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	318 216	294 964
Omklassificeringar	15 891	23 252
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	334 106	318 216
Ingående avskrivningar	-148 857	-140 741
Årets avskrivningar	-8 726	-8 116
Utgående ackumulerade avskrivningar	-157 583	-148 857
Utgående redovisat värde	176 524	169 359

Bolagets förvaltningsfastigheter är generellt pantsatta till ett belopp om 137.535 tkr (137.535 tkr).

Verkligt värde för bolagets förvaltningsfastigheter uppgår till 2.030.000 tkr (1.980.000 tkr). Verkligt värde har fastställts genom extern värdering av part som i förhållande till bolaget är ett oberoende värderingsinstitut. Värderingarna har utförts av fastighetsvärderare auktoriserade av Samhällsbyggarna.

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

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	148 671	104 468
Inköp	619	2 887
Försäljningar/utrangeringar	-1 402	0
Omklassificeringar	39 576	41 316
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	187 464	148 671
Ingående avskrivningar	-69 624	-57 397
Försäljningar/utrangeringar	945	0
Årets avskrivningar	-14 370	-12 226
Utgående ackumulerade avskrivningar	-83 048	-69 624
Utgående redovisat värde	104 415	79 047

Not 10 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen	11,03 %	12,30 %
Andel av årets totala försäljningar som skett till andra företag i koncernen	90,57 %	96,20 %

Not 11 Bokslutsdispositioner

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Förändring av överavskrivningar	-13 690	-10 994
Lämnade koncernbidrag	-8 419	-18 024
	-22 109	-29 018

Not 12 Aktuell och uppskjuten skatt

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	-1 724	0
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-1 818	414
Totalt redovisad skatt	-3 542	414

Avstämning av effektiv skatt

	2022-01-01 -2022-12-31		2021-01-01 -2021-12-31	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		17 194		6 360
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-3 542	20,60	-1 310
Ej avdragsgilla kostnader		0		0
Ej skattepliktiga intäkter		0		0
Skattereduktion för inventarieinköp		0		1 724
Redovisad effektiv skatt	20,60	-3 542	-6,51	414

Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	39 294	4 962
Investeringar	111 899	106 311
Omklassificeringar	-55 466	-64 567
Kostnadsförda delar av projekt	-7 488	-7 411
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	88 239	39 294
Utgående redovisat värde	88 239	39 294

Not 14 Uppskjuten skattefordran och uppskjuten skatteskuld

2022-12-31

	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Temporär skillnad fastigheter	0	-5 150	-5 150
	0	-5 150	-5 150

2021-12-31

	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Temporär skillnad fastigheter	0	-3 332	-3 332
Skattereduktion på inventarieinköp	1 724	0	1 724
	1 724	-3 332	-1 608

Förändring av uppskjuten skatt

	Belopp vid årets ingång	Redovisas i resultaträk.	Belopp vid årets utgång
Temporär skillnad fastigheter	-3 332	-1 818	-5 150
Skattereduktion på inventarieinköp	1 724	0	0
	-1 608	-1 818	-5 150

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda kostnader	1 763	1 800
	1 763	1 800

Not 16 Disposition av vinst eller förlust

2022-12-31

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	85 265
årets vinst	13 652
	98 917
disponeras så att	
i ny räkning överföres	98 917
	98 917

Not 17 Obeskattade reserver

	2022-12-31	2021-12-31
Överavskrivningar	38 557	24 867
	38 557	24 867

Not 18 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder till kreditinstitut	-130 658	-133 409
Depositioner från hyresgäster	-479	-78
	-131 137	-133 487

Samtliga långfristiga skulder förfaller till betalning inom 5 år.

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

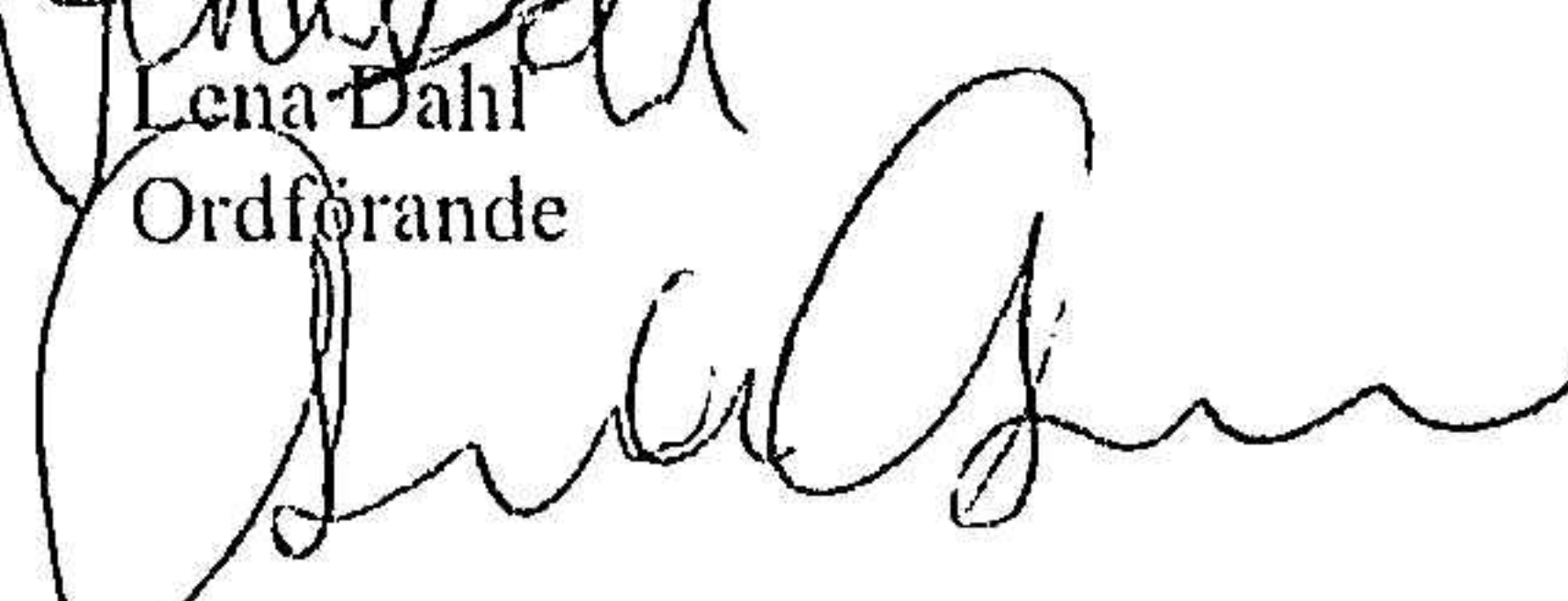
	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	24	49
Förutbetalda intäkter	2 515	782
Övriga upplupna kostnader	3 178	3 015
	5 716	3 846

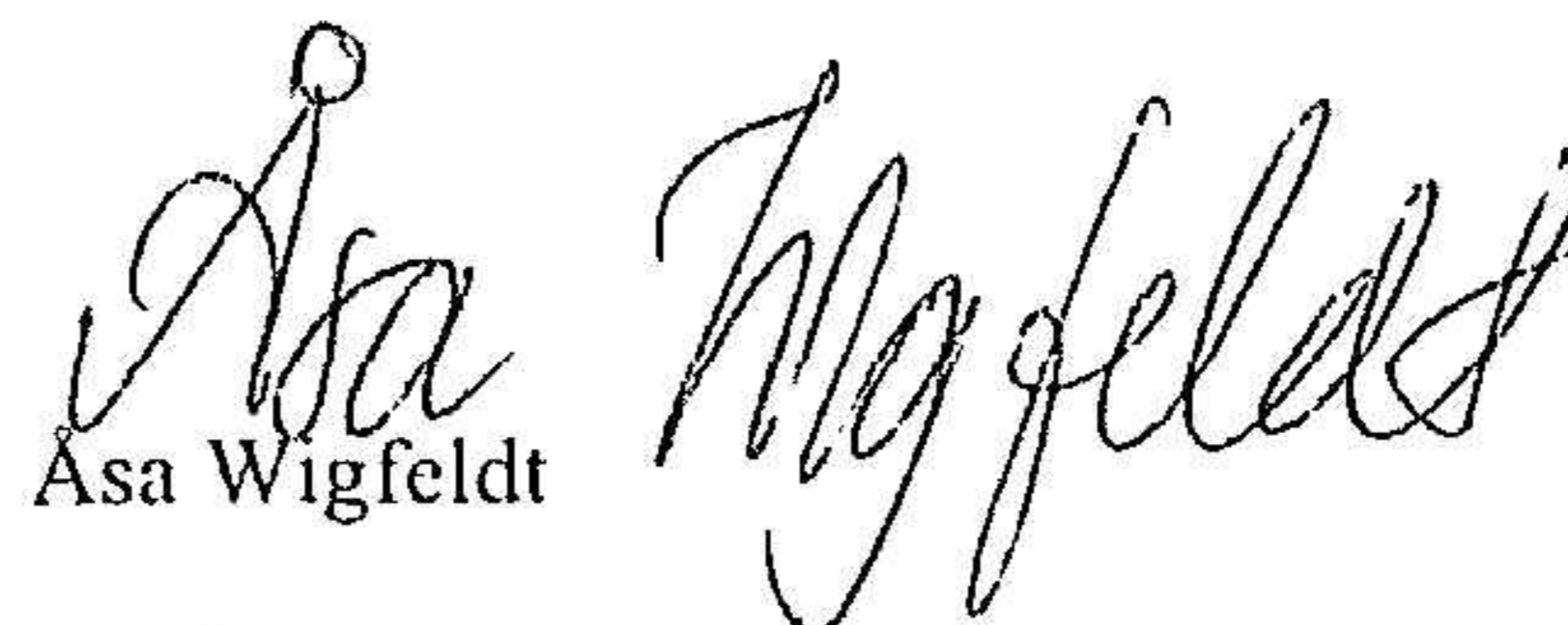
Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

Stockholm den 6 mars 2023


Lena Dahl
Ordförande


Gunilla Glasare

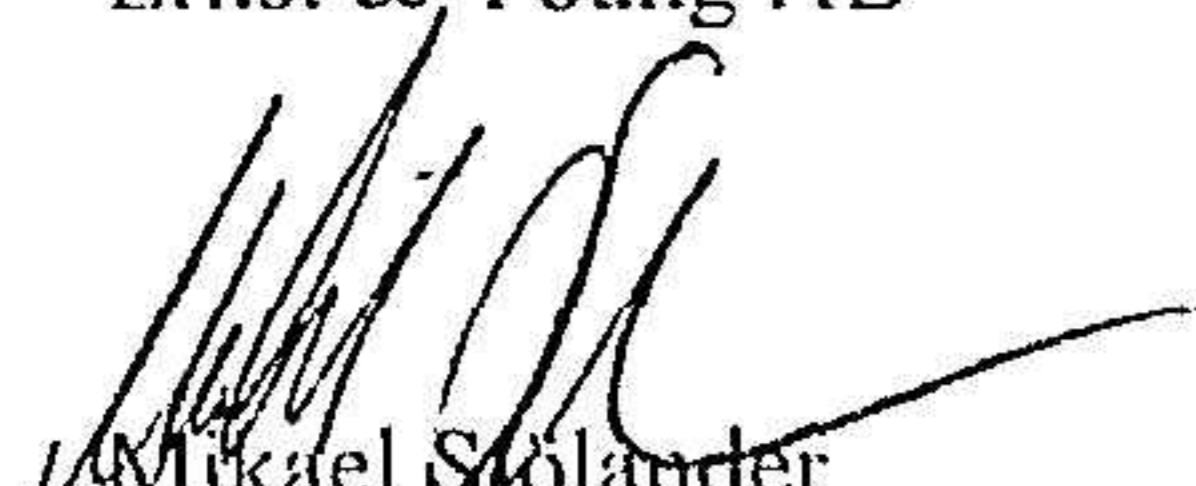

Åsa Wigfeldt


Fredrik Holst


Lars Kinneholm
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 13/3 2023

Ernst & Young AB


Mikael Stölander
Auktoriserad revisor



Building a better
working world

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Slussgården Överkikaren AB, org.nr 556583-1483

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Slussgården Överkikaren 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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



Building a better
working world

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Slussgården Överkikaren AB för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Slussgården Överkikaren 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.

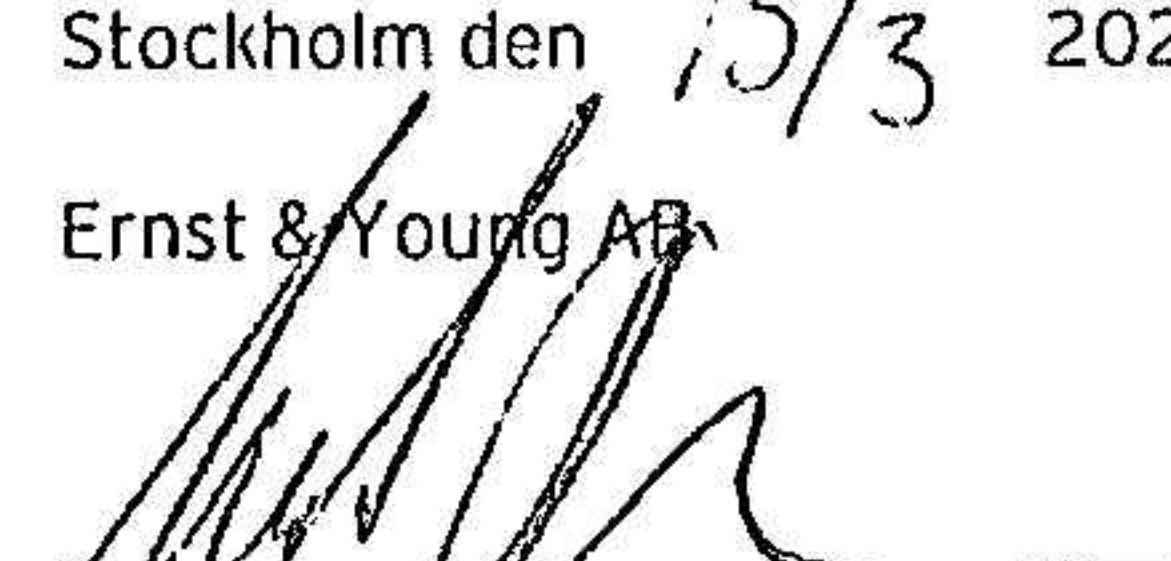
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsmed 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.

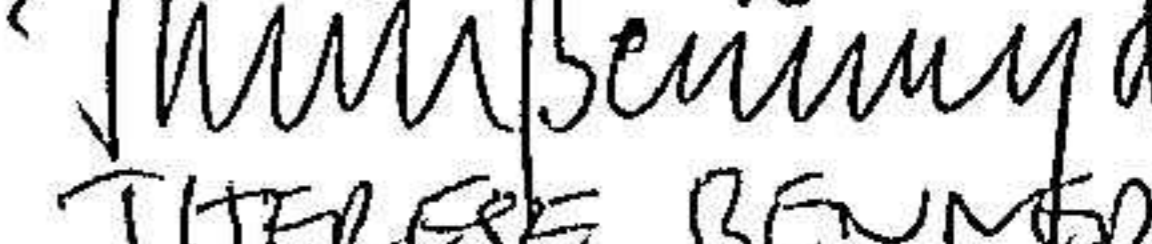
Som en del av en revision enligt god revisionsmed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaper. 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 13/3 2023

Ernst & Young AB


Mikael Sjölander
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:


THERESE BENNERBY
08-452 70 99