

Årsredovisning

för

Sveafastigheter Bostad Oxbacken 2 AB

556964-1342

Räkenskapsåret

2022-01-01 – 2022-12-31

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2023-06-29.

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:

Svante Jernberg, Styrelseledamot
2023-07-12

Styrelsen för Sveafastigheter Bostad Oxbacken 2 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 hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Sveafastigheter Bostad Oxbacken 2 AB, org.nr. 556964-1342, med säte i Stockholm, ska äga och förvalta fast och lös egendom samt bedriva därmed förenlig verksamhet.

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Sveafastigheter Bostad Oxbacken AB, org.nr. 559301-4649, med säte i Stockholm.

Bolaget äger fastigheten Sandstenen 16 i Västerås stad och har under året fortsatt förvalta och utveckla fastigheten.

Det finns ingen anställd personal i bolaget.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Kriget mellan Ryssland och Ukraina har skapat en stor osäkerhet i världsekonomin. Bedömningen är att bolaget inte har någon direkt exponering mot kriget i Ukraina men att det till viss del påverkas av osäkerheten på finansmarknaden. Bolaget ingår i SBB-koncernen som har lång ränte- och kapitalbindning samt tillgång till backup-faciliteter för att täcka förfall.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 568	1 588	1 603	1 752
Resultat efter finansiella poster	-82	239	-1 620	546
Soliditet (%)	1,04	1,65	0,44	0,40

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändringar i eget kapital

Antal aktier: 500

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 000	435	273 181	323 616
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		273 181	-273 181	0
Årets resultat			-89 450	-89 450
Belopp vid årets utgång	50 000	273 616	-89 450	234 166

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	273 616
årets förlust	-89 450
	184 166
disponeras så att	
i ny räkning överföres	184 166
	184 166

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

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelsens intäkter	1		
Nettoomsättning		1 568 191	1 587 609
Övriga rörelseintäkter		0	7 858
Summa rörelseintäkter		1 568 191	1 595 467
Rörelsens kostnader			
Fastighetsförvaltning		-638 437	-676 685
Övriga externa kostnader		-381 071	-268 506
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-365 412	-365 412
Summa rörelsekostnader		-1 384 920	-1 310 603
Rörelseresultat		183 271	284 864
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	2	-265 231	-45 900
Summa finansiella poster		-265 231	-45 900
Resultat efter finansiella poster		-81 960	238 964
Bokslutsdispositioner	3	-41 706	0
Resultat före skatt		-123 666	238 964
Skatt på årets resultat		34 216	34 217
Årets resultat		-89 450	273 181

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	17 442 478	17 807 890
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	5	4 701 250	1 400 000
Summa materiella anläggningstillgångar		22 143 728	19 207 890
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Uppskjuten skattefordran	6	293 700	259 484
Summa finansiella anläggningstillgångar		293 700	259 484
Summa anläggningstillgångar		22 437 428	19 467 374
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		0	9 823
Övriga fordringar		77 161	91 056
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	5 500	0
Summa kortfristiga fordringar		82 661	100 879
Summa omsättningstillgångar		82 661	100 879
SUMMA TILLGÅNGAR		22 520 089	19 568 253

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50 000	50 000
		50 000	50 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		273 616	435
Årets resultat		-89 450	273 181
		184 166	273 616
Summa eget kapital		234 166	323 616
Långfristiga skulder			
	8		
Skulder till koncernföretag		0	10 511 033
Summa långfristiga skulder		0	10 511 033
Kortfristiga skulder			
	8		
Leverantörsskulder		47 391	68 273
Skulder till koncernföretag		21 635 107	8 255 387
Aktuella skatteskulder		8 070	7 139
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	595 355	402 805
Summa kortfristiga skulder		22 285 923	8 733 604
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		22 520 089	19 568 253

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen 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.

Intäkter består primärt av hyresintäkter och redovisas i den period som uthyrningen avser.

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	2-10 %
-----------	--------

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter och/eller värdestegring. I begreppet ingår byggnader, mark och markanläggningar. Förvaltningsfastigheter redovisas i balansräkningen till belopp motsvarande utgifter för anskaffning med hänsyn tagen till av-, ned- och uppskrivningar efter anskaffningen.

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Leasingavtal

Företaget redovisar samtliga leasingavtal som operationella leasingavtal.

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.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

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 2 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Räntekostnader till koncernföretag	-265 224	0
Räntekostnader till kreditinstitut	0	-45 804
Övriga räntekostnader	-7	-96
	-265 231	-45 900

Not 3 Bokslutsdispositioner

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Lämnade koncernbidrag	-41 706	0
	-41 706	0

Not 4 Byggnader och mark

Bolaget äger fastigheten Sandstenen 16 i Västerås.

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	20 579 062	12 016 062
Inköp	0	8 563 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	20 579 062	20 579 062
Ingående avskrivningar	-2 771 172	-2 405 760
Årets avskrivningar	-365 412	-365 412
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 136 584	-2 771 172
Utgående redovisat värde	17 442 478	17 807 890
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Redovisat värde	17 442 478	17 807 890
Verkligt värde	90 057 780	129 800 000
Taxeringsvärden byggnader	6 600 000	5 800 000
Taxeringsvärden mark	2 161 000	2 305 000
	8 761 000	8 105 000

Not 5 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

Bolaget bedriver ett ombyggnadsprojekt på Sandstenen 16.

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 400 000	0
Inköp	3 301 250	1 400 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 701 250	1 400 000
Utgående redovisat värde	4 701 250	1 400 000

Not 6 Uppskjuten skattefordran

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående uppskjuten skattefordran temporär skillnad	259 484	225 267
Årets förändring	34 216	34 217
Utgående uppskjuten skattefordran temporär skillnad	293 700	259 484
Utgående redovisat värde	293 700	259 484

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda driftskostnader	5 500	0
	5 500	0

Not 8 Skulder som avser flera poster

Företagets låneskulder, inklusive banksaldo på koncernkonto, redovisas under följande poster:

	2022-12-31	2021-12-31
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	0	0
Skulder till koncernföretag	0	10 511 033
	0	10 511 033
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	0	0
Skulder till koncernföretag	21 635 107	8 255 387
	21 635 107	8 255 387

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	256 631	351 905
Upplupna räntekostnader	265 224	0
Upplupna drifts- och förvaltningskostnader	73 500	50 900
	595 355	402 805

Not 10 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	0	0
	0	0

Not 11 Eventualförpliktelser

Inga

Not 12 Uppgifter om moderföretag

Moderföretag i den minsta koncern där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning är Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB med organisationsnummer 556981-7660 med säte i Stockholm.

Stockholm, 2023-06-07

Svante Jernberg
Svante Jernberg
Ordförande

Lars Gärde
Lars Gärde

Viktor Mandel
Viktor Mandel

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-06-07
Ernst & Young AB

Linda-Marie Emilsson
Linda-Marie Emilsson
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Sveafastigheter Bostad Oxbacken 2 AB, org.nr 556964-1342

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Sveafastigheter Bostad Oxbacken 2 AB för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Sveafastigheter Bostad Oxbacken 2 ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 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 Sveafastigheter Bostad Oxbacken 2 AB enligt god revisionssed 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 den 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 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. Risker 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 innehåll 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 förvaltning av Sveafastigheter Bostad Oxbacken 2 AB för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

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 Sveafastigheter Bostad Oxbacken 2 AB enligt god revisionssed 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 någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

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.

Kalmar den 07 juni 2023

Ernst & Young AB

Linda-Marie Emilsson

Linda-Marie Emilsson

Auktoriserad revisor