

Årsredovisning för
Br. Sällström Fastigheter AB
559301–5992

Räkenskapsåret

2022-01-01 – 2022-12-31

Innehåll

| | |
|------------------------------|----|
| förvaltningsberättelse | 1 |
| resultaträkning..... | 3 |
| balansräkning | 4 |
| noter | 6 |
| underskrifter | 13 |

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämman 2023-05-07.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

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

Anton Sällström

Verkställande direktör, ordförande

Luleå 2023-05-07



1(13)

Br. Sällström Fastigheter AB

Org.nr. 559301-5992

2023051717893

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Br. Sällström Fastigheter AB, 559301-5992 får härmed upprätta årsredovisning för 2022.

Verksamheten

Bolaget med säte i Luleå, bedriver verksamhet inom fastighetsförvaltning.

Allmänt om verksamheten

Bolaget äger och förvaltar förvaltningsfastigheter i Överkalix Kommun. Fastighetsbeståndet omfattade per 2022-12-31 totalt 3 fastigheter med 12 lägenheter om 901 kvm. Vid årsskiftet var 100% av lägenheterna uthyrda. Den genomsnittliga bostadshyran per balansdagen uppgick till 853 kr per m².

Flerårsjämförelse*

| | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 |
|---------------------------------|-------|-------|------|------|------|
| Nettoomsättning i tkr | 749 | 207 | - | - | - |
| Resultat efter fin.poster i tkr | -46 | -140 | - | - | - |
| Resultat av nettoomsättning i % | -6 | -68 | - | - | - |
| Balansomslutning i tkr | 5 260 | 3 442 | - | - | - |
| Soliditet i %* | 26 | 10,4 | - | - | - |

*Eget kapital / totalt kapital

Ägarförhållanden

Bolaget ägs till 50 % av Anton Sällström Holding AB, Org. nr 559340-5243 och till 50% av Oskar Sällström Holding AB, Org. nr 559358-8931.

2(13)

Br. Sällström Fastigheter AB

Org.nr. 559301-5992

2023051717894

Förändring i eget kapital

| | Aktiekapital | Övrigt tillskjutet kapital | Balanserade vinstmedel | Summa eget kapital |
|--------------------------------|--------------|----------------------------|------------------------|--------------------|
| Eget kapital 2021-12-31 | 25 000 | | 334 703 | 359 703 |
| Årets resultat | - | - | -46 143 | - |
| Uppskrivningsfond | - | 1 056 020 | - | - |
| Summa totalresultat | - | - | - | - |
| Transaktioner med ägare | - | - | - | - |
| Erhållna aktieägartillskott | - | - | - | - |
| Eget kapital 2022-12-31 | 25 000 | 1 056 020 | 288 560 | 1 369 580 |

Resultatdisposition

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämman förfogande står
balanserat resultat
Årets resultat

334 703

-46 143

288 560

Styrelsen föreslår att
till aktieägarna utdelas
i ny räkning överföres

-

288 560

288 560

3(13)

Br. Sällström Fastigheter AB

Org.nr. 559301-5992

2023051717895

Resultaträkning*Belopp i kr**Not*2022-01-01-
2022-12-312021-02-12-
2021-12-31**Rörelseintäkter**

Nettoomsättning

2

749 070

207 087

749 070207 087**Rörelsekostnader**

Övriga externa kostnader

3,4

-576 715

-270 826

Personalkostnader

5

-19 190

-12 634

Av- och nedskrivningar materiella och immateriella

7,8,9,10

-123 855

-42 735

anläggningstillgångar

-719 760-119 108**Rörelseresultat**

29 309

-119 108

Finansiella poster

Räntekostnader och liknande resultatposter

-78 975

-21 189

-78 975-21 189**Resultat efter finansiella poster**

-49 666

-140 297

Resultat före skatt

-49 666

-140 297

Skatt på årets resultat

6, 12

3 522

-

Årets resultat-46 143-140 297

AS

4(13)

Br. Sällström Fastigheter AB

Org.nr. 559301-5992

2023051717896

| Balansräkning | | | | |
|--|------------|--|------------------|------------------|
| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
| TILLGÅNGAR | | | | |
| Anläggningstillgångar | | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | | |
| Byggnader och mark | 7 | | 4 824 698 | 3 317 805 |
| Markanläggningar | 8 | | 54 327 | - |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar | 9 | | 48 985 | 65 314 |
| Inventarier, verktyg och installationer | 10 | | 111 667 | 29 547 |
| Pågående ny-, till- och ombyggnad | 11 | | 81 442 | - |
| | | | <u>5 121 119</u> | <u>3 412 666</u> |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | | 5 121 119 | 3 412 666 |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i> | | | | |
| Uppskjuten skattefordran | 6, 12 | | 3 522 | - |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | | <u>3 522</u> | <u>-</u> |
| Summa anläggningstillgångar | | | 5 124 642 | 3 412 666 |
| Kortfristiga fordringar | | | | |
| Kundfordringar | | | 4 945 | - |
| Skattefordringar | | | 3 587 | 10 300 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | | 23 526 | 11 236 |
| | | | <u>32 058</u> | <u>21 536</u> |
| Kassa och bank | | | | |
| Kassa och bank | | | 103 726 | 8 146 |
| Summa kassa och bank | | | <u>103 726</u> | <u>8 146</u> |
| Summa omsättningstillgångar | | | 135 784 | 29 682 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | | 5 260 426 | 3 442 348 |

AS

5(13)

Br. Sällström Fastigheter AB

Org.nr. 559301-5992

2023051717897

Balansräkning*Belopp i kr**Not*

2022-12-31

2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER**Eget kapital****Bundet eget kapital**

Aktiekapital

25 000

25 000

Uppskrivningsfond

1 056 020

-

Summa bundet eget kapital

1 081 020

25 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

334 703

475 000

Årets resultat

6, 12

-46 143

-140 297

Summa fritt eget kapital

288 560

334 703

Summa eget kapital

1 369 580

359 703

Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld

12

273 980

-

Summa avsättningar

273 980

-

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

-

1 950 000

Skulder till aktieägare

1 500 000

1 000 000

Summa långfristiga skulder

1 500 000

2 950 000

Kortfristiga skulder

Andra kortfristiga skulder till kreditinstitut

14, 15

1 866 334

-

Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut

14, 15

26 666

40 000

Övriga skulder

15

51 666

37 457

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

15

172 200

55 188

Summa kortfristiga skulder

2 116 866

132 645

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

5 260 426

3 442 348

AS

6(13)

Br. Sällström Fastigheter AB

Org.nr. 559301-5992

2023051717898

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar

Belopp i kr om inget annat anges

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Räkenskaperna är upprättade baserat på verkligt värde på förvaltningsfastigheterna, nominellt värde för uppskjuten skatt samt anskaffningsvärde för resterande poster.

Ändring i redovisningsprinciper och upplysningar

Bolaget har ändrat redovisningsprinciper från (K2) till (K3) från och med 2022-01-01.

Klassificering

Anläggningstillgångar och långfristiga skulder består av belopp som förväntas förfalla mer än tolv månader från balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder består av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader från balansdagen.

Förvaltningsfastigheter

Med förvaltningsfastighet avses fastighet som innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av detta. Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde på balansdagen.

Verkligt värde fastställs genom bedömning av marknadsvärdet för varje enskilt värderingsobjekt.

Som huvudmetod har en s.k. kassaflödesanalys använts där ett kalkylmässigt framtida driftnetto beräknas med hänsyn tagen till nuvärdet av ett bedömt marknadsvärde vid kalkylperiodens slut.

Avkastningskraven är individuella per fastighet beroende på skick, utfört underhåll, beräknade framtida underhåll och beräknade framtida intäkter. Avkastningskraven vid balansdagen varierade mellan 10-15%.

Materiella anläggningar

Materiella anläggningar avser inventarier och redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för avskrivningar och eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången. Avskrivningar enligt plan baseras på bedömd nyttjandeperiod som normalt är fem till sju år förutom datorer som bedöms ha en nyttjandeperiod på tre år. Avskrivningarna är linjära över åren.

Tillkommande utgifter läggs till anskaffningsvärdet endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att komma företaget till del och anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som en kostnad i den period de uppkommer.

Kassa och bank

Kassa och bank består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavande hos banker och motsvarande institut.

Skulder till kreditinstitut

Den del av lånen som har slutförfalldatum kommande räkenskapsår redovisas under kortfristiga skulder oavsett om bolaget har för avsikt att förlänga lånen.

7(13)

Br. Sällström Fastigheter AB

Org.nr. 559301-5992

2023051717899

Övriga tillgångar och skulder

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inget annat anges.

Aktuell och uppskjuten inkomstskatt

Periodens skattekostnad omfattar aktuell och uppskjuten skatt. Skatten belastar resultaträkningen förutom i de fall den är hänförlig till transaktioner vilka redovisas direkt mot eget kapital då även skatteeffekten redovisas direkt mot eget kapital. Aktuell uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats om 20,6%.

Aktuell skatt motsvarar den skatt som bolaget är skyldig att betala utifrån årets skattepliktiga resultat, justerat för eventuell skatt avseende tidigare perioder.

Uppskjuten skatt redovisas på balansdagen i enlighet med balansräkningsmetoden för temporära skillnader mellan tillgångars och skulders skattemässiga och redovisningsmässiga värden. Undantag görs för temporära skillnader som uppkommit vid första redovisningen av tillgångar och skulder som utgör tillgångsförvärv. De skattesatser och skattelagar som tillämpas för att beräkna beloppet är de som är antagna eller aviserade på balansdagen. Uppskjutna skatteskulder avser differensen mellan bedömt marknadsvärde och skattemässigt värde gällande fastigheter.

Uppskjuten skattefordran hänförligt till underskottsavdrag redovisas eftersom det är troligt att underskottsavdragen kommer att kunna kvittas mot framtida skattemässiga överskott.

Fastighetsskatt

För flerbostadshus blir avgiften 1 519 kr/lgh för 2022, dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet för bostäder. Fastighetsavgiften för småhus är 0,75 % av taxeringsvärdet dock högst 8 874 kr per bostadsbyggnad.

Avskrivningar på byggnader

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar. Komponenternas avskrivs linjärt på 10-120 år och sker i snitt med 2,5 % på anskaffningsvärdet.

Skattemässigt görs maximalt tillåtna avskrivningar enligt skattelagstiftningen

Avskrivning på markanläggningar

Avskrivningar på markanläggningar sker linjärt med 5 % av tillgångarnas anskaffningsvärden per år.

Avskrivning på inventarier

Avskrivning på maskiner och inventarier sker linjärt med 20 % av tillgångarnas anskaffningsvärden per år.

8(13)

Br. Sällström Fastigheter AB

Org.nr. 559301-5992

2023051717900

Not 2 Nettoomsättning

| | 2022 | 2021 |
|-------------------------|----------------|----------------|
| Hysesintäkter bostäder | 743 840 | 223 792 |
| Hysesintäkter p-platser | 28 000 | 12 000 |
| | <u>771 840</u> | <u>235 792</u> |
| <i>Avgår</i> | | |
| Hysesbortfall bostäder | -9 750 | -26 305 |
| Hysesbortfall p-platser | -9 300 | -2 400 |
| Rabatter/Avdrag | -3 720 | - |
| | <u>749 070</u> | <u>207 087</u> |

Not 3 Driftkostnader

| | 2022 | 2021 |
|-------------------------------------|----------------|---------------|
| Snöröjning och halkbekämpning | 12 938 | 4 800 |
| Taxebundna utgifter och uppvärmning | | |
| El | 47 012 | 14 873 |
| Fjärrvärme | 121 264 | 47 173 |
| Vatten & avlopp | 45 984 | 15 557 |
| Sophämtning | 27 725 | 9 241 |
| Fastighetsförsäkring | 17 391 | 5 618 |
| Fastighetsskatt/avgift | 6 709 | 2 263 |
| | <u>279 023</u> | <u>99 525</u> |

Not 4 Reparation och underhållskostnader

| | 2022 | 2021 |
|---|----------------|----------------|
| Reparation och underhåll fastighet | 39 408 | 118 516 |
| Reparation och underhåll bostäder | 110 474 | - |
| Reparation och underhåll installationer | 7 189 | - |
| | <u>157 071</u> | <u>118 516</u> |

Not 5 Personalkostnader

Bolaget har inga anställda

9(13)

Br. Sällström Fastigheter AB

Org.nr. 559301-5992

2023051717901

Not 6 Skatt på årets resultat

| | 2022 | 2021 |
|-------------------------------------|----------------|----------|
| Uppskjuten skattefordran | 3 522 | - |
| | <u>3 522</u> | <u>-</u> |
| <i>Avstämning av effektiv skatt</i> | | |
| Resultat före skatt | -49 666 | -140 297 |
| Skatteeffekt av: | | |
| Uppskjuten skattefordran | 3 522 | - |
| Summa | <u>-46 144</u> | <u>-</u> |

Not 7 Byggnader och mark

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|------------------|------------------|
| Vid årets början | 3 317 805 | - |
| Inköp | - | 3 336 825 |
| Ny-, till- och ombyggnad | 251 797 | - |
| Uppskrivning | 1 330 000 | - |
| Summa ackumulerade anskaffningsvärde | <u>4 899 602</u> | <u>3 336 825</u> |
| Vid årets början | -19 020 | - |
| Årets avskrivningar enligt plan på anskaffningsvärdet | -74 904 | -19 020 |
| Summa ackumulerade avskrivningar | <u>-93 924</u> | <u>-19 020</u> |
| Bokfört värde byggnader | 4 273 083 | 2 833 965 |
| Bokfört värde mark | 551 615 | 483 840 |
| Summa bokfört värde byggnader och mark | <u>4 824 698</u> | <u>3 317 805</u> |
| <i>Taxeringsvärde</i> | | |
| Taxeringsvärde för bolagets fastigheter: | 1 872 000 | 1 687 000 |
| Varav byggnader: | 1 671 000 | 1 444 000 |

10(13)

Br. Sällström Fastigheter AB

Org.nr. 559301-5992

2023051717902

| Not 8 Markanläggningar | <i>2022-12-31</i> | <i>2021-12-31</i> |
|---|-------------------|-------------------|
| <i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i> | | |
| Ny-, till- och ombyggnad | 57 186 | - |
| | <u>57 186</u> | <u>-</u> |
| <i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i> | | |
| Årets avskrivningar enligt plan på anskaffningsvärdet | -2 859 | - |
| | <u>-2 859</u> | <u>-</u> |
| Redovisat värde vid årets slut | 54 327 | - |
| Not 9 Maskiner och andra tekniska anläggningar | | |
| | <i>2022-12-31</i> | <i>2021-12-31</i> |
| <i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i> | | |
| Vid årets början | 81 642 | - |
| Inköp | - | 81 642 |
| | <u>81 642</u> | <u>81 642</u> |
| <i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i> | | |
| Vid årets början | -16 328 | - |
| Årets avskrivningar enligt plan på anskaffningsvärdet | -16 328 | -16 328 |
| | <u>-32 657</u> | <u>-16 328</u> |
| Redovisat värde vid årets slut | 48 985 | 65 314 |
| Not 10 Inventarier, verktyg och installationer | | |
| | <i>2022-12-31</i> | <i>2021-12-31</i> |
| <i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i> | | |
| Vid årets början | 36 934 | - |
| Inköp | 111 883 | 36 934 |
| | <u>148 817</u> | <u>36 934</u> |
| <i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i> | | |
| Vid årets början | -7 387 | - |
| Årets avskrivningar enligt plan på anskaffningsvärdet | -29 763 | -7 387 |
| | <u>-37 150</u> | <u>-7 387</u> |
| Redovisat värde vid årets slut | 111 667 | 29 547 |
| Not 11 Pågående ny- till- och ombyggnad | | |
| | <i>2022-12-31</i> | <i>2021-12-31</i> |
| Inköp | 81 442 | - |
| Summa | <u>81 442</u> | <u>-</u> |

11(13)

Br. Sällström Fastigheter AB

Org.nr. 559301-5992

2023051717903

Not 12 Uppskjuten skatt

| | 2021-12-31 | 2022-12-31 |
|-------------------------|-----------------|------------|
| Temporär skillnad | 3 522 | - |
| Uppskrivning | -273 980 | - |
| Uppskjuten skatt | -270 458 | - |

Temporär skillnad

| | Redovisat värde | Skattemässigt värde | Temporär skillnad |
|--|-----------------|---------------------|-------------------|
| 2022-12-31 | | | |
| Väsentliga temporära skillnader hänförliga byggnader | 4 273 083 | 2 960 182 | 1 312 901 |
| 2021-12-31 | | | |
| Väsentliga temporära skillnader hänförliga byggnader | 2 833 965 | 2 833 965 | - |

Not 13 Avsättningar

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--------------------------------|----------------|------------|
| Avsättningar | | |
| Årets avsättningar | 273 980 | - |
| Redovisat värde vid årets slut | 273 980 | - |
| Summa avsättningar | 273 980 | - |

Not 14 Långfristiga skulder

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|------------------|------------------|
| Skulder till kreditinstitut | 1 893 000 | 1 950 000 |
| Skulder till aktieägare | 1 500 000 | 1 000 000 |
| Totala skulder på bokslutsdagen | 3 393 000 | 2 950 000 |
| Nästa års amorteringar | -26 666 | -40 000 |
| Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till | -160 000 | -160 000 |
| Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till | 3 206 334 | 2 750 000 |
| Totala skulder på bokslutsdagen | 3 393 000 | 2 950 000 |
| Avgår kortfristig del | -1 893 000 | -40 000 |
| Långfristiga skulder exklusive kortfristig del | 1 500 000 | 2 910 000 |
| Summa långfristiga skulder | 1 500 000 | 2 910 000 |

AG

12(13)

Br. Sällström Fastigheter AB

Org.nr. 559301-5992

2023051717904

Not 15 Kortfristiga skulder

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|------------------|----------------|
| Skulder till kreditinstitut | | |
| Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar | 26 666 | 40 000 |
| Lån att omförhandla nästa räkenskapsårs | 1 866 334 | - |
| | <u>1 893 000</u> | <u>40 000</u> |
| | | |
| Övriga skulder | | |
| Kortfristiga skulder till aktieägare | 51 666 | 37 457 |
| | | |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | |
| Upplupen elkostnad | 8 247 | - |
| Upplupen fjärrvärme | 14 840 | - |
| Upplupen snöröjning | 4 813 | - |
| Förutbetalda hyresintäkter | 65 248 | 55 188 |
| Övrigt upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 79 052 | - |
| | <u>172 200</u> | <u>55 188</u> |
| | | |
| Summa kortfristiga skulder | 2 116 866 | 132 645 |

Not 16 Ställda säkerheter och eventalförpliktelse

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|------------------|------------------|
| Fastighetsinteckning | 5 990 000 | 8 199 000 |
| | <u>5 990 000</u> | <u>8 199 000</u> |
| | | |
| Ställda säkerheter för skuld hos kreditinstitut | 5 990 000 | 8 199 000 |
| | | |
| Eventalförpliktelser | <i>Inga</i> | <i>Inga</i> |

13(13)

Br. Sällström Fastigheter AB

Org.nr. 559301-5992

Underskrifter

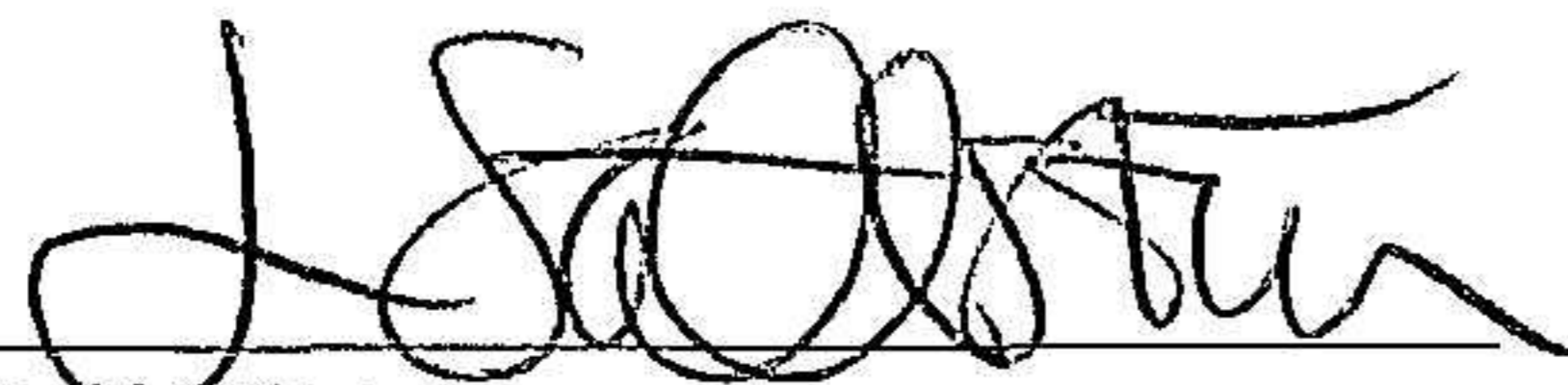
Luleå 2023-05-07



Anton Sällström
Verkställande direktör, ordförande



Oskar Sällström
Styrelseledamot



Leif Sällström
Styrelseledamot

2023051717905

