

Årsredovisning
för
Svenska Durox AB
556012-6806
Räkenskapsåret
2023

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Svenska Durox AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 18 juni 2024. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Örebro den 20 juni 2024

Sara Sjöborg Wik
Sara Sjöborg Wik

Styrelsen och verkställande direktören för Svenska Durox AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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

Bolaget bedriver fastighetsförvaltning och äger och förvaltar 78 lägenheter och 13 lokaler i tre byggnader inom Örebro kommun.

Företaget har sitt säte i Örebro.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har ägt rum under året.

Ägarförhållanden

Bolaget ägs av Nefertiti Fastighets AB, 556045-9520. I samma koncern ingår fastighetsbolagen Baufra Fastighets AB, 556713-5313, Cleopatra Fastighets AB, 556119-1486, Sjöborg Corporation KB, 916459-0680, Meritaten Fastighets AB 559035-9591, Khafre Fastighets AB, 556089-8685, Villa Viking AB, 556015-2689, Viking Fastighetsbolag AB, 556582-4769, Fastighetsbolaget Gladan i Kumla AB, 559173-6219 samt Selene Fastighets AB, 559268-1711. Bolaget är komplementär i Sjöborg Corporation KB.

Flerårsöversikt (tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	7 082	6 884	6 772	6 668	6 431
Resultat efter finansiella poster	2 517	727	2 635	2 867	2 344
Soliditet (%)	18	16	14	12	11
Avkastning på eget kap. (%)	32	11	43	54	49

Flerårsöversikten har ej omräknats i samband med tillämpningen av K3.

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100 000	20 000	5 967 342	577 211	6 664 553
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			577 211	-577 211	0
Årets resultat				1 205 686	1 205 686
Belopp vid årets utgång	100 000	20 000	6 544 553	1 205 686	7 770 239

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	6 544 553
årets vinst	1 205 686
	7 750 239
disponeras så att i ny räkning överföres	7 750 239
	7 750 239

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

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Hysesintäkter		7 082 116	6 884 418
Övriga intäkter		38 273	8 062
		7 120 389	6 892 480
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-2 853 962	-4 755 812
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-788 348	-790 088
		-3 642 310	-5 545 900
Rörelseresultat		3 478 079	1 346 580
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		461 342	617
Räntekostnader och liknande resultatposter	2	-1 422 551	-620 331
		-961 209	-619 714
Resultat efter finansiella poster		2 516 870	726 866
Bokslutsdispositioner	3	-1 000 000	0
Resultat före skatt		1 516 870	726 866
Skatt på årets resultat		-311 184	-149 655
Årets resultat		1 205 686	577 211

2024062424792

SW
12

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

4

38 277 657

39 066 005

Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

5

33 063

0

38 310 720

39 066 005

Summa anläggningstillgångar

38 310 720

39 066 005

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Fordringar hos koncernföretag

6

4 003 461

0

Övriga fordringar

244 903

526 825

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

82 399

67 915

4 330 763

594 740

Kassa och bank

0

1 104 957

Summa omsättningstillgångar

4 330 763

1 699 697

SUMMA TILLGÅNGAR

42 641 483

40 765 702

2024062424793

ÖW
12

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

100 000

100 000

Reservfond

20 000

20 000

120 000

120 000

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

6 544 553

5 967 342

Årets resultat

1 205 686

577 211

7 750 239

6 544 553

Summa eget kapital

7 870 239

6 664 553

Avsättningar

7

Övriga avsättningar

142 532

122 493

Långfristiga skulder

8

Skulder till kreditinstitut

28 538 200

29 153 044

Skulder till koncernföretag

3 919 000

2 919 000

Summa långfristiga skulder

32 457 200

32 072 044

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

639 344

639 344

Leverantörsskulder

427 724

254 754

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

1 104 444

1 012 514

Summa kortfristiga skulder

2 171 512

1 906 612

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

42 641 483

40 765 702

2024062424794

SW
12

Noter

Not1 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.

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader - Stomme	80 år
Byggnader - Värme	50 år
Byggnader - El	40 år
Byggnader - Fasad	50 år
Byggnader - Fönster	50 år
Byggnader - Tak	40 år
Byggnader - Styr- och Övervakningssystem	30 år
Byggnader - Ventilation	25 år
Markanläggningar	20 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5-20 år
Bilar	5 år
Inventarier, verktyg och installationer	3-10år

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.

Avkastning på eget kap. (%)

Resultat efter finansiella poster i procent av justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt).

Uppskattningar och bedömningar

Följande antaganden om framtiden och andra väsentliga källor till osäkerhet i uppskattningar på balansdagen skulle kunna innebära en betydande risk för en väsentlig justering av redovisade värden för tillgångar och skulder under nästa räkenskapsår:

När det gäller materiella anläggningstillgångar har en uppdelning i komponenter gjorts i de fall där skillnaden i nyttjandeperioder mellan de olika komponenterna är väsentlig. Det bokförda värdet på den materiella anläggningstillgången har fördelats enligt respektive komponents andel av det bedömda verkliga värdet. Bedömningen av nyttjandeperioder för de väsentliga materiella anläggningstillgångarna baseras på tidigare egna erfarenheter samt de gemensamma riktlinjer gällande komponentredovisning som Fastighetsägarna Sverige och SABO tagit fram.

Not 2 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader till koncernföretag	-116 760	-98 241
Övriga räntekostnader	-1 305 791	-522 090
	-1 422 551	-620 331

Not 3 Bokslutsdispositioner

	2023	2022
Lämnade koncernbidrag	-1 000 000	0
	-1 000 000	0

Not 4 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	54 130 216	54 130 216
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	54 130 216	54 130 216
Ingående avskrivningar	-15 064 211	-14 274 123
Årets avskrivningar	-788 348	-790 088
Utgående ackumulerade avskrivningar	-15 852 559	-15 064 211
Utgående redovisat värde	38 277 657	39 066 005
Bokfört värde mark	9 849 099	9 849 099
	9 849 099	9 849 099

Not 5 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	33 063	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	33 063	0
Utgående redovisat värde	33 063	0

Not 6 Fordringar hos koncernföretag

Avser fordring för underkonto hos Handelsbanken på bokslutsdatum.

	2023-12-31	2022-12-31
Tillkommande fordringar	4 003 461	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 003 461	0
Utgående redovisat värde	4 003 461	0

Not 7 Avsättningar

	2023-12-31	2022-12-31
Avsättning uppskjuten skatt		
Belopp vid årets ingång	122 493	102 813
Årets avsättningar	20 039	19 680
	142 532	122 493

9376154/24

Not 8 Långfristiga skulder

	23-12-31	2022-12-31
Skuld till Nefertiti Fastighets AB	3 919 000	2 919 000
Långfristig skuld till Handelsbanken	28 538 200	29 153 044
	32 457 200	32 072 044

Av långfristiga skulder till Handelsbanken betalas 25 980 824kr senare än 5 år efter bokslutsdagen.

Not 9 Eventualförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Ansvar som komplementär i kommanditbolag	18 913 567	18 725 489
	18 913 567	18 725 489

Not 10 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	31 464 700	31 464 700
	31 464 700	31 464 700

Not 11 Uppgifter om moderföretag

Moderföretag i den koncern där Svenska Durox AB, 556012-6806, ingår är Nefertiti Fastighets AB, 556045-9520, med säte i Örebro. Inga inköp eller försäljningar har ägt rum mellan bolagen under året.

Örebro den 18 maj 2024

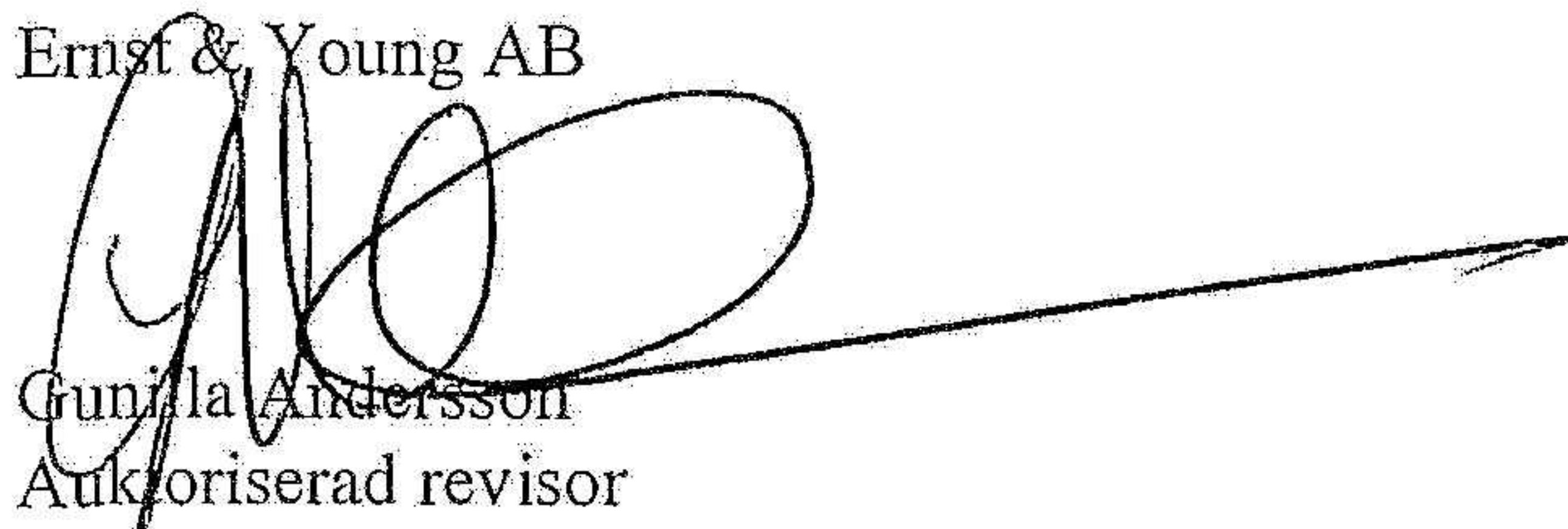

Sara Sjöberg Wik


Thomas Lundström
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats

29/5 - 2024

Ernst & Young AB


Gunilla Andersson
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Svenska Durox Aktiebolag, org.nr 556012-6806

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Svenska Durox Aktiebolag för räkenskapsåret 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 Svenska Durox Aktiebolags 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 Svenska Durox Aktiebolag 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 och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Svenska Durox Aktiebolag för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot 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 Svenska Durox Aktiebolag 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 styrelseledamoten eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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.

Örebro den 29 maj 2024

Ernst & Young AB

Gunilla Andersson

Gunilla Andersson

Auktoriserad revisor