


Fastställelseintyg för Sättra Förvaltnings AB (publ), org 559015-9298

Undertecknad intygar att resultat- och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den ³⁰~~15~~ juni 2022.

Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur vinsten ska fördelas. Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Stockholm den ³⁰~~15~~ juni 2022


Curt Ahnström

FINANSIELLA RAPPORTER

2021

Styrelsen och verkställande direktören för Sätra Förvaltnings AB (publ) får härmed avge års- och koncernredovisning för räkenskapsåret 2021

Ars- och koncernredovisningen omfattar	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- rapport över resultat och totalresultat	8
- rapport över finansiell ställning	9
- förändring egetkapital	11
- kassaflödesanalys	13
- redovisningsprinciper	14
- noter	22
- underskrifter	28

Om inte annat anges redovisas alla belopp i kronor SEK.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamhetens art och inriktning

Sätra Förvaltnings AB (publ) och dess dotterföretags (Koncernen) huvudsakliga verksamhet innefattar ägande, förvaltning och exploatering av fastigheter.

Sätra Förvaltnings AB (publ) har sitt säte i Stockholm. Företaget är ett helägt dotterföretag till Curt Ahnström Invest AB, org nr 559015-9348 med säte i Stockholm.

Fortsatt drift

Viktiga förhållanden

Koncernen består förutom av moderföretaget Sätra Förvaltnings AB (publ), av helägda dotterföretagen Memmingsborg Ett AB som är ägare till det fastighetsägande företaget Sätra Centrum Fastigheter AB. Samtliga företag i koncernstrukturen är helägda. Dotterföretagen Memmingsborg Ett AB har karaktären av holdingbolag och driver ingen verksamhet. Holdingbolaget har förvärvats till ett belopp motsvarande inbetalt aktiekapital. Koncernens företag äger inga andelar i intresseföretag.

I augusti 2016 fattade företaget beslut om att utge en obligation om 55 mkr. I samband därmed beslutade en extra bolagsstämma också om att genomföra en nyemission om 450 000 kr för att därmed göra företaget till ett publikt företag.

Den emitterade obligationen noterades på NGM Nordic Derivatives Exchange i november 2016. I februari 2022, i samband med förlängningen av obligationslånet avnoterades obligationen från NGM Derivatives Exchange.

Koncernen förvärvade, och tillträdde den 7 oktober 2016 två fastigheter, Högsätra 10 och Djursätra 3 i stadsdelen Sätra söder om Stockholm genom förvärv av två fastighetsägande företag. Fastigheterna utgörs av centrumanläggningen Sätra Centrum samt en intilliggande fastighet. Fastigheterna ägs med tomträtt. Sätra Centrum har egen tunnelbaneförbindelse vilket gör att det endast tar cirka 20 minuter till de centrala delarna av Stockholm och är en del av Stockholm Stads plan för Skärholmenområdet där många nya bostäder ska byggas under de kommande åren.

Företaget avyttrade, enligt en tidigare uppgjord principöverenskommelse, omgående fastigheten Djursätra 3 till en köpare utanför koncernen.

I syfte att modernisera centrumanläggningen och öka antalet byggrätter på de båda fastigheterna påbörjades omgående efter förvärven ett detaljplanearbete vilket drivs tillsammans med köparen av Djursätra 3 för båda fastigheterna gemensamt. Detaljplanen drivs tillsammans med stadsbyggnadskontoret i Stockholm. Att detaljplanen fastställs och vinner laga kraft är väsentligt för bolagets möjligheter att utveckla fastigheten. Dessa processer är alltid förknippad med osäkerheter kanske främst avseende när i tiden ett fastställande kan erhållas. Emellertid bedöms detaljplanerisken ha minskat under 2021. I december 2021 beslutades om detaljplanen i Stadsbyggnadsnämnden. Detaljplanen planeras komma upp för fastställande i Stadsfullmäktige under oktober 2022.

Eftersom den nya detaljplanen förväntas vinna laga kraft under 2022 har tomträtten av extern värderare, den 1 februari 2021, marknadsvärderats som "Centrumfastighet" med förväntningar om ändrad och kompletterad användning till bostadsändamål och centrumändamål.

Med marknadsvärdet avses det mest sannolika priset vid en normal försäljning av värderingsobjektet på den öppna marknaden. Marknadsvärdet har beräknats genom en så kallad ortsprisanalys, vilken har bedömts mindre osäker än en så kallad marknadsanpassad exploateringskalkyl. Baserat på detta har marknadsvärdet bedömts till 185 mkr. Värdeökningen jämfört med föregående år är hänförlig till att den riskpremie som drogs av föregående år har lagts tillbaka. Detta har skett med stöd av att detaljplanearbetet har fortskridit och det intresse som föreligger för projektet från aktörer på marknaden. Värdet tar inte hänsyn till det friköpspris som finns för marken som ska upplåtas med äganderätt eller den ersättning som staden förväntas lämna för befintlig bebyggelse. Läs mer om värdet under not 12 och 28 där också de väsentligaste riskerna i värderingen framgår.

Väsentliga händelser under året och efter räkenskapsårets slut

Detaljplanen beslutades i Stadsbyggnadsnämnden under december 2021 och förväntas vinna laga kraft i slutet på året 2022.

Dotterbolaget Sättra Centrum Fastigheter AB har tecknat genomförandeavtal med SLL och Stockholmshem vilket innebär att man är överens om den kommande byggnationen och därmed har säkrat genomförandet av nya Sättra Centrum, efter erhållet bygglov.

Bolaget har under 2021 tagit upp ett bryggån om 30 msek genom Svensk Ränteförvaltning. Lånet löper med 14% ränta och förfaller 7 december 2022.

Obligationslånet har efter beslutsförfarande blivit förlängt till och med den 27 augusti 2022. Även banklånet hos Erik Penser Bank förlängdes till och med 30 juni 2022.

I samband med förlängningen av obligationslånet avregistrerades obligationen från NGM. Styrelsen utvärderar f n om en ansökan hos NGM ska ske om att återuppta handeln med obligationen.

Utöver rådande omständigheter med spridningen av Covid -19 har även den planerade rivningen och igångsättningen med byggnationen av Nya Sättra Centrum påverkat tecknandet av nya hyreskontrakt negativt.

Dotterbolaget Memmingsborg Ett AB vann under hösten 2021 skiljedomsförfarandet avseende ett vinstdelningsavtal innebarande att avtalet ogiltigförklarades. Efter skiljedomsförfarandet finns det en fordran avseende ombudskostnader om ca 2,5 mkr i Memmingsborg som motparten ska betala.

Dotterbolaget Sättra Centrum Fastigheter AB (Sättra Centrum) har emottagit ett kravbrev från Storstockholms Lokaltrafik (SL) med anledning av ett läckage avseende avloppsvatten. SL har i brevet påstått att läckaget inneburit ekonomisk skada för SL och har framställt skadeståndsansspråk mot Sättra Centrum uppgående till 35 mkr. Sammanfattningsvis består ärendet av två huvudfrågor.

1. Har SL rätt till ersättning av Sättra Centrum för sanering och uppbyggnad?
2. Kan Sättra Centrums ansvarsförsäkring tas i anspråk för de krav som SL har framställt?

Bolagets bedömning av ärendet är att det finns relativt goda möjligheter att kunna ta ansvarsförsäkringen i anspråk. Vidare är det enligt bolaget inte klargjort huruvida bolaget kan hållas ansvariga för hela eller delar av den skada som SL påstår sig ha lidit. Vidare bedömer bolaget att ett eventuellt skadestånd kommer att jämkas väsentligt nedåt vid ett domstolsavgörande. Som stöd för sin bedömning har bolaget anlitat sitt juridiska ombud samt ytterligare extern juridisk expertis. Inga avsättningar för eventuellt skadeståndskrav har bedömts erforderlig.

Rysslands invasion av Ukraina bedöms inte ha någon direkt påverkan på koncernens verksamhet utöver den generella påverkan i samhället med ökad oro i det finansiella systemet och hos befolkningen i allmänhet.

Under 2022 har konkreta förhandlingar inletts med köpare till hela eller delar av Sättra Centrum. Förhandlingarna var ej slutförda vid årsredovisningens avlämnande.

Förväntad framtida utveckling

Koncernens fastighetsbestånd utgörs av tomträtten Högsåtra 10. Högsåtra 10 består av centrumanläggningen Sättra Centrum. Det kommande detaljplanearbetet syftar till att förbereda för en omdaning av både området kring Sättra Centrum och själva centrumanläggningen bl.a genom att tillskapa nya byggrätter.

Detaljplanen beslutades i Stadsbyggnadsnämnden i december 2021. Detta har reducerat detaljplanerisken avsevärt. Detaljplanen skall upp för fastställande i Stadsfullmäktige under Q4 2022.

Kommentar till den finansiella situationen.

Samtliga koncernens externa lån förfaller till betalning under 2022. De upplupna räntorna för andra halvåret 2020

förfaller till betalning i samband med att obligationslånet ska återbetalas 27 augusti 2022. Finansieringen var inte säkrad vid avlämnandet av årsredovisningen. Styrelsen arbetar intensivt med att lösa finansieringen långsiktigt. I handlingsplanen ingår att söka samarbetspartners och/eller tagare till delar av projektet. Intresset för projektet från aktörer i branschen har visat sig stort och styrelsen bedömer att finansieringsfrågan kommer att lösas långsiktigt senast under hösten 2022. Den sannolika finansieringslösningen är en kombination av avyttringar av byggrätter, partnersamarbeten och bankfinansiering.

Förhandlingarna med eventuella köpare var ej slutförda vid årsredovisningens avlämnande. Följaktligen förelåg fortsatt osäkerhet i frågan om koncernens finansiering.

Bolagsstyrning

Enligt aktiebolagslagen ansvarar styrelsen för den interna kontrollen. Syftet med den interna kontrollen är att uppnå en ändamålsenlig och effektiv verksamhet, säkerställa tillförlitlig finansiell rapportering och information om verksamheten samt efterlevnad av lagar, regler, policyer och riktlinjer.

Samtliga ledamöter, tre stycken, i företagets styrelse innehar ledande operativa roller i koncernens rörelsedrivande och finansiella verksamhet. Huvudägaren är tillika verkställande direktör. Bedömningen företaget gör är att styrelsen därmed förfogar över den information som vid varje tillfälle kan anses nödvändig och relevant.

Koncernen ägs till 100% av Curt Ahnström Invest AB som i sin tur ägs av Curt Ahnström. Curt Ahnström är också verkställande direktör i koncernens samtliga företag.

Bolagsstämman är företagets högsta beslutande organ. Beslut fattas som regel med enkel majoritet utom i de fall aktiebolagslagen kräver annan majoritet.

Bolagsordning innehåller inga bestämmelser om ändring av densamma eller om tillsättande eller entledigande av styrelseledamöter.

Bolagsordningen innehåller heller inga begränsningar i fråga om hur många röster varje aktieägare kan avge vid bolagsstämma.

Bolagsstämman har inte lämnat något bemyndigande till styrelsen att ge ut nya aktier eller förvärva egna aktier.

Risker och osäkerhetsfaktorer*Marknads-, bransch- och bolagsrelaterade risker**Makroekonomiska faktorer*

Fastighetsbranschen påverkas i stor utsträckning av makroekonomiska faktorer såsom allmänkonjunkturutveckling, tillväxt, sysselsättning, produktionstakt för nya bostäder och lokaler, förändringar i infrastruktur, befolkningstillväxt och struktur-, inflations- och räntenivåer. Tillväxten i ekonomin påverkar sysselsättningsgraden som är en väsentlig grund för utbud och efterfrågan på bostadsmarknaden. Högre räntor och ökade kostnader samt lägre efterfrågan kan få en negativ effekt på Sättra Förvaltningsverksamhet, finansiella ställning och resultat.

Projektrisiker

Sätra Förvaltnings verksamhet omfattar fastighetsutvecklingsprojekt. Det är således en förutsättning för Bolagets fortsatta utveckling att sådana projekt kan genomföras med ekonomisk lönsamhet. Till fastighetsprojekt i tidiga skeden hänförs betydande risker och realisation av förväntade kassaflöden är beroende av ett lyckat genomförande av relevanta projekt. Till fastighetsutvecklingsprojekt hänförs risker exempelvis avseende detaljplan, bygglov, upphandling av entreprenad, vidareförsäljning och färdigställande av byggnation. Projekten kan avbrytas, fördras eller försenas. Skulle något av ovan realiseras kan detta ha en väsentlig negativ inverkan på Sätra Förvaltnings verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Ränterisk

Ränterisken definieras som risken att förändringar i ränteläget påverkar Bolagets räntekostnad. Räntekostnaderna påverkas, förutom av omfattningen av räntebärande skulder, främst av nivån på aktuella marknadsräntor och kreditinstitutens marginaler samt av vilken strategi Sätra Förvaltning väljer för bindningstiden på räntorna.

Refinansieringsrisk

Med refinansieringsrisk avses risken att finansiering inte alls kan erhållas, eller endast till kraftigt ökade kostnader. Lånebehovet kan avse refinansiering av befintliga lån eller nyupplåning. Det finns en risk att framtida refinansiering inte kan ske på skäliga villkor vilket kan ha en väsentlig negativ effekt på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Likviditetsrisker

Med likviditetsrisk avses risken att sakna tillräckligt med likvida medel för att Bolaget ska kunna fullfölja sina betalningsåtaganden, vilka huvudsakligen kommer bestå av driftskostnader såsom el, renhållning, vatten och värme, avtalade underhållsutgifter och investeringar samt ränta på skulder. Även oförutsedda större betalningar kan uppkomma. Om Bolagets tillgång på likvida medel försvåras kan det ha en väsentlig negativ effekt på Sätra Förvaltnings verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Operationell risk

Operationell risk definieras som risken att åsamkas förluster på grund av bristfälliga rutiner och/eller oegentligheter eller interna eller externa händelser som förorsakar avbrott i verksamheten. Det finns en risk att brister i operationell säkerhet kan påverka Bolagets verksamhet negativt.

Organisatoriska risker

Sätra Förvaltning har en relativt liten organisation vilket medför ett beroende av enskilda medarbetare och förmågan att i framtiden identifiera, anställa och bibehålla kvalificerade och erfarna ledningspersoner. Sätra Förvaltnings förmåga att anställa och bibehålla dessa personer är beroende av ett flertal faktorer, varav några ligger bortom Bolagets kontroll, bland annat konkurrensen på arbetsmarknaden. Om befintliga nyckelpersoner lämnar Bolaget eller om Sätra Förvaltning inte kan anställa eller bibehålla kvalificerade och erfarna ledningspersoner kan det ha en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och ställning i övrigt.

Tekniska risker

Fastighetsinvesteringar är förknippade med en teknisk risk. Med teknisk risk definieras de riskförhållanden som är förknippade med den tekniska driften av fastigheten, såsom risken förkonstruktionsfel, andra dolda fel eller brister, skador samt föroreningar. Om sådana tekniska problem skulle uppstå kan de komma att medföra betydligt ökade kostnader för fastigheterna och därmed även påverka Bolagets resultat och finansiella ställning negativt.

Legala risker

Fastighetsverksamhet är i hög utsträckning beroende av lagar och andra regler samt myndighetsbeslutavseende till exempel miljö, säkerhet och uthyrning. Nya lagar eller regler eller förändringar avseende tillämpningen av befintliga lagar eller regler som är tillämpliga på Sätra Förvaltnings verksamhet eller kundarnas verksamhet kan påverka Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat negativt.

Twister

Det finns en risk att Sättra Förvaltning kan komma att bli inblandat i någon rättslig tvist eller något skiljeförfarande som har eller haft betydande effekter på Bolagets resultat eller finansiella ställning. Resultatet av en sådan tvist kan få en negativ effekt på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Försäkringar

Bolagets försäkringsskydd kan visa sig vara otillräckligt för att kompensera för förluster knutna till skador på Bolagets fastigheter. Oförsäkrade förluster, eller förluster överstigande försäkringsskyddet, kan få en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Flerårsjämförelse - koncernen

		<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Nettoomsättning	tkr	6 446	6 755	6 884	8 481
Resultat efter finansiella poster	tkr	21 400	19 715	-21 243	4 437
Resultat före skatt	tkr	-15 733	-11 833	-13 521	-4 972,0
Balansomslutning	tkr	230 907	165 254	137 105	119 371
Soliditet	%	3,4%	-3,6%	-14,0%	0,4%

Flerårsjämförelse - moderbolaget

		<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Nettoomsättning	tkr	280	0	0	0
Resultat före skatt	tkr	-315	-2 955	-1 357	-188
Balansomslutning	tkr	114 172	80 121	76 100	70 734
Soliditet	%	0,4%	1,0%	5,0%	7,2%

Resultatdisposition

Följande balanserad vinst ska disponeras av årsstämman:

Ansamlad vinst från föregående år	315 213
Årets resultat	-315 213
	<u>0</u>

Styrelsen föreslår att den balanserade vinsten disponeras så

att i ny räkning balanseras	0
	<u>0</u>

Sätra Förvaltnings AB (publ)
Org. nr 559015-9298

RAPPORT ÖVER RESULTAT OCH TOTALRESULTAT
RESULTATRÄKNING

kr	Not	Koncernen		Moderföretaget	
		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Nettomsättning	2, 3	6 445 618	6 754 988	280 073	—
Övriga rörelseintäkter		633 195	1 138 730	—	—
Summa intäkter		7 078 813	7 893 718	280 073	0
Fastighetskostnader	4	-2 734 045	-4 179 645	—	—
Driftnetto		4 344 768	3 714 073	280 073	—
Administrationskostnader	5, 6, 7, 8	-5 412 132	-4 449 204	-764 279	-514 170
Förvaltningsresultat		-1 067 364	-735 131	-484 206	-514 170
<i>Resultat från finansiella poster</i>					
Finansiella intäkter	9	706 357	1 380 700	10 329 845	5 400 000
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-15 372 133	-12 478 395	-10 160 852	-7 841 000
Resultat efter finansiella poster		-15 733 140	-11 832 826	-315 213	-2 955 170
<i>Värdetförändring</i>					
Förändring i verkligt värde på förvaltningsfastigheter	12	37 133 092	31 548 205		
Resultat efter värdetförändringar		21 399 952	19 715 379		
Skatt på årets resultat	11	-7 649 417	-6 498 930	—	—
Årets resultat från kvarvarande verksamheter		13 750 535	13 216 449		
Hänförligt till:					
Moderföretagets aktieägare		13 750 535	13 216 449		

RAPPORT ÖVER ÖVRIGT TOTALRESULTAT

kr	Not	Koncernen		Moderföretaget	
		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Årets resultat		13 750 535	13 216 449	-315 213	-2 955 170
Årets totalresultat		13 750 535	13 216 449	-315 213	-2 955 170
Årets totalresultat hänförligt till					
Moderföretagets aktieägare		13 750 535	13 216 449	-315 213	-2 955 170
		13 750 535	13 216 449	-315 213	-2 955 170

CA

Sätra Förvaltnings AB (publ)
Org. nr 559015-9298

RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

kr	Not	Koncernen		Modert företaget	
		2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR					
Anläggningstillgångar					
Materiella anläggningstillgångar					
Förvaltningsfastigheter	12	185 000 000	146 000 000	—	—
Summa materiella anläggningstillgångar		185 000 000	146 000 000	0	0
Finansiella anläggningstillgångar					
Andelar i koncernföretag	14	—	—	10 550 000	10 550 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		0	0	10 550 000	10 550 000
Summa anläggningstillgångar		185 000 000	146 000 000	10 550 000	10 550 000
Omsättningstillgångar					
Kortfristiga fordringar					
Kundfordringar	16	1 737 084	2 313 331	—	—
Fordringar hos koncernföretag		—	—	80 084 880	69 518 760
Fordringar koncernbolag utanför denna koncern		24 700 934	13 825 803	—	—
Övriga fordringar		5 030 613	640 519	12 124 043	34
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	2 134 427	1 836 398	—	—
Summa kortfristiga fordringar		33 603 058	18 616 051	92 208 923	69 518 794
Likvida medel	18	12 303 964	637 473	11 413 326	52 308
Summa omsättningstillgångar	13	45 907 022	19 253 524	103 622 249	69 571 102
SUMMA TILLGÅNGAR		230 907 022	165 253 524	114 172 249	80 121 102

Sätra Förvaltnings AB (publ)
Org. nr 559015-9298

RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

kr	Not	Koncernen		Moderföretaget	
		2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital	19				
<i>Bundet eget kapital</i>					
Aktiekapital		500 000	500 000	500 000	500 000
Summa bundet eget kapital		500 000	500 000	500 000	500 000
<i>Fritt eget kapital</i>	31				
Övrigt tillskjutet kapital		5 500 000	5 500 000	-	-
Balanserat resultat		-11 923 808	-25 140 254	315 213	3 270 384
Årets resultat		13 750 535	13 216 449	-315 213	-2 955 170
Summa fritt eget kapital		7 326 727	-6 423 805	0	315 214
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		7 826 727	-5 923 805	500 000	815 214
Summa eget kapital		7 826 727	-5 923 805	500 000	815 214
Långfristiga skulder	20				
Obligationslån		-	57 960 000	-	57 960 000
Skulder till kreditinstitut		-	90 000 000	-	-
Skulder till koncernföretag utanför denna koncern		2 856 000	4 770 000	2 856 000	4 770 000
Uppskjutna skatteskulder	15	14 223 656	6 574 239	-	-
Övriga skulder		895 100	615 350	-	-
Summa långfristiga skulder		17 974 756	159 919 589	2 856 000	62 730 000
Kortfristiga skulder					
Obligationslån	20	60 000 000	-	60 000 000	-
Skulder till kreditinstitut	20	120 000 000	-	30 000 000	-
Leverantörsskulder		1 761 890	1 420 139	40 114	129 325
Skulder till koncernföretag		-	-	12 932 539	12 819 721
Skulder till koncernföretag utanför denna koncern		16 768 497	2 300 000	3 440 000	-
Övriga skulder		251 554	1 016 687	-	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	6 323 599	6 520 915	4 403 596	3 626 842
Summa kortfristiga skulder		205 105 539	11 257 741	110 816 249	16 575 888
Totala skulder		223 080 295	171 177 330	113 672 249	79 305 888
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		230 907 022	165 253 525	114 172 249	80 121 102

CA

Sätra Förvaltnings AB (publ)
Org. nr 559015-9298

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

Koncernen	Not	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Reserver	Balanserat resultat inkl. årets resultat	Total moderföretagets aktieägare	Totalt eget kapital
Ingående balans 2020-01-01		500 000	5 500 000	-	-25 140 252	-19 140 252	-19 140 252
Transaktioner med ägarna		-	-	-	-	-	-
Årets resultat					13 216 444	13 216 444	13 216 444
Årets totalresultat					- 13 216 444	13 216 444	13 216 444
Utgående balans 2020-12-31	19	500 000	5 500 000	0	-11 923 808	-5 923 808	-5 923 808
Transaktioner med ägarna		-	-	-	-	-	-
Årets resultat					13 750 535	13 750 535	13 750 535
Årets totalresultat					- 13 750 535	13 750 535	13 750 535
Utgående balans 2021-12-31	19	500 000	5 500 000	0	1 826 729	7 826 729	7 826 729

Sätra Förvaltnings AB (publ)
Org. nr 559015-9298

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

Moderföretaget	Not	Akciekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående balans 2020-01-01		500 000	5 500 000	-2 229 819	3 770 381
Årets resultat				-2 955 170	-2 955 170
Utgående balans 2020-12-31	19	500 000	5 500 000	-5 184 789	815 211
Ingående balans 2021-01-01		500 000	5 500 000	-5 184 789	815 211
Årets resultat				-315 211	-315 211
Utgående balans 2021-12-31	19	500 000	5 500 001	-5 500 001	500 000

Sätra Förvaltnings AB (publ)
Org. nr 559015-9298

KASSAFLÖDESANALYS

kr	Not	Koncernen		Moderföretaget	
		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Den löpande verksamheten					
Förvaltningsresultat		-1 067 364	-735 131	-484 208	-514 170
Erhållen ränta		706 357	1 380 700	10 329 845	5 400 000
Betald ränta		-15 372 133	-12 478 395	-10 160 852	-7 841 000
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapitalet		-15 733 140	-11 832 826	-315 213	-2 955 170
Förändringar av rörelsekapitalet:	26				
Förändring av kundfordringar och andra fordringar		-14 987 007	717 126	-22 890 129	-5 400 000
Förändring av leverantörsskulder och andra skulder		14 253 547	4 772 676	4 366 360	4 936 096
Nettokassaflöde från löpande verksamhet		-16 486 600	-6 343 024		
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten		-16 486 600	-6 343 024	-18 638 982	-3 419 074
Investeringsverksamheten					
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-1 866 909	-2 511 057	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 866 909	-2 511 057	0	0
Finansieringsverksamheten					
Upptagna lån		30 000 000	3 660 000	30 000 000	2 040 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		30 000 000	3 660 000	30 000 000	2 040 000
Årets kassaflöde		11 665 491	-5 194 081	11 361 018	-1 379 074
Likvida medel vid årets början		637 473	5 831 553	52 308	1 431 382
Likvida medel vid årets slut		12 303 964	637 472	11 413 326	52 308
Likvida medel vid årets slut	18	12 303 964	637 472	11 413 326	52 308

Noter till koncernredovisningen

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Verksamhetens karaktär

Sätra Förvaltnings ABs och dess dotterföretags (Koncernen) huvudsakliga verksamhet innefattar fastighetsförvaltning och exploatering.

De viktigaste redovisnings- och värderingsprinciperna som har använts vid upprättande av de finansiella rapporterna sammanfattas nedan. I de fall moderföretaget tillämpar avvikande principer anges dessa under *Moderföretaget* nedan.

Allmän information och överensstämmelse med IFRSs

Sätra Förvaltnings AB, Koncernens moderföretag, är ett publikt aktiebolag som är bildat och har sitt säte i Sverige. Huvudkontor och huvudsaklig verksamhetsort ligger på Kartavägen 44, 114 46 Stockholm, Sverige. Företagets har emitterat en obligation som fram till februari 2022 var noterad på NGM Nordic Derivates Exchange. I samband med att obligationslånet förföll och därefter förlängdes så avnoterades obligationen.

Koncernens finansiella rapporter har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen, Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner och International Financial Reporting Standards (IFRS) såsom de har antagits av EU.

Koncernredovisningen för det år som slutade den 31 december 2021 (inklusive jämförelsetal) godkändes för utfärdande av styrelsen den 31 maj 2022.

Nya och ändrade standarder och tolkningar som ännu ej trätt i kraft

Vissa ändringar som träder i kraft den 1 januari 2021 och som därför har börjat tillämpas i år har inte haft någon väsentlig påverkan på koncernens resultat och ställning.

Översikt över redovisningsprinciper

Övergripande överväganden

De viktigaste redovisningsprinciperna som har använts vid upprättandet av koncernredovisningen sammanfattas nedan.

Grund för konsolidering

I koncernredovisningen konsolideras Moderföretagets och dotterföretagens verksamheter fram till och med den 31 december 2021. Alla dotterföretag har balansdag den 31 december.

Alla koncerninterna transaktioner och balansposter elimineras vid konsolidering, inklusive orealiserade vinster och förluster på transaktioner mellan koncernföretag. I de fall realiserade förluster på koncerninterna försäljningar av tillgångar återförs vid konsolidering, prövas även den underliggande tillgångens nedskrivningsbehov utifrån ett koncernperspektiv. Belopp som redovisas i de finansiella rapporterna för dotterföretag har justerats där så krävs för att säkerställa överensstämmelse med Koncernens redovisningsprinciper.

Resultat och övrigt totalresultat för dotterföretag som förvärvats eller avyttrats under året redovisas från det datum förvärvet alternativt avyttringen träder i kraft, enligt vad som är tillämpligt.

Koncernen hänför totalresultatet för dotterföretagen till moderbolagets ägare och innehav utan bestämmande inflytande baserat på deras respektive ägarandelar.

Rörelseförvärv

Koncernen tillämpar förvärvsmetoden vid redovisning av rörelseförvärv. Den ersättning som överförs av Koncernen för att erhålla bestämmande inflytande över ett dotterföretag beräknas som summan av verkliga värden på förvärvsdagen på de överlåtna tillgångarna, de övertagna skulderna och de egetkapitalandelar som emitterats av Koncernen, vilket innefattar det verkliga värdet för en tillgång eller skuld som uppkommit vid en överenskommelse om villkorad köpeskilling. Förvärvskostnader kostnadsförs när de uppkommer.

Förvärvade tillgångar och övertagna skulder värderas vanligen till det verkliga värdet per förvärvstidpunkten.

Segmentrapportering

Rörelsesegment rapporteras på ett sätt som överensstämmer med den interna rapporteringen som lämnas till den högste verkställande beslutsfattaren. Den högste verkställande beslutsfattaren är den funktion som ansvarar för tilldelning av resurser och bedömning av rörelsesegmentens resultat. I koncernen har denna funktion identifierats som verkställande direktören. Vid identifiering av rörelsesegment följer koncernredovisningen vanligen Koncernens affärsområden som motsvarar de huvudsakliga produkter och tjänster som koncernen erbjuder. Koncernen har endast identifierat ett segment.

Koncernen använder samma värderingsprinciper i sin segmentrapportering enligt IFRS 8 som i sina finansiella rapporter.

Sätra Förvaltnings AB (publ)

Org. nr 559015-9298

Intäkter**Hyresintäkter**

Hyresintäkterna från förvaltningsfastigheterna redovisas linjärt över hyresperioden och värderas till verkliga värdet av de ekonomiska fördelar som företaget erhållit eller kommer att erhålla. Förskottshyror redovisas som förutbetalda intäkter. Koncernen hyr ut förvaltningsfastigheter enligt operationella leasingavtal. I övrigt finns inga andra leasingavtal i egenskap av leasegivare. Hyresintäkterna redovisas som operationella hyresavtal enligt IFRS 16.

Räntor och utdelningar

Ränteintäkter och -kostnader periodiseras med hjälp av effektivräntemetoden. Utdelningar, utöver sådana som härrör från innehav i intresseföretag och joint ventures, redovisas vid den tidpunkt när rätten att erhålla betalning är fastställd.

Rörelsekostnader

Rörelsekostnader redovisas i resultatet när tjänsten utnyttjas eller när händelsen inträffar. Garantiutgifter redovisas när Koncernen ingår en förpliktelse vilket vanligtvis sker när varan säljs.

Fastighetskostnader

Kostnader som har ett direkt samband med skötsel, drift, reparation och underhåll av den ägda fastigheten samt den fastighetsskatt som fastigheten belastas med.

Administrationskostnader

Kostnader kopplade till den kamerala förvaltningen av den ägda fastigheten. Administrationskostnader omfattar också traditionell bolagsadministration och marknadsföring.

Lånekostnader

Lånekostnader som är direkt hänförliga till förvärv, uppförande eller tillverkning av en kvalificerad tillgång aktiveras under den tidsperiod som krävs för att färdigställa och förbereda tillgången för dess avsedda användning eller försäljning. Övriga lånekostnader kostnadsförs i den period de uppstår och redovisas i posten "Finansiella kostnader".

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter består av fastigheter som innehas för att generera hyresintäkter eller för värdestegring, eller för båda. Dessa fastigheter inklusive byggrätter redovisas till verkligt värde enligt IAS 40, Förvaltningsfastigheter. Verkligt värde har bedömts genom en värderingsmodell som beskrivs närmre i not 29. I noten beskrivs bland annat de anlaganden som ligger till grund för värderingen.

Förvaltningsfastigheter omvärderas årligen och de vinster och förluster som uppstår redovisas i resultaträkningen, och ingår i rapport över finansiell ställning till sitt verkliga värde. Bolaget har inga rörelsefastigheter.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som medför en ekonomisk fördel för bolaget, d v s som är värderingshöjande, och som kan beräknas på ett tillförlitligt sätt aktiveras. Utgifter för reparation och underhåll kostnadsförs i den perioden den uppkommer. Vid större ny-, till- och ombyggnader aktiveras räntekostnad under produktionstiden.

Sätra Förvaltnings AB (publ)

Org. nr 559015-9298

Klassificering och värdering av finansiella tillgångar vid första redovisningstillfället

Koncernens finansiella tillgångar innefattar lånefordringar och kundfordringar, likvida medel och övriga kortfristiga finansiella tillgångar.

Finansiella tillgångar, andra än de som är identifierade och effektiva som säkringsinstrument, klassificeras i följande kategorier:

- * upplupet anskaffningsvärde

Under de perioder som ingår i den finansiella rapporten har bolaget inga finansiella tillgångar kategoriserade som värderade till verkligt värde via resultatet eller via övrigt totalresultat.

Klassificeringen bestäms både av:

- * företagets affärsmodell för förvaltningen av den finansiella tillgången och
- * egenskaperna hos de avtalsenliga kassaflödena från den finansiella tillgången

Alla intäkter och kostnader avseende finansiella tillgångar som redovisas i resultaträkningen klassificeras som finansiella kostnader, finansiella intäkter eller andra finansiella poster. Det gäller med undantag för nedskrivning av kundfordringar som presenteras inom övriga kostnader.

Efterföljande värdering av finansiella tillgångar

Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde

Finansiella tillgångar värderas till upplupet anskaffningsvärde om tillgångarna uppfyller följande villkor och inte redovisas till verkligt värde via resultatet (FVTPL):

- * de innehas inom ramen för en affärsmodell vars mål är att inneha de finansiella tillgångarna och inkassera avtalsenliga kassaflöden
- * avtalsvilkoren för de finansiella tillgångarna ger upphov till kassaflöden som endast är betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet

Efter första redovisningstillfället värderas dessa till upplupet anskaffningsvärde med användning av effektivräntemetoden. Diskontering utelämnas om effekten av diskontering är oväsentlig. Koncernens likvida medel, kundfordringar och de flesta övriga fordringar hör till denna kategori av finansiella instrument, precis som noterade obligationer som tidigare klassificerats som att de innehölls till förfall enligt IAS 39.

Kundfordringar och andra fordringar och avtalsstillgångar

Koncernen använder sig av en förenklad metod vid redovisning av kundfordringar och övriga fordringar samt avtalsstillgångar och redovisar förväntade kreditförluster för återstående löptid. Det är här de förväntade bristerna i avtalsenliga kassaflöden finns med tanke på risken för utebliven betalning vid något tillfälle under det finansiella instrumentets livstid. Vid beräkningen använder koncernen sin historiska erfarenhet, externa indikatorer och framåtblickande information för att beräkna de förväntade kreditförlusterna med hjälp av en reserveringsmatris.

Vid bedömningen av de förväntade kreditförlusterna har kundfordringarna bedömts kollektivt eftersom de har gemensamma kreditriskegenskaper. För bedömningen av förväntade kreditförluster gör koncernen en uppföljning av konstaterade kundförluster under de två senaste räkenskapsåren. Med tanke på den korta tidsperiod som kundfordringarna exponeras för kreditrisk och då koncernen historiskt sett inte haft några betydande kundförluster görs ingen kollektiv reservering då det inte bedömts vara väsentligt. Koncernen gör dock en individuell bedömning av förväntade kreditförluster på kundfordringar som förfallit till betalning då detta tillsammans med avsaknaden av en betalningsplan är indikatorer på att det inte finns någon sannolik förväntan att erhålla full betalning.

Sätra Förvaltnings AB (publ)
Org. nr 559015-9298

Klassificering och värdering av finansiella skulder

Koncernens finansiella skulder innefattar lån, leverantörsskulder och övriga skulder.

Finansiella skulder värderas initialt till verkligt värde justerat för transaktionskostnader, såvida koncernen inte klassificerat den finansiella skulden till verkligt värde via resultaträkningen.

Finansiella skulder värderas efter första redovisningstillfället till upplupet anskaffningsvärde med hjälp av effektivräntemetoden, förutom derivatinstrument och finansiella skulder som värderas till verkligt värde via resultatet (FVTPL) och som efter första redovisningstillfället värderas till verkligt värde med vinster eller förluster redovisade i resultatet (förutom derivatinstrument som identifierats och används som säkringsinstrument).

Alla ränterelaterade avgifter och, om det är tillämpligt, ändringar i ett instruments verkliga värde som redovisas i resultatet ingår i posterna *Resultat från finansiella intäkter*.

Inkomstskatter

Skatteskostnaden som redovisas i resultatet består av summan av den uppskjutna skatt och aktuella skatt som inte redovisas i övrigt totalresultat eller direkt i eget kapital.

Beräkning av aktuell skatt bygger på skattesatser och skatteregler som är beslutade eller i praktiken beslutade vid rapportperiodens slut. Uppskjuten inkomstskatt beräknas enligt "the liability method".

Uppskjutna skattefordringar redovisas i den omfattning det är sannolikt att det underliggande skattemässiga underskottet eller de avdragsgilla temporära skillnaderna kommer att kunna utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott. Detta bedöms utifrån koncernens prognos om framtida rörelseresultat, justerat för betydande ej skattepliktiga intäkter och kostnader samt specifika begränsningar vid utnyttjandet av outnyttjade skattemässiga förluster eller krediter.

Uppskjutna skatteskulder redovisas i princip i sin helhet, även om IAS 12 "Inkomstskatter" anger begränsade undantag. Som ett resultat av dessa undantag redovisar koncernen inte uppskjuten skatt på temporära skillnader hänförliga till goodwill eller investeringar i dotterbolag.

Likvida medel

Likvida medel består av kontanter och disponibla tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut, tillsammans med andra kortfristiga, likvida placeringar som förfaller inom 90 dagar från dagen för förvärvet och som lätt kan omvandlas till kända belopp av kontanter och som är utsatta för endast en obetydlig risk för värdoförändringar.

Eget kapital, reserver och utdelningar

Aktiekapital representerar kvotvärdet för emitterade aktier.

Överkurs innefattar eventuell premie som erhållits vid nyemission av aktiekapital. Eventuella transaktionskostnader som sammanhänger med nyemission av aktier dras av från överkursen, med hänsyn tagen till eventuella inkomstskatteeffekter.

Andra delar i eget kapital inkluderar följande:

Balanserade vinstmedel innefattar alla balanserade vinster för innevarande och tidigare perioder.

Alla transaktioner med moderföretagets ägare redovisas separat i eget kapital.

Sätra Förvaltnings AB (publ)
Org. nr 559015-9298

Avsättningar, eventualförpliktelser och eventualtillgångar

Avsättningar för legala processer, förlustkontrakt eller andra krav redovisas när Koncernen har en legal eller informell förpliktelse till följd av en tidigare händelse, det är sannolikt att ett utflöde av ekonomiska resurser kommer att behövas och beloppen kan uppskattas på ett tillförlitligt sätt. Tidpunkten eller beloppet för utflödet kan fortfarande vara osäkert.

Avsättningar värderas till det uppskattade belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen, baserat på de mest tillförlitliga uppgifter som finns tillgängliga på balansdagen, inklusive de risker och osäkerheter som sammanhänger med den befintliga förpliktelsen. I de fall det finns ett antal likartade förpliktelser, fastställs sannolikheten för ett utflöde genom en sammantagen bedömning av förpliktelserna. Avsättningar diskonteras till sina nuvärden där pengars tidsvärde är väsentligt.

Eventuell gottgörelse som Koncernen är så gott som säker på att kunna erhålla av en extern part avseende förpliktelsen redovisas som en separat tillgång. Denna tillgång kan dock inte överstiga beloppet för den hänförliga avsättningen.

Ingen skuld redovisas i det fall utflödet av ekonomiska resurser till följd av befintliga förpliktelser är osannolikt. Sådana situationer redovisas som eventualförbindelser såvida inte sannolikheten av ett utflöde av resurser är ytterst liten.

Betydande bedömningar vid tillämpning av redovisningsprinciper

Betydande bedömningar av koncernledningen

När finansiella rapporter upprättas gör koncernens styrelse och VD ett antal bedömningar, beräkningar och antaganden om redovisning och värdering av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader.

Följande är betydande bedömningar som styrelse och VD gör vid tillämpning av de redovisningsprinciper som har den mest betydande effekten på Koncernens finansiella rapporter.

Förvaltningsfastigheter och rörelseförvärv

En väsentlig post i bokslutet påverkas av bedömningar och uppskattningar är värderingen av koncernens fastighet till verkligt värde. Vid värderingen av verkligt värde på förvaltningsfastigheterna har externa värderingar utförts av oberoende värderingsmän med erkända och relevanta kvalifikationer och med aktuella kunskaper i värdering av fastigheter av den typ och med det läge som koncernens fastighet har.

Fortsatt drift

Förelagsledningen bedömer att fortsatt drift föreligger.

Den sannolika finansieringslösningen är en kombination av avyttringar av byggrätter, partnersamarbeten och bankfinansiering.

Osäkerhet i uppskattningar

Nedan följer information om uppskattningar och antaganden som har den mest betydande effekten på redovisning och värdering av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Utfallet från dessa kan avvika väsentligt.

Värdering till verkligt värde av förvaltningsfastigheter

Verkliga värdet baseras på värderingar av utomstående oberoende värderingsmän med erkända kvalifikationer och med aktuella kunskaper i värdering av fastigheter av den typ och med de lägen som är aktuella. Värderingen baseras från 2020 på en skortsprisanalys, se not 29. I värdet på förvaltningsfastigheter ingår också direkta kostnader för detaljplanearbetet avseende de eventuellt tillkommande byggrätterna.

De väsentligaste riskerna i projektet bedöms vara projektförseningar i huvudsak till följd av förseningar i detaljplaneärendet med tillkommande kostnader för bl a finansieringen av projektet. Även förändringar i marknadspriser på mark samt ändrad tillåten användning av marken utgör risker i värderingen.

Moderföretagets redovisnings- och värderingsprinciper

Moderföretagets årsredovisning har upprättats enligt årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer.

Moderföretagets årsredovisning presenteras i företagets redovisningsvaluta vilket är SEK.

2022070419977

Sätra Förvaltnings AB (publ)
Org. nr 559015-9298

Moderföretagets redovisnings- och värderingsprinciper överensstämmer med koncernens förutom vad som anges nedan.

Ct

Sätra Förvaltnings AB (publ)

Org. nr 559015-9298

Uppställningsformer

Resultat- och balansräkning följer årsredovisningslagens uppställningsform. Rapport över förändring av eget kapital följer koncernens uppställningsform men ska innehålla de kolumner som anges i ÅRL. Vidare innebär det skillnad i benämningar, jämfört med koncernredovisningen, främst avseende finansiella intäkter och kostnader och eget kapital.

Obeskattade reserver

Obeskattade reserver särredovisas i moderföretaget till följd av kopplingen mellan redovisning och beskattning. I koncernen har dessa delats upp mellan eget kapital och uppskjuten skatt.

Förvärvsanalys

Anskaffningsvärdet beräknas som summan av de, tid transaktionsdagen, verkliga värden för erlagda tillgångar, uppkomna eller övertagna skulder samt för de egetkapitalinstrument som förvärvaren emitterat i utbyte mot det bestämmande inflytandet över den förvärvade enheter, samt alla utgifter direkt hänförliga till förvärvet.

Företaget värderar finansiella instrument enligt anskaffningsvärdesprincipen och värderar därför villkorade köpeskillingar till det värde som fastställdes i förvärvsanalysen. Någon omvärdering till verkligt värde görs inte.

Villkorade köpeskillingar redovisas som en del av anskaffningsvärdet om det är sannolikt att de kommer att utfalla. Anskaffningsvärdet justeras om den initiala bedömningen av villkorade köpeskillingar förändras. Ett avtal om villkorad köpeskillning med säljare som blir nyckelpersoner utgör inte tilläggsköpeskillning.

Redovisning av dotterföretag, intresseföretag och joint ventures

Innehav i dotterföretag, intresseföretag och joint ventures värderas enligt anskaffningsvärdemetoden. Någon omklassificering av innehav till försäljning görs inte.

Finansiella instrument

Samtliga finansiella instrument värderas utifrån i anskaffningsvärdet enligt ÅRL.

Finansiella garanttavtal till förmån för dotter- och intresseföretag samt joint ventures redovisas som avsättning när det finns en befintlig förpliktelse, det är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Värdering görs till det belopp som är den bästa uppskattningen av det som krävs för att reglera det befintliga åtagandet vid rapportperiodens slut.

Ch

Noter till resultaträkning rapport över resultat och totalresultat

Not 2 Segmentrapportering

Koncernledningen identifierar för närvarande endast ett rörelsesegment som koncernen affärsområde. Rörelsesegmentet övervakas av koncernens verkställande beslutsfattare och strategiska beslut fattas med grund i rörelseresultat för segmentet.

Koncernens intäkter från externa kunder och dess anläggningstillgångar kommer från Sverige, det land där bolaget har sitt säte:

	2021-12-31		2020-12-31	
	Intäkter	Anläggnings- tillgångar	Intäkter	Anläggnings- tillgångar
Sverige	7 078 813	185 000 000	7 893 718	146 000 000
Totalt	7 078 813	185 000 000	7 893 718	146 000 000

Intäkter från externa kunder i Sverige, där koncernen har sitt säte, har identifierats utifrån var kunden finns geografiskt. Anläggningstillgångar fördelas utifrån var de finns rent fysiskt. Under 2021 häörde 1 347 tkr eller 21 % (2020: 1 912 tkr eller 24 %) av koncernens intäkter från en enskild kund.

Not 3 Leasingavtal

Operationella leasingavtal som leasegivare

Koncernen hyr ut förvaltningsfastigheter enligt operationella leasingavtal.

Hysesintäkterna uppgick till 6 446 tkr (2020: 6 755 tkr) som ingår i posten "Summa intäkter". Direkta rörelsekostnader om 2 734 tkr (2020: 4 180 tkr) redovisas i "Fastighetskostnader", varav 0 tkr (2020: 0 tkr) uppstått för outhyrda lokalytor som inte genererade hyresintäkter.

Leasingavtalen är samtliga icke uppsägningsbara avtal med 1-9 års löptid från leasingperiodens början. Den genomsnittliga löptiden för ett leasingavtal uppgår till 28 månader. Framtida minimileaseavgifter är enligt följande:

	Minimileaseavgifter			
	Inom 1 år	1-5 år	Efter 5 år	Summa
2021-12-31	5 021 179	6 240 841	0	11 262 020

Not 4 Fastighetskostnader

	Koncernen		Moderföretaget	
	2021	2020	2021	2020
<i>Drift- och underhållskostnader</i>				
Teknisk förvaltning	424 004	2 417 679	-	-
Rep och underhåll	846 246	830 358	-	-
Förbrukning, el, värme och VA	995 467	515 588	-	-
Fastighetsförsäkring	84 308	32 000	-	-
Fastighetsskatt	384 020	384 020	-	-
	2 734 045	4 179 645	0	0

Not 5 Ersättningar till revisor

	Koncernen		Moderföretaget	
	2021	2020	2021	2020
Kostnadsförd och annan ersättning uppgår till:				
<i>Grant Thornton</i>				
-revisionsuppdrag	1 148 088	781 780	529 657	136 212
-revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	-	-	-	-
-skatterådgivning	-	50 500	-	-
Summa	1 148 088	832 280	529 657	136 212

ct

Sätra Förvaltnings AB (publ)
Org. nr 559015-9298

Not 6 Administrationskostnader

	Koncernen		Moderföretaget	
	2021	2020	2021	2020
Övriga externa kostnader				
Kameral förvaltning	2 000 000	1 600 000	-	-
Konsultarvoden	1 603 450	1 155 160	-	275 000
Bankkostnader	9 136	8 177	4 473	3 831
Tomträttsavgäld	156 900	196 125	-	-
Övrigt	494 558	1 489 742	230 149	235 539
	4 264 044	4 449 204	234 622	514 170

Tomträttsavgälden redovisas fr o m 2019 som en finansiell kostnad.

Not 7 Medelantalet anställda

	Koncernen			
	2021-12-31		2020-12-31	
	Medelantal anställda	Varav män	Medelantal anställda	Varav män
Sverige	-	-	-	-
Totalt för koncernen	0	0	0	0

	Moderföretaget			
	2021-12-31		2020-12-31	
	Medelantal anställda	Varav män	Medelantal anställda	Varav män
Sverige	-	-	-	-
Totalt för moderföretaget	0	0	0	0

Not 8 Könsfördelning

Av styrelsens ledamöter är 1 (2020: 1) kvinna.

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2021	2020	2021	2020
Ränteintäkter, finansiella tillgångar till upplupet anskaffningsvärde	706 357	1 380 700	10 329 845	5 400 000
Varav ränteintäkter från koncernföretag	0	0	10 329 845	5 400 000

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2021	2020	2021	2020
Räntekostnader, upplåning till upplupet anskaffningsvärde				
Banklån	-4 500 000	-4 629 152	-	-
Övrig upplåning till upplupet anskaffningsvärde	-10 286 047	-5 400 000	-10 160 852	-5 400 000
Övrigt	-586 086	-2 449 243	-	-2 441 000
Summa	-15 372 133	-12 478 395	-10 160 852	-7 841 000
Summa räntekostnader, finansiella skulder som inte redovisas till verkligt värde via	-15 372 133	-12 478 395	-10 160 852	-7 841 000
varav till koncernföretag	0	0	0	0

Not 11 Skatt på årets resultat

De viktigaste komponenterna i skattekostnaden för räkenskapsåret och förhållandet mellan förväntad skattekostnad baserat på svensk effektiv skattesats på 21,4 % och redovisad skattekostnad i resultatet är enligt följande:

	Koncernen		Moderföretaget	
	2021	2020	2021	2020
Resultat före skatt	21 399 952	19 715 379	-315 213	-2 955 170
Skatt enligt gällande skattesats i Sverige, 20,6%	-4 408 390	-4 219 091	-64 934	-632 406
Ej avdragsgilla kostnader	-	-	-	-
Ej bokförd skattefordran på årets skattemässiga underskott	-3 241 027	-2 279 839	64 934	632 406
Redovisad skatt i resultaträkningen	-7 649 417	-6 498 930	0	0

Skattekostnaden består av följande komponenter:

Aktuell skatt				
På årets resultat	-	-	-	-
Uppskjuten skattekostnad				
Uppskjuten skatt förändring verkligt värde				
förvaltningsfastighet	-7 649 417	-6 498 930	-	-
Redovisad skatt i resultaträkningen	-7 649 417	-6 498 930	0	0

Fr.o.m. 1 januari 2019 är skattesatsen i Sverige 21,4% för företag med räkenskapsår som börjar 1 januari 2019 eller senare. Skattesatsen sänks till 20,6% för räkenskapsår som börjar 1 januari 2021 eller senare.

Not 12 Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheterna innefattar en fastighet i Stockholm som innehas med tomträtt i syfte att generera intäkter i form av hyror och värdestegring. Samtliga kostnader i resultaträkningen är hänförliga till den intäktsgenererande fastigheten.

Ändringar i redovisade värden i rapporten över finansiell ställning kan sammanfattas enligt följande:

	Koncernen		Moderföretaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Ingående redovisat värde	146 000 000	111 940 738	-	-
Investering i befintlig fastighet	1 866 908	3 789 502	-	-
Förändring verkligt värde				
- Värdeförändring brutto	37 133 092	30 269 760		
Summa förändring verkligt värde	37 133 092	30 269 760		
Redovisat värde	185 000 000	146 000 000	0	0

Eftersom den nya detaljplanen förväntas vinna laga kraft under 2022 har tomträtten av extern värderare, den 1 februari 2021, marknadsvärderats som "Centrumfastighet" med förväntningar om ändrad och kompletterad användning till bostadsändamål och centrumändamål. Marknadsvärdet, enligt ursprismetoden, har bedömts till 185 msek. För mer information om marknadsvärdet, se not 29.

Fastigheten är pansatt till 90 mkr som säkerhet för banklån.

Fastigheten hyrs ut enligt operationella leasingavtal.

Sätra Förvaltnings AB (publ)

Org. nr 559015-9298

Not 13 Finansiella tillgångar och skulder

Kategorier av finansiella tillgångar och skulder

Bland redovisningsprinciperna finns en beskrivning av respektive kategori av finansiella tillgångar och skulder samt tillhörande redovisningsprinciper. De redovisade värdena för finansiella tillgångar och skulder är enligt följande:

	Finansiella tillgångar till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella tillgångar till verkligt värde över resultaträkningen	Totalt
2021-12-31			
Finansiella tillgångar			
Övriga kortfristiga finansiella tillgångar	7 165 040	-	7 165 040
Lånefordringar och kundfordringar	26 438 018	-	26 438 018
Likvida medel	12 303 964	-	12 303 964
	<u>45 907 022</u>	<u>-</u>	<u>45 907 022</u>

	Finansiella skulder till verkligt värde över resultaträkningen	Finansiella skulder till upplupet anskaffningsvärde	Totalt
2021-12-31			
Finansiella skulder			
Upplåning	-	2 856 000	2 856 000
Leverantörsskulder och andra skulder	-	23 455 799	23 455 799
	<u>-</u>	<u>26 311 799</u>	<u>26 311 799</u>

	Finansiella tillgångar till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella tillgångar till verkligt värde över resultaträkningen	Totalt
2020-12-31			
Finansiella tillgångar			
Övriga kortfristiga finansiella tillgångar	2 476 917	-	2 476 917
Lånefordringar och kundfordringar	16 139 134	-	16 139 134
Likvida medel	637 473	-	637 473
	<u>19 253 524</u>	<u>-</u>	<u>19 253 524</u>

	Finansiella skulder till verkligt värde över resultaträkningen	Finansiella skulder till upplupet anskaffningsvärde	Totalt
2020-12-31			
Finansiella skulder			
Långfristig upplåning	-	152 730 000	152 730 000
Leverantörsskulder och andra skulder	-	16 147 330	16 147 330
	<u>-</u>	<u>168 877 330</u>	<u>168 877 330</u>

Sätra Förvaltnings AB (publ)
Org. nr 559015-9298

Upplåning

Upplåning innefattar följande finansiella skulder:

	Upplåning	
	2021-12-31	2020-12-31
Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde:		
Obligationslån	60 000 000	57 960 000
Skulder till kreditinstitut	120 000 000	90 000 000
Övriga skulder	4 002 654	5 385 350
	184 002 654	153 345 350
Verkligt värde:		
Obligationslån	60 000 000	60 000 000
Skulder till kreditinstitut	120 000 000	90 000 000
Övriga skulder	4 002 654	5 385 350
	184 002 654	155 385 350

Övriga finansiella instrument

Det redovisade värdet på följande finansiella tillgångar och skulder har bedömts vara en rimlig uppskattning av det verkliga värdet:

- kundfordringar och andra fordringar
- likvida medel
- leverantörsskulder och andra skulder

Not 14 Andelar i koncernföretag

sammansättning

I koncernen ingår följande direkta och indirekta innehav i dotterföretag:

Namn/säte	Verksamhet	Antal andelar	Andel % 2021	Andel % 2020
Memmingsborg Ett AB, Stockholm	Holding	500	100	100
<i>Indirekta innehav</i>				
Sätra Centrum Fastigheter AB, Stockholm	Fastighetsföretag	500	100	100

Förändring under året:

	Moderföretaget	
	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	10 550 000	10 550 000
Förvärv	-	-
Aktieägarutskott	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 550 000	10 550 000
Redovisat värde	10 550 000	10 550 000

Sätra Centrum Fastigheter AB är ett helägt dotterföretag till Memmingsborg Ett AB.

Sätra Förvaltnings AB (publ)
Org. nr 559015-9298

Not 15 Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder

Uppskjutna skatter som uppstår till följd av temporära skillnader och outnyttjade underskottsavdrag summeras enligt följande:

Förändring under året:	Redovisat i		
	2021-01-01	resultat- räkningen	2021-12-31
Förvaltningsfastigheter	6 574 239	- 7 649 417	14 223 656
	6 574 239	- 7 649 417	14 223 656

Förändring under året:	Redovisat i		
	2020-01-01	resultat- räkningen	2020-12-31
Förvaltningsfastigheter	75 309	- 6 498 930	6 574 239
	75 309	- 6 498 930	6 574 239

Not 16 Kundfordringar och andra fordringar

Kundfordringar och andra fordringar består av följande:

	2021-12-31	2020-12-31
Kundfordringar netto	1 737 084	2 527 069
Kundfordringar	1 737 084	2 527 069
Finansiella tillgångar	1 737 084	2 527 069
Totalt	1 737 084	2 527 069

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetald tomträttsavgäld	-	39 225	-	-
Upplupna intäkter	2 079 190	1 375 000	-	-
Övriga poster	55 237	422 173	-	-
Redovisat värde	2 134 427	1 836 398	0	0

Not 18 Likvida medel

Likvida medel innefattar följande:

	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Likvida medel hos bank och i kassa:				
- SEK	12 303 964	637 473	1 782 068	2 998 044
	12 303 964	637 473	1 782 068	2 998 044

Not 19 Eget kapital

Aktiekapital

Aktiekapitalet i Moderföretaget består enbart av till fullo betalda stamaktier med ett nominellt (kvotvärde) värde om 10 kr/aktie. Alla aktier har samma rätt till utdelning och återbetalning av insatt kapital samt motsvarar en röst på Moderföretagets bolagsstämma.

	2021-12-31	2020-12-31
Tecknade och betalda aktier:		
Vid årets början	50 000	50 000
Tecknade och betalda aktier	50 000	50 000
Summa beslutade vid årets slut	50 000	50 000

Not 20 Långfristiga, kortfristiga skulder & övriga skulder

Av nedanstående skuldposter förfaller följande belopp till betalning inom fem år.

	Koncernen		Moderföretaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Obligationslån		57 960 000		57 960 000
Skuld till kreditinstitut		90 000 000	-	-
Skuld till Curt Ahnström Invest AB	2 856 000	4 770 000	2 856 000	4 770 000
Uppskjuten skatt	14 223 658	6 574 239	-	-
Andra långfristiga skulder	895 100	615 350	-	-
	17 974 756	159 919 589	2 856 000	62 730 000

Kortfristiga skulder

Det upptagna obligationslånet om 60 mkr har löper till den 27 augusti 2022 med 9% ränta. Under 2020 fick bolaget anstånd med räntan i 6 månader pga rådande pandemi. I samband med anstånden av räntan tecknades även en waiver fee om 2 % som betalas ut vid återbetalningsdagen. Obligationslånet har säkerhet i moderföretagets samtliga aktier samt dotterföretagets samtliga aktier. Obligationslånet uppgår nominellt till 60 mkr och redovisas i balansräkningen netto efter avdrag för förutbetalda kreditavgifter. Obligationslånet är efterställt av långgivande bank uttagen fastighetepant i fastigheten Högsätra 10 om 90 mkr.

Motsvarande upplåning från bank köper med Stibor + 90 dagar +5% ränta. Lånet förfaller enligt befintligt avtal den 30 juni 2022. I lånevillkoren med Pensar Bank ingår en vinstdelningsklausul vilket ger Pensar Bank rätt till en vinstandel om 12,5% vid en eventuell försäljning av tomträtten.

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Räntor	4 226 892	4 701 089	4 226 890	3 566 842
Förutbetalda hyresintäkter	1 468 221	1 589 826	-	-
Övriga poster	628 486	230 000	176 706	60 000
Redovisat värde	6 323 599	6 520 915	4 403 596	3 626 842

Not 22 Ställda säkerheter och eventuaiförpliktelser

	Koncernen		Moderföretaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Ställda säkerheter				
För egna avsättningar och skulder:				
Skulder till kreditinstitut				
Fastighetsinteckningar	90 000 000	90 000 000	-	-
Aktier i dotterföretag	47 000 000	-	10 550 000	10 550 000
	137 000 000	90 000 000	10 550 000	10 550 000

Sätra Förvaltnings AB (publ)

Org. nr 559015-9298

2022070419986

Not 23 Koncernuppgifter

Sätra Förvaltnings AB (publ) är ett helägt dotterföretag till Curt Ahnström Invest AB, org. nr. 559015-9348 med säte i Stockholm.

Sätra Förvaltnings AB (publ) upprättar koncernredovisning för den minsta koncernen som företaget ingår i.

Not 24 Transaktioner med närstående

Koncernens närstående omfattar dess dotterföretag och moderföretagets moderföretag Curt Ahnström Invest AB. Sätra Förvaltnings AB (publ) har ett lån från sin ägare, Curt Ahnström Invest AB, om 2 856 tkr (2020: 4 770 tkr). Delar av det ursprungliga lånet har under 2016 och 2017 omvandlats till aktieägartillskott.

I samband med upplagandet av obligationslånet har ägarbolaget, Curt Ahnström Invest AB, ställt ut vissa garantier och säkerheter till förmån för Sätra Förvaltning AB, utan ersättning.

Scanprop Development AB har för 2021 fakturerat Sätra Centrum Fastigheter AB tjänster för administrativ förvaltning till ett värde om 2 000 tkr (fg år 3 062) tkr. Företaget ägs indirekt via bolag av Curt Ahnström.

Not 25 Händelser efter räkenskapsårets slut

Detaljplanen ska upp för fastställande i Stadsfullmäktige under Q4 2022.

Obligationslånet har efter beslutsförfarande förlängts till och med den 27 augusti 2022. I samband med förlängningen avnoterades obligationen från NGM.

Förhandlingar med eventuella köpare till hela eller delar av Sätra Centrum har inletts. Förhandlingarna var ej slutförda vid tidpunkten för årsredovisningens avlämnande.

Not 26 Icke kassaflödespåverkande justeringar och förändringar i rörelsekapital

Följande icke kassapåverkande justeringar och justeringar för förändringar i rörelsekapital har gjorts i resultat före skatt för att komma fram till kassaflödet från den löpande verksamheten:

	Koncernen		Moderföretaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Summa justeringar	0	0	0	0
Nettoförändring av rörelsekapital:				
Förändring av kundfordringar	576 247	-47 976	-	-
Förändring av fordran koncernföretag:				
Fakturerade räntor och bankkostnader	-	-	-10 566 120	-5 400 000
Övrig fordran koncernbolag	-	-	-12 124 009	-
Förändring av övriga fordringar	-4 390 094	-430 485	-	-
Förändring av förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	-298 029	-1 789 513	-	-
Förändring förskott från kunder	-	-	-	-
Förändring av leverantörsskulder	341 751	14 413	-89 211	-10 675
Förändring av övriga skulder	-701 136	-290 955	5 480 000	-
Förändring skulder till koncernbolag	14 810 248	2 300 000	-1 801 182	1 847 971
Förutbetalda hyror	-	-	-	-
Upplupna räntor	-197 316	2 724 072	-	-
Andra interimiska kostnader	-	25 146	776 754	3 098 800
Summa förändring av rörelsekapital	-733 460	5 489 702	-18 323 769	-463 904

Not 27 Definition av nyckeltal

Soliditet

(Totalt eget kapital + 79,4 % av obeskattade reserver) / Totala tillgångar

CS

Sätra Förvaltnings AB (publ)

Org. nr 559015-9298

Not 28 Risk avseende finansiella instrument

Riskhanteringsmål och principer

Koncernen exponeras för olika risker när det gäller finansiella instrument. Sammanfattande information om Koncernens finansiella tillgångar och finansiella skulder uppdelade i kategorier finns i separat not, se ovan. De huvudsakliga risktyperna är marknadsrisk, kreditrisk och likviditetsrisk.

Analys av kreditrisk

Kreditrisk är risken att en motpart inte uppfyller en förpliktelse gentemot koncernen. Koncernens maximala exponering för kreditrisk är begränsad till det redovisade värdet för finansiella tillgångar den 31 december, enligt sammanfattningen nedan:

	2021	2020
Typer av finansiella tillgångar - redovisade värden		
Kundfordringar och andra fordringar	1 737 084	2 313 331
Totalt	1 737 084	2 313 331

Koncernen övervakar löpande inställda betalningar från kunder, identifierade enskilt eller gruppvis av Koncernen, och inför livar denna information i dess kreditriskkontroller. Koncernens policy är att endast göra affärer med kreditvärdiga motparter.

Koncernens ledning anser att samtliga ovanstående finansiella tillgångar som inte har skrivits ned eller förfallit till betalning den 31 december har en hög kreditkvalitet.

	2021	2020
Förfalldag:		
Ej förfallna	1 555 995	1 385 416
Mer än tre månader men inte mer än sex månader	146 364	613 677
Mer än sex månader men inte mer än tolv månader	—	161 765
Mer än ett år	34 725	152 473
Totalt	1 737 084	2 313 331

Kundfordringar består av stort antal kunder i olika branscher. Baserat på historisk information om kunders inställda betalningar anser koncernledningen att kundfordringar som inte har förfallit till betalning eller skrivits ned har en god kreditkvalitet. Totalt har man reserverat osäkra fordringarna med 223 877 kr under räkenskapsåret

Analys av likviditetsrisk

Koncernens mål är att ha likvida medel och säljbara värdepapper som uppfyller likviditetskraven i perioder om minst 30 dagar. Detta mål uppnåddes under rapportperioderna. Finansieringen av långfristiga likviditetsbehov säkras dessutom av ett lämpligt belopp av beviljade kreditfaciliteter och möjligheten att sälja långfristiga finansiella tillgångar.

Per 31 december 2021 har koncernens finansiella skulder, som inte är derivat, avtalade löptider (inklusive räntebetalningar i tillämpliga fall) som kan sammanfattas enligt följande:

2021-12-31	Kortfristiga Inom 12 månader	Långfristiga	
		1-5 år	Senare än 5 år
Andra banklån	120 000 000	—	—
Icke-konvertibla skuldbrev	60 000 000	—	—
Leverantörsskulder och andra	8 337 043	17 974 756	—
Totalt	188 337 043	17 974 756	—

Detta kan jämföras med löptiderna under tidigare rapportperioder för koncernens finansiella skulder som inte är derivat enligt följande:

2020-12-31	Kortfristiga Inom 12 månader	Långfristiga	
		1-5 år	Senare än 5 år
Andra banklån	4 500 000	90 000 000	—
Icke-konvertibla skuldbrev	5 400 000	60 000 000	—
Leverantörsskulder och andra	8 957 741	11 959 589	—
Totalt	18 857 741	161 959 589	—

Ut

2022070419987

Sätra Förvaltnings AB (publ)

Org. nr 559015-9298

Marknadsriskanalys

Koncernen exponeras för marknadsriskerna genom sin användning av finansiella instrument. Koncernens marknadsrisk består av ränterisken i koncernens finansiering.

Not 29 Värdering till verkligt värde**Värdering till verkligt värde av icke-finansiella tillgångar**

Följande tabell visar nivåerna inom verkligt värde-hierarkin för icke-finansiella tillgångar som återkommande redovisas till verkligt värde per 31 december 2021, 31 december 2020:

2021-12-31	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Totalt
Materialia anläggningstillgångar				
Förvaltningsfastigheter				
Förvaltningsfastigheter,	-	-	185 000 000	185 000 000
2020-12-31	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Totalt
Förvaltningsfastigheter				
Förvaltningsfastigheter,	-	-	146 000 000	146 000 000

Verkligt värde på koncernens fastighetsinnehav baseras på värderingar utförd av oberoende, kvalificerade fastighetsvärderare utförd årligen i när anslutning till bokslutsdatum. Väsentliga indata och antaganden har lagts fram i nära samarbete med styrelse och VD. Värderingsprocessen och förändringarna i verkligt värde har gått igenom av styrelsen vid varje rapporteringstidpunkt.

Ytterligare information framgår nedan.

Värderingsmetodik med antaganden

Eftersom den nya detaljplanen förväntas vinna laga kraft under 2022 har tomträtten av extern värderare marknadsvärderats som "Centrumfastighet" med förväntningar om ändrad och kompletterad användning till bostadsändamål och centrumändamål. Med marknadsvärdet avses det mest sannolika priset vid en normal försäljning av värderingsobjektet på den öppna marknaden.

Marknadsvärdet har beräknats genom en så kallad ortsprisanalys, vilken har bedömts mindre osäker än en så kallad marknadsanpassad exploateringskalkyl.

Värdet bedöms enligt nedan, kr/m² BTA:

	HANDELSKOLA	VÄRD	BRF
HUS A	445	5734	10000
HUS B	3500		10000
HUS C	3500		
HUS F	1945		

Värdet bedöms enligt nedan, tkr
ljus BTA:

	HANDELSKOLA	VÄRD	BRF	TOTAL
HUS A	1406	44 725	100 100	46 131
HUS B	5215		32 000	105 315
HUS C	595			32595

Sätra Förvaltnings AB (publ)
Org. nr 559015-9298

HUS F	1809			1809
	9 025	44 725	132 100	185 850

Baserat på ovanstående har marknadsvärdet bedömts till 185 mkr. Värdet tar inte hänsyn till den friköpspris som finns för marken som ska upplåtas med äganderätt eller den ersättning som staden förväntas lämna för befintlig bebyggelse.

Det verkliga värdet som redovisas i balansräkningen baserar sig på samma externa värdering som föregående år med skillnaden att riskpremierna tagits bort, vilket innebär en orealiserad värdehöjning på ca 37 mkr. Borttagandet av riskpremierna har skett mot bakgrund av hur marknaden har utvecklats, vilket stärks av de indikativa bud på projektet som inkommit samt att fastställandet av detaljplanen nu med större säkerhet kan bestämmas till Q4 2022.

Projektrisken bedöms i huvudsak utgöras av:

- Försämrat utfall i tillåten användning
- Ökade kostnader
- Projektfördröjning
- Sjunkande markpriser
- Väntetid

Sätra Förvaltnings AB (publ)

Org. nr 559015-9298

Not 30 Principer och rutiner för kapitalförvaltning

Koncernens mål med kapitalförvaltningen är:

* att säkerställa koncernens förmåga att fortsätta verksamheten,

De belopp som förvaltas som kapital av koncernen för innevarande rapportperioder sammanfattas enligt följande:

	2021	2020
Likvida medel	12 303 964	637 473
Kapital	12 303 964	637 473

Not 31 Förslag till disposition

Följande balanserad vinst ska disponeras av årsstämman:

Ansamlad vinst från föregående år	315 213
Årets resultat	-315 213
	<u>0</u>

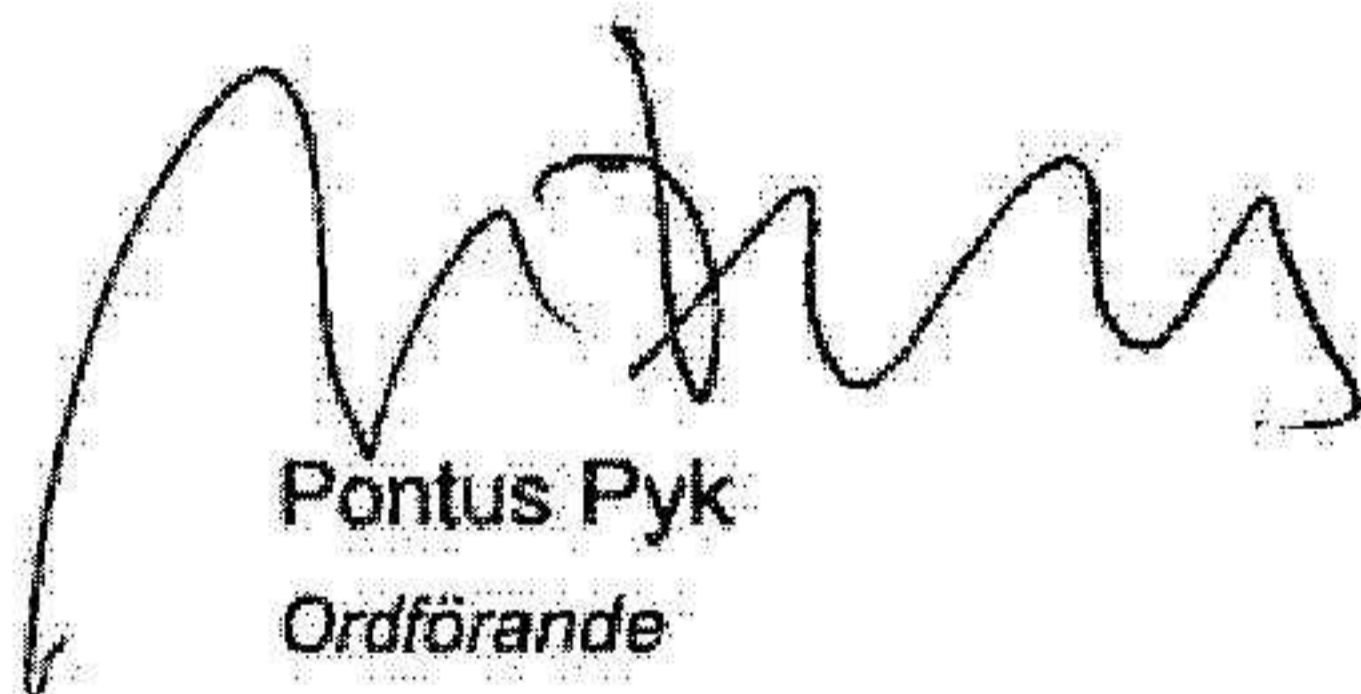
Styrelsen föreslår att den balanserade vinsten disponeras så

att i ny räkning balanseras	<u>0</u>
	<u>0</u>

Not 32 Godkännande av finansiella rapporter

Koncernens finansiella rapporter för den rapportperiod som slutade den 31 december 2021 (inklusive jämförelsetal) godkändes av styrelsen den 30/6 2022.

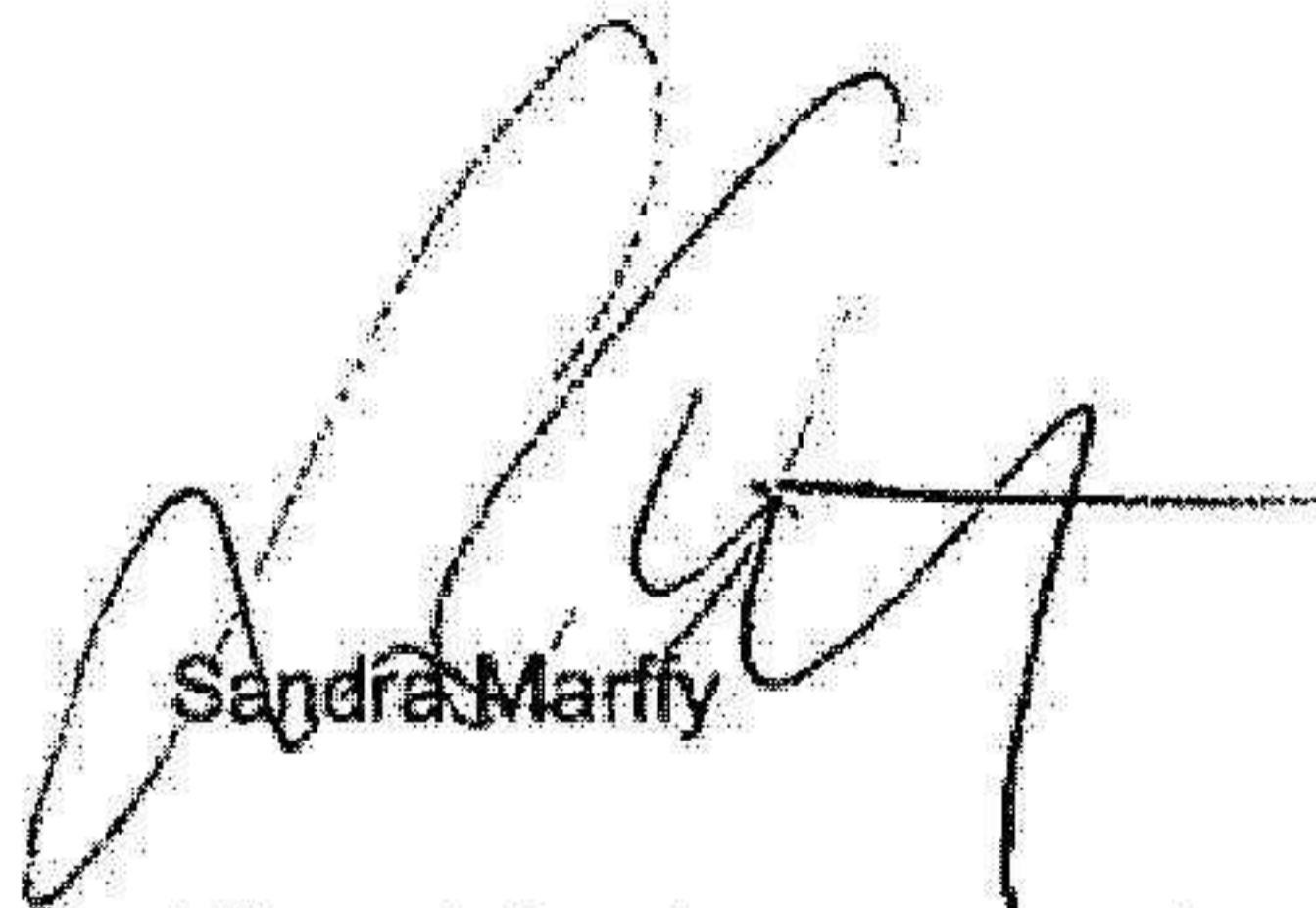
Stockholm



Pontus Pyk
Ordförande

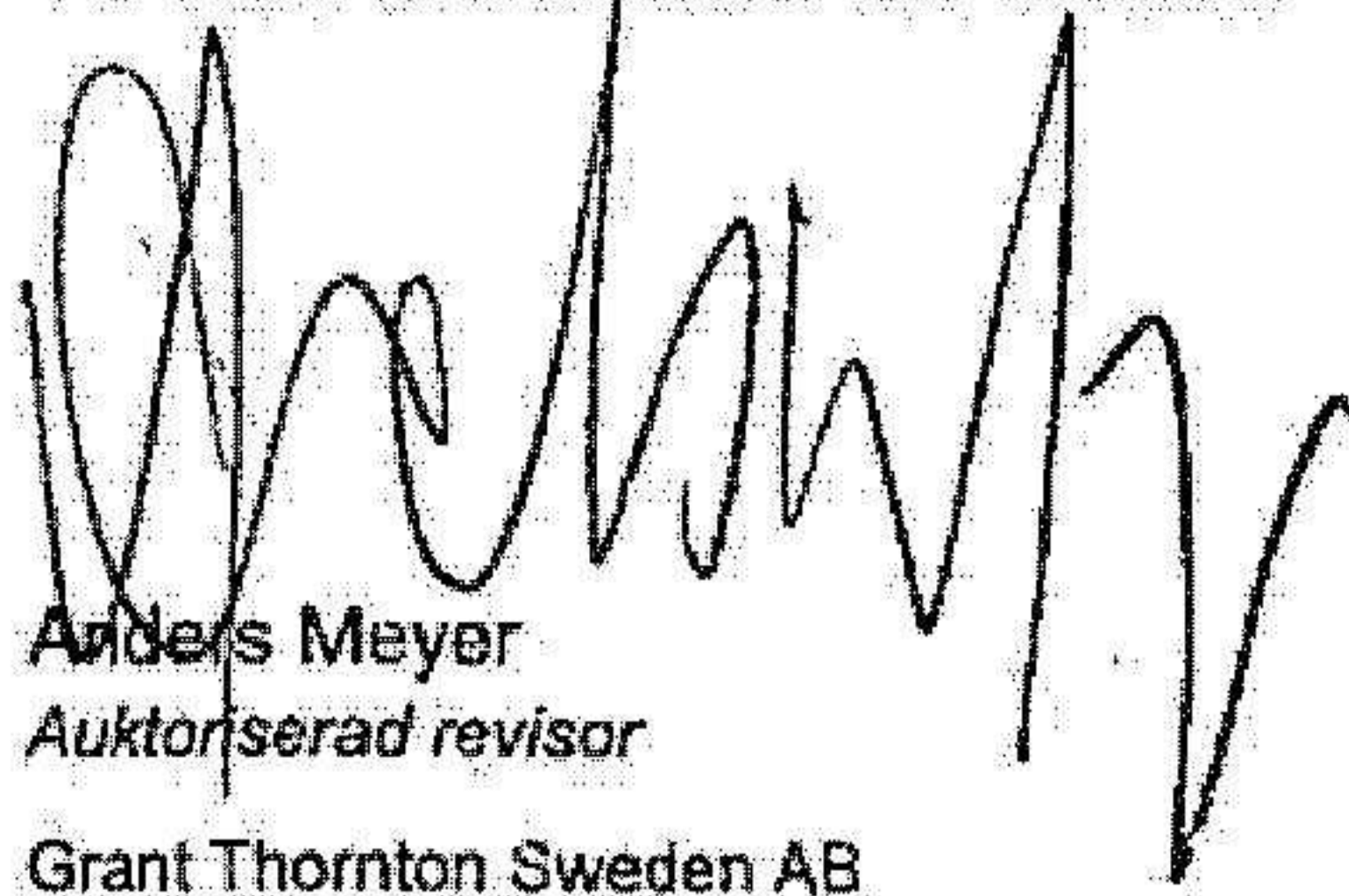


Curt Ahnström
Verkställande direktör



Sandra Marffy

Vår revisionsberättelse har lämnats den 30/6, 2022



Anders Meyer
Auktoriserad revisor
Grant Thornton Sweden AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Sättra Förvaltnings AB
Org.nr. 559015-9298

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Sättra Förvaltnings AB för år 2021.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och för koncernen.

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 moderbolaget och koncernen 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.

Väsentlig osäkerhetsfaktor avseende antagandet om fortsatt drift

Utan att det påverkar mina uttalanden vill jag fästa uppmärksamhet på styrelsens skrivning i förvaltningsberättelsen under rubriken "Kommentar till den finansiella situationen" där det bl a framgår att samtliga koncernens lån förfaller till betalning 2022 och att finansieringen inte var säkrad vid årsredovisningens avlämnande. Styrelsen arbetar med att lösa finansieringen med en kombination av avyttringar av byggrätter, partnersamarbeten och bankfinansiering. Skulle inte avyttringar eller bankfinansiering ske i enlighet med styrelsens förväntningar innebär det en betydande risk för bolagets förmåga att fortsätta sin verksamhet.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller

koncernredovisningen, enligt IFRS såsom de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens 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 huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen 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 och koncernredovisningen.

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 och koncernredovisningen, 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 och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om hurvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen i enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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 och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Sättra Förvaltnings AB för år 2021 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 moderbolaget och koncernen 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 och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att förlöpande bedöma bolagets och koncernens 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 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, viktiga 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.

Stockholm den 30 juni 2022

Grant Thornton Sweden AB

Anders Meyer

Auktoriserad revisor