

**Årsredovisning**  
för  
**Sicklaön Fastigheter AB**  
556023-7611

Räkenskapsåret  
2023-01-01 – 2023-12-31

**Fastställelseintyg**

Undertecknad styrelseledamot i Sicklaön Fastigheter AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 19 april 2024. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Kalmar den 19 april 2024

Johan Claesson

**Årsredovisning**  
för  
**Sicklaön Fastigheter AB**  
556023-7611

Räkenskapsåret  
2023-01-01 – 2023-12-31

Styrelsen för Sicklaön Fastigheter AB, med säte i Kalmar, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Bolagets verksamhet består av fastighetsförvaltning och handel med fastigheter. Bolagets förvaltning har skötts av personal anställda i koncernföretaget Byggnadsfirma Claesson & Anderzén HB.

### Ägarförhållanden

Namn	Antal aktier	Antal röster
Ernir Holding AB, (Ställföretr.)	1 500	3 525

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Hysesintäkter	59 699	55 362	53 736	53 629	22 432
Driftsöverskott	53 080	48 848	47 913	48 081	20 402
Resultat efter finansiella poster	11 929	16 573	17 737	15 483	-11 803
Soliditet (%)	0,5	1,1	0,5	0,5	0,2
Uthyrningsgrad - yta % 31/12	100	100	100	100	100

### Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	150	70	509	4 795	5 524
Disposition enligt beslut av årsstämman:			4 795	-4 795	0
Erhållna aktieägartillskott			11 790		11 790
Årets resultat				-17 161	-17 161
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>150</b>	<b>70</b>	<b>17 094</b>	<b>-17 161</b>	<b>153</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad vinst	17 094 096
årets förlust	-17 160 846
	<b>-66 750</b>

behandlas så att i ny räkning överföres	-66 750
--	---------

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

## Resultaträkning

Tkr

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Hysesintäkter, förvaltningsintäkter	1	59 699	55 362
Driftskostnader	2	-601	-569
Underhållskostnader		-117	-45
Fastighetsskatt		-5 900	-5 900
<b>Driftsöverskott fastighetsrörelse</b>		<b>53 080</b>	<b>48 848</b>
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	3, 4	-10 179	-10 147
<b>Bruttoresultat fastighetsrörelse</b>		<b>42 902</b>	<b>38 701</b>
Förvaltnings- och administrationskostnader	5	-2 959	-3 122
<b>Rörelseresultat</b>		<b>39 943</b>	<b>35 579</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2	0
Räntekostnader		-17 953	-13 834
Övriga finansiella poster	6	-10 063	-5 173
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-28 013</b>	<b>-19 007</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>11 929</b>	<b>16 573</b>
Bokslutsdispositioner	7	-26 581	-6 640
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-14 652</b>	<b>9 932</b>
Skatt på årets resultat	8	-2 509	-5 138
<b>Årets resultat</b>		<b>-17 161</b>	<b>4 795</b>

## Balansräkning

Tkr

Not

2023-12-31

2022-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader, mark och markanläggning

9, 10

907 211

917 389

**907 211**

**917 389**

**Summa anläggningstillgångar**

**907 211**

**917 389**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Aktuella skattefordringar

1 202

0

Övriga fordringar

315

0

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

11

102

98

**1 618**

**98**

**Summa omsättningstillgångar**

**1 618**

**98**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**908 829**

**917 487**

## Balansräkning

Tkr

Not

2023-12-31

2022-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

150

150

Reservfond

70

70

**220**

**220**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserad vinst eller förlust

17 094

509

Årets resultat

-17 161

4 795

**-67**

**5 304**

**Summa eget kapital**

**153**

**5 524**

**Obeskattade reserver**

12

5 232

5 232

**Avsättningar**

13

Uppskjuten skatteskuld

38 869

39 039

**Summa avsättningar**

**38 869**

**39 039**

**Långfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut

14

503 090

503 090

**Summa långfristiga skulder**

**503 090**

**503 090**

**Kortfristiga skulder**

Leverantörsskulder

28

741

Skulder till koncernföretag

347 401

340 505

Aktuella skatteskulder

0

8 479

Övriga skulder

3 307

3 196

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

15

10 749

11 682

**Summa kortfristiga skulder**

**361 485**

**364 602**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**908 829**

**917 487**

## Noter

Tkr

### Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Intäktsredovisning

Hysesintäkterna periodiseras i enlighet med hyresavtal. Detta innebär att förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter.

#### Anläggningstillgångar

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

#### Finansiella instrument

Samtliga finansiella instrument värderas och redovisas utifrån anskaffningsvärden i enlighet med reglerna i kapitel 11 i BFNAR 2012:1.

#### Derivat

Koncernföretag (CA Fastigheter AB) innehar räntederivat (SWAP-avtal) för koncernens räkning. Dessa används för att gemensamt i koncernen binda rörliga lån. Bolaget har internt tecknat derivatavtal med CA Fastigheter AB för säkring av lån med rörlig ränta. Effekterna av dessa derivat redovisas som räntekostnad i bolaget. Säkringsredovisning tillämpas och någon omvärdering av derivaten görs ej i bolaget. Se vidare not rörande skulder till kreditinstitut.

#### Koncernförhållanden

Företaget är ett helägt dotterföretag till Ernir Holding AB, org nr 559056-9470, med säte i Kalmar, vilken ingår i en koncern där CA Fastigheter AB, org nr 556227-5700 med säte i Kalmar upprättar koncernredovisning för den minsta koncernen och där Claesson & Anderzén AB, org nr 556395-3701 med säte i Kalmar upprättar koncernredovisning för den största koncernen.

#### Nyckeltalsdefinitioner

Hysesintäkter

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Driftsöverskott

Med bruttovinst avses nettoomsättning minus kostnad såld vara.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

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

### Not 1 Hyresintäkter fördelade på lokaltyp

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Lokaler	59 699	55 362
	<b>59 699</b>	<b>55 362</b>

### Not 2 Driftskostnader

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Energi, bränsle, vatten och avlopp	372	222
Fastighetsdrift	230	347
	<b>601</b>	<b>569</b>

### Not 3 Avskrivningar och nedskrivningar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Hyresgästanpassningar skrivs av under kontraktstiden. Beroende på tillämplighet i det enskilda fallet har följande avskrivningsprocent använts.

#### Materiella anläggningstillgångar

Stomme, grund, övervärden	1 %
Stomkomplettering / innerväggar, fasad, fönster, värme, sanitet	2 %
Yttertak, el, inre ytskikt bad (vägg och golv)	2,5 %
Köksinredning	3,3 %
Transportanläggningar, ventilation	4 %
Inre ytskikt kök (golv), markanläggningar	5 %
Inre ytskikt kök (vägg och tak), vitvaror, styr, övervakning	6,7 %
Byggnadsinventarier	5-10 %
Immateriella tillgångar	10-20 %
Maskiner och inventarier	20 %

### Not 4 Avskrivningar och nedskrivningar

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Byggnader	10 003	9 972
Byggnadsinventarier	176	176
	<b>10 179</b>	<b>10 147</b>

**Not 5 Förvaltnings- och administrationskostnader**

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Övriga kostnader	1	0
Övriga kostnader från koncernbolag	2 958	3 122
	<b>2 959</b>	<b>3 122</b>

**Not 6 Övriga finansiella kostnader**

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Räntekostnad till koncernföretag	9 930	5 098
Övriga finansiella poster	132	75
	<b>10 063</b>	<b>5 173</b>

**Not 7 Bokslutsdispositioner**

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Lämnade koncernbidrag	-26 581	-6 640
	<b>-26 581</b>	<b>-6 640</b>

**Not 8 Skatt på årets resultat**

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Aktuell skatt	2 680	5 495
Uppskjuten skatt	-170	-357
	<b>2 509</b>	<b>5 138</b>

**Not 9 Byggnader och mark**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	972 482	971 544
Inköp		938
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>972 482</b>	<b>972 482</b>
Ingående avskrivningar	-55 093	-44 945
Årets avskrivningar	-10 179	-10 147
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-65 271</b>	<b>-55 093</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>907 211</b>	<b>917 389</b>
<b>Uppgifter om förvaltningsfastigheter</b>		
Redovisat värde	907 211	917 389
Skattemässigt restvärde	129 545	133 368



### Not 10 Anläggningsfastigheter

Fastighet / Adress	Ytor m2		
	Totalt	Bostäder	Lokaler
Sicklaön 40:10, Sickla Allé 2-4 ,Nacka	50 075	0	50 075
	<b>50 075</b>	<b>0</b>	<b>50 075</b>

### Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	102	98
	<b>102</b>	<b>98</b>

### Not 12 Obeskattade reserver

	2023-12-31	2022-12-31
Periodiseringsfond 2019	1 892	1 892
Periodiseringsfond vid 2020 års taxering	3 339	3 339
	<b>5 232</b>	<b>5 232</b>

### Not 13 Avsättningar

	2023-12-31	2022-12-31
Uppskjuten skatt	38 869	39 039
	<b>38 869</b>	<b>39 039</b>

### Not 14 Skulder till kreditinstitut

Skulder till kreditinstitut redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Förfall senare än ett år men inom fem år från balansdagen	503 090	503 090
	<b>503 090</b>	<b>503 090</b>

Räntederivat (ränteswapar) som används för binding av bolagets lån har tecknats med koncernföretag. Tecknade räntederivat finns på balansdagen med ett underliggande belopp uppgående till 468,6 Mkr (488,5). Anskaffningsvärdet för dessa derivat uppgår till 0 Mkr och marknadsvärdet på balansdagen är 10,3 Mkr (-30,7).

2024050810482

**Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	5 248	5 134
Övriga upplupna kostnader	5 500	6 548
	<b>10 749</b>	<b>11 682</b>

**Not 16 Not för ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
<b>För skulder till kreditinstitut:</b>		
Fastighetsinteckningar	514 250	514 250
	<b>514 250</b>	<b>514 250</b>

Kalmar den 26 mars 2024

Johan Claesson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 26 mars 2024

Ernst & Young AB

Linda-Marie Emilsson  
Revisor



Building a better  
working world

2024050810483

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Sicklaön Fastigheter AB, org.nr 556023-7611

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Sicklaön Fastigheter AB för år 2023-01-01 - 2023-12-31.

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

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 Sicklaön Fastigheter 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 ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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 för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### Revisorns ansvar

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 revisionsmed 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 uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen 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

2024050810484

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Sicklaön Fastigheter AB för år 2023-01-01 - 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att årsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Sicklaön Fastigheter AB enligt god revisorsred 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 ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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 styrelseledamoten 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 revisionsred 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 revisionsred 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.

Kalmar den 26 mars 2024

Ernst & Young AB

Linda-Marie Emilsson  
Auktoriserad revisor