

Årsredovisning för  
**Sjöstaden Motala Fastighetsutveckling AB**

556824-4106

Räkenskapsåret

**2023-01-01 - 2023-12-31**

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	2
Balansräkning	3
Noter	5
Underskrifter	7

### **Fastställelseintyg**

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2024-03-14. Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Jag intygar att innehållet i dessa elektroniska handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

### **Elektroniskt underskriven av**

Jimmy Szigeti  
Verkställande direktör

2024-04-29

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Sjöstaden Motala Fastighetsutveckling AB, 556824-4106, avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Verksamheten som har sitt säte i Motala består i att inom Motala kommun äga, hyra och förvalta fastigheter, lokaler och anläggningar, köp och sälja samt bebygga och utveckla fastigheter. Förvaltningen sker i enlighet med kommunalrättsliga principer.

Företaget är ett helägt dotterföretag till Motala kommun.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Samtliga kommunala bolag och dess styrelsemedlemmar medverkade den 24-25 maj 2023 på en studie- och planeringsresa till Trollhättan och Göteborg. Syftet med studieresan var att öka kunskapen för bolagsutveckling. Under första dagen utbildades företagets ledamöter i juridiska bolagsfrågor. Under hösten bildades en strategisk tjänstemannagrupp med fokus på internt stöd och effektiva processer för kommunala bolag.

I december beslutade företagets styrelse att genomföra en investering av solpaneler och en ny kylanläggning på Räddningsstationen. En förstudie ligger till grund för investeringsbeslutet på 1 750 000 kr.

### Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	Belopp i Tkr 2020
Nettoomsättning	8 993	9 001	8 910	8 762
Resultat efter finansiella poster	813	3 315	3 598	1 493
Soliditet %	13,6	12,6	9,8	6,3

### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	250 000	7 174 281	2 631 009
Balanseras i ny räkning		2 631 009	-2 631 009
Årets resultat			555 101
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>250 000</b>	<b>9 805 290</b>	<b>555 101</b>

### Resultatdisposition

	Belopp i kr
<i>Till årsstämman förfogande står följande medel:</i>	
Balanserat resultat	9 805 290
Årets resultat	555 101
<b>Summa</b>	<b>10 360 391</b>
<i>Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:</i>	
Balanseras i ny räkning	10 360 391
<b>Summa</b>	<b>10 360 391</b>

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01 - 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01 - 2022-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning		8 993 233	9 000 984
Övriga rörelseintäkter		215 692	0
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>9 208 925</b>	<b>9 000 984</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader		-2 863 012	-2 163 509
Övriga externa kostnader		-731 605	-411 332
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 833 624	-1 833 625
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 428 241</b>	<b>-4 408 466</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>3 780 684</b>	<b>4 592 518</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		241	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 968 375	-1 277 171
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-2 968 134</b>	<b>-1 277 171</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>812 550</b>	<b>3 315 347</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Förändring av periodiseringsfonder		-104 000	0
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>-104 000</b>	<b>0</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>708 550</b>	<b>3 315 347</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		-153 449	-684 338
<b>Årets resultat</b>		<b>555 101</b>	<b>2 631 009</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	2	69 494 739	71 328 363
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>69 494 739</b>	<b>71 328 363</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>69 494 739</b>	<b>71 328 363</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Fordringar hos koncernföretag		35 957	0
Övriga fordringar		1 271 731	86 090
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		50 143	76 539
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 357 831</b>	<b>162 629</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		13 155 505	14 011 154
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>13 155 505</b>	<b>14 011 154</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>14 513 336</b>	<b>14 173 783</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>84 008 075</b>	<b>85 502 146</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital		250 000	250 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>250 000</b>	<b>250 000</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		9 805 290	7 174 281
Årets resultat		555 101	2 631 009
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>10 360 391</b>	<b>9 805 290</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>10 610 391</b>	<b>10 055 290</b>
<b>Obeskattade reserver</b>			
Periodiseringsfonder		1 044 000	940 000
<b>Summa obeskattade reserver</b>		<b>1 044 000</b>	<b>940 000</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	4	69 000 000	70 800 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>69 000 000</b>	<b>70 800 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		1 800 000	1 800 000
Leverantörsskulder		455 420	376 245
Skulder till koncernföretag		0	74 529
Skatteskulder		634 000	852 726
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		464 264	603 356
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 353 684</b>	<b>3 706 856</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>84 008 075</b>	<b>85 502 146</b>

## Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

#### Materiella anläggningstillgångar

<i>Avskrivningar</i>	<i>År</i>
Byggnader	50
Markanläggningar	20
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5

### Not 2 Byggnader och mark

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Ingående anskaffningsvärden	91 116 228	91 116 228
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>91 116 228</b>	<b>91 116 228</b>
Ingående avskrivningar	-19 787 865	-17 954 240
<b>Förändringar av avskrivningar</b>		
Årets avskrivningar	-1 833 624	-1 833 625
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-21 621 489</b>	<b>-19 787 865</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>69 494 739</b>	<b>71 328 363</b>

### Not 3 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Ingående anskaffningsvärden	550 000	550 000
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>550 000</b>	<b>550 000</b>
Ingående avskrivningar	-550 000	-550 000
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-550 000</b>	<b>-550 000</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Not 4 Långfristiga skulder

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Belopp på skuldpost som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	61 800 000	63 600 000

## Underskrifter

Motala

Jimmy Szigeti 2024-03-05  
Jimmy Szigeti Datum  
Verkställande direktör

Mark Henriksson 2024-03-08  
Mark Henriksson Datum  
Styrelseordförande

Nils-Eric Dålse 2024-03-08  
Nils-Eric Dålse Datum  
Styrelseledamot

Elias Georges 2024-03-08  
Elias Georges Datum  
Styrelseledamot

Mario Savarin 2024-03-08  
Mario Savarin Datum  
Styrelseledamot

Lena Westerlund 2024-03-08  
Lena Westerlund Datum  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-03-13

KPMG AB

John Johansson  
John Johansson  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Sjöstaden Motala Fastighetsutveckling AB , org.nr 556824-4106

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Sjöstaden Motala Fastighetservice AB för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Sjöstaden Motala Fastighetservice ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat 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 Sjöstaden Motala Fastighetservice 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### *Revisorns ansvar*

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller 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 huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om 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 för Sjöstaden Motala Fastighetsservice AB för år 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 Sjöstaden Motala Fastighetsservice 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.

Linköping 2024-03-13

KPMG AB

*John Johansson*

John Johansson

Auktoriserad revisor