

**Fastighets AB Segelflygaren**  
**Org nr 559032-2102**

## **Årsredovisning för räkenskapsåret 2022**

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- förändringar i eget kapital	7
- kassaflödesanalys	8
- noter	9

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusental kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Undertecknad styrelseledamot i Fastighets AB Segelflygaren intygar härmed att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen fastställts på årsstämma den 2023- 06-30.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

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

Stockholm den 2023- 06-30

  
Johan Karlsson

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Bolaget äger, förvaltar och utvecklar fastigheter.

Bolaget äger fastigheten Glidplanet 6.

Bolaget äger och förvaltar även aktier och andelar i bolaget Segelflygaren Parkering AB, org. nr 559155-5494.

Bolaget har sitt säte i Stockholm.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har under året erhållit aktieägartillskott om 2 000 tkr.

I övrigt har inga andra väsentliga händelser inträffat under räkenskapsåret.

### Flerårsjämförelse

Bolagets ekonomiska utveckling i sammandrag.

		<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Hysesintäkter	tkr	20 722	19 681	21 512	21 538	8 821
Resultat efter finansiella poster	tkr	395	-850	4 114	5 023	1 723
Balansomslutning	tkr	309 007	309 321	319 433	323 926	333 104

### Förväntad framtida utveckling och väsentliga riskfaktorer

Under det kommande året förväntas verksamheten att bedrivas med oförändrad inriktning.

Fastigheten kommer fortsätta att förvaltas och utvecklas med målsättningen att ge en bra avkastning.

Bolagets verksamhet, resultat och ställning påverkas av ett antal riskfaktorer och grundar sig i vissa fall, särskilt gällande fastighetsvärderingar, på bedömningar. Riskerna som påverkar resultat och kassaflöde är främst hänförliga till kreditrisk samt förändringen i hyresnivå, uthyrningsgrad, allmän kostnadsutveckling, räntenivåer och likviditeten på fastighetsmarknaden. Koncernens riskhantering är centraliserad till Slättö Core Plus AB och en beskrivning av riskhanteringen finns i det bolagets årsredovisning.

**Förslag till vinstdisposition**

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	2 058 173
Årets vinst	-1 481 073
	<hr/>
	<u>577 100</u>

kronor

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

i ny räkning överförs	577 100
	<hr/>
	<u>577 100</u>

kronor

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Hysesintäkter	3, 4	20 722	19 681
Övriga rörelseintäkter		49	211
		<u>20 771</u>	<u>19 892</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetskostnader	5	-8 478	-8 523
Administrationskostnader	6	-1 270	-1 494
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-3 048	-6 113
		<u>-12 796</u>	<u>-16 130</u>
<b>Summa rörelsens kostnader</b>			
<b>Rörelseresultat</b>	7	7 975	3 762
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag	8	0	-395
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	9	0	300
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	10	21	8
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-7 601	-4 525
		<u>-7 580</u>	<u>-4 612</u>
<b>Summa resultat från finansiella poster</b>			
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		395	-850
Skatt på årets resultat	12	-1 876	-1 306
		<u>-1 481</u>	<u>-2 156</u>
<b>Årets resultat</b>			

Det förekommer inget övrigt totalresultat varför årets totalresultat överensstämmer med årets resultat.

2023071201452

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Förvaltningsfastigheter	13	302 712	305 760
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	14	1 603	0
		<u>304 315</u>	<u>305 760</u>
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Andelar i koncernföretag	15	50	50
Andra långfristiga värdepappersinnehav	16	1 681	0
		<u>1 731</u>	<u>50</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>306 046</u>	<u>305 810</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Kundfordringar		0	24
Fordringar hos koncernföretag		2 935	148
Övriga kortfristiga fordringar		0	837
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	8	256
		<u>2 943</u>	<u>1 265</u>
<u>Kassa och bank</u>		<u>18</u>	<u>2 246</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>2 961</u>	<u>3 511</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<u>309 007</u>	<u>309 321</u>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital		50	50
		—	—
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserad vinst eller förlust		2 058	2 214
Årets förlust		-1 481	-2 156
		—	—
		577	58
		—	—
<b>Summa eget kapital</b>		<u>627</u>	<u>108</u>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	18	3 313	1 437
		—	—
<b>Summa avsättningar</b>		<u>3 313</u>	<u>1 437</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	19 20	266 847	0
		—	—
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u>266 847</u>	<u>0</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	20	2 716	271 600
Leverantörsskulder		250	533
Skulder till koncernföretag		31 391	33 353
Aktuella skatteskulder		39	39
Övriga skulder		680	130
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	3 144	2 121
		—	—
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>38 220</u>	<u>307 776</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<u>309 007</u>	<u>309 321</u>

### Förändringar i eget kapital

	<u>Aktie- kapital</u>	<u>Fritt eget kapital</u>	<u>Summa eget kapital</u>
Eget kapital 2020-12-31	50	1	51
Erhållet aktieägartillskott	-	2 213	2 213
Årets resultat	-	<u>-2 156</u>	<u>-2 156</u>
<b>Eget kapital 2021-12-31</b>	<b>50</b>	<b>58</b>	<b>108</b>
Erhållet aktieägartillskott	-	2 000	2 000
Årets resultat	-	<u>-1 481</u>	<u>-1 481</u>
<b>Eget kapital 2022-12-31</b>	<b>50</b>	<b>577</b>	<b>627</b>

#### Aktiekapital

I posten aktiekapital ingår det registrerade aktiekapitalet. Antal aktier uppgår till 1 000 st och kvotvärdet är 50 kr per aktie.

#### Fritt eget kapital

Balanserat resultat motsvarar ackumulerade vinster och förluster som genererats i bolaget med tillägg för avsättning till reservfond, utdelningar samt övriga tillskott från aktieägarna.

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat före finansiella poster	7 975	3 763
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm Av- och nedskrivningar av anläggningstillgångar	3 048	6 113
Erhållen ränta	21	8
Erlagd ränta	-5 572	-4 526
Övriga finansiella poster	-617	300
Betald inkomstskatt	0	18
	<u>4 855</u>	<u>5 676</u>
Ökning/minskning rörelsefordringar	-1 678	-904
Ökning/minskning rörelseskulder	-2 084	-4 257
	<u>1 093</u>	<u>515</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-1 603	0
Sålda materiella anläggningstillgångar	0	828
Lämnade aktieägartillskott	0	-19
	<u>-1 603</u>	<u>809</u>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Erhållna aktieägartillskott	2 000	3 685
Lämnade koncernbidrag	0	-7 740
Förändring skulder till kreditinstitut	-2 037	-3 100
Förändring långfristiga skulder hos koncernföretag	0	1 818
Förvärv av derivat	-1 681	0
	<u>-1 718</u>	<u>-5 337</u>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		
<b>Årets kassaflöde</b>	-2 228	-4 013
<b>Likvida medel vid årets början</b>	2 246	6 259
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<u>18</u>	<u>2 246</u>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och Råder för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2, Redovisning för juridiska personer.

#### Nya redovisningsprinciper och kommande förändringar

Nya och ändrade standarder samt tolkningsuttalanden bedöms för närvarande inte påverka bolagets resultat eller finansiell ställning i väsentlig omfattning.

Följande värderings- och omräkningsprinciper är tillämpade i årsredovisningen:

#### Värderingsgrunder tillämpade vid upprättande av bolagets finansiella rapporter

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

#### Funktionell valuta samt redovisningsvaluta

Bolagets funktionella valuta är svenska kronor, SEK, och utgör rapporteringsvaluta för bolaget. Om inget annat anges redovisas alla siffror i tusentals SEK. Bolaget genomför för närvarande inte några transaktioner i utländsk valuta. Varken valutakursdifferenser och/eller omräkningsdifferenser redovisas i Rapport över totalresultat.

#### Intäkter

Bolagets intäkter består av hyresintäkter från uthyrningsverksamhet av kommersiella fastigheter. Hyresintäkterna redovisas i den period som hyresgästen nyttjar lokalen. IFRS 15, och därmed RFR2, kräver att en uppdelning mellan lokalhyra och service görs. I de fastigheter som bolaget äger kan hyresgästen inte påverka valet av leverantör, frekvens eller ha annan påverkan på utförandet. Bolaget har bedömt att den service som tillhandahålls till hyresgästerna är en integrerad del av hyran och all ersättning redovisas därmed som hyra.

Bolagets hyresavtal klassificeras som operationella leasingavtal. Hyresintäkter inklusive tillägg från förvaltningsfastigheterna aviseras kvartals- eller månadsvis i förskott och redovisas linjärt som en intäkt i resultaträkningen över kontraktperiodens längd. Lämnade hyresrabatter periodiseras linjärt över hyreskontraktets löptid.

För fastighetshandel gäller, såväl för fastighets- som bolagsavyttring, att avyttringen redovisas och resultatavräknas när det bedöms som sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodoräknas, vilket oftast är vid till- respektive frånträdesdagen.

Ränteintäkter redovisas i enlighet med effektivräntemetoden

#### Personal

Bolaget har varken under innevarande räkenskapsår eller föregående räkenskapsår haft några anställda och har ej heller utbetalt några löner eller andra ersättningar, varför personalkostnader saknas.

### **Skatter**

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i eget kapital. Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år. Hit hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Beloppen beräknas baserade på hur de temporära skillnaderna förväntas bli utjämnade och med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller aviserade per balansdagen. Temporära skillnader beaktas ej i skillnader hänförliga till andelar i dotter- och intresseföretag som inte förväntas bli beskattade inom en överskådlig framtid.

Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att medföra lägre skatteutbetalningar i framtiden.

Obeskattade reserver samt bokslutsdispositioner redovisas inklusive uppskjuten skatt.

### **Koncernbidrag och aktieägartillskott**

Bolaget redovisar koncernbidrag enligt alternativregeln vilket innebär att koncernbidrag som erhålls eller lämnas redovisas som bokslutsdispositioner. Aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren, i den mån nedskrivning ej erfordras. Erhållna aktieägartillskott redovisas som en ökning av fritt eget kapital.

### **Materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas som en tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller bolaget och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången.

Tillkommande utgifter läggs till anskaffningsvärdet till den del tillgångens prestanda förbättras i förhållande till den nivå som gällde då den ursprungligen anskaffades. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som en kostnad i den period de uppkommer.

Låneutgifter avseende lånat kapital som kan hänföras till inköp, konstruktion eller produktion av en tillgång som det tar betydande tid att färdigställa innan den kan användas eller säljas, räknas in i tillgångens anskaffningsvärde.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde. Bolagets mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar. Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader

100 år

### **Nedskrivningar av icke-finansiella tillgångar**

Redovisade värden för bolagets tillgångar prövas vid varje balansdag för att bedöma om det finns indikation på nedskrivningsbehov. Om sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde som det högsta av nyttjandevärdet och nettoförsäljningsvärdet. Nedskrivning görs om återvinningsvärdet understiger det redovisade värdet. En nedskrivning återförs endast om tillgångens redovisade värde efter återföring inte överstiger det redovisade värde som tillgången skulle haft om nedskrivning inte skett.

### **Leasingavtal**

Samtliga leasingavtal där företaget är leasetagare redovisas som operationell leasing (hyresavtal), oavsett om avtalen är finansiella eller operationella. Leasingavgiften redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden.

Uthyrning av kontorslokaler klassificeras som operationell leasing. Leasingintäkterna redovisas linjärt under leasingperioden.

### **Finansiella instrument**

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar värdepapper, kundfordringar och övriga fordringar, kortfristiga placeringar, leverantörsskulder, och låneskulder. Instrumenten redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor.

Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförs och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten.

Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

### Kundfordringar och övriga fordringar

Fordringar redovisas som omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Fordringar tas upp till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Fordringar som är räntefria eller som löper med ränta som avviker från marknadsräntan och har en löptid överstigande 12 månader redovisas till ett diskonterat nuvärde och tidsvärdeförändringen redovisas som ränteintäkt i resultaträkningen.

### Kortfristiga placeringar

Värdepapper som är anskaffade med avsikt att innehas kortsiktigt redovisas inledningsvis till anskaffningsvärde och i efterföljande värderingar i enlighet med lägsta värdets princip till det lägsta av anskaffningsvärde och marknadsvärde. I posten kortfristiga placeringar ingår aktier som innehas för att placera likviditetsöverskott på kort sikt.

### Andra långfristiga värdepappersinnehav

Posten består huvudsakligen av aktier samt ett mindre innehav av räntebärande tillgångar. Innehaven innehas på lång sikt. Tillgångar ingående i posten och redovisas inledningsvis till anskaffningsvärde. I efterföljande redovisning redovisas aktierna till anskaffningsvärde med bedömning av om nedskrivningsbehov föreligger. De räntebärande tillgångarna redovisas i efterföljande redovisning till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden, minskat med eventuell reservering för värdeminskning.

#### Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

#### Kvittning av finansiell fordran och finansiell skuld

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast då legal kvittningsrätt föreligger samt då en reglering med ett nettobelopp avses ske eller då en samtida avyttring av tillgången och reglering av skulden avses ske.

#### Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag bedömer bolaget om det finns någon indikation på nedskrivningsbehov i någon utav de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående. Nedskrivning redovisas i resultaträkningsposten Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar. Nedskrivningsbehovet prövas individuellt för aktier och andelar och övriga enskilda finansiella anläggningstillgångar som är väsentliga. Exempel på indikationer på nedskrivningsbehov är negativa ekonomiska omständigheter eller ogynnsamma förändringar av branschvillkor i företag vars aktier bolaget investerat i. Nedskrivning för tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde beräknas som skillnaden mellan tillgångens redovisade värde och nuvärdet av företagsledningens bästa uppskattning av de framtida kassaflödena diskonterade med tillgångens ursprungliga effektivränta. För tillgångar med rörlig ränta används den på balansdagen aktuella räntan som diskonteringsränta. Om nedskrivning av aktier sker fastställs nedskrivningsbeloppet som skillnaden mellan det redovisade värdet och det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nuvärdet av framtida kassaflöden (som baseras på företagsledningens bästa uppskattning).

#### **Andelar i koncernföretag**

Andelar i koncernföretag redovisas enligt anskaffningsvärdemetoden. Förvärvsrelaterade kostnader för dotterbolag ingår som en del i anskaffningsvärdet för andelar i koncernföretag. Eventuella kapitaltillskott och koncernbidrag läggs till anskaffningsvärdet när de uppkommer. Utdelning från dotterföretag redovisas som intäkt.

Det redovisade värdet för andelar i koncernföretag prövas avseende eventuellt nedskrivningsbehov då sådan indikation föreligger.

#### **Likvida medel**

Likvida medel består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut.

### **Avsättningar**

En avsättning redovisas i balansräkningen när bolaget har en befintlig legal eller informell förpliktelse som en följd av en inträffad händelse och det är troligt att ett utflöde av ekonomiska resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen samt en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Där effekten av när i tiden betalning sker är väsentlig, beräknas avsättningar genom diskontering av det förväntade framtida kassaflödet till en räntesats före skatt som återspeglar aktuella marknadsbedömningar av pengars tidsvärde och, om det är tillämpligt, de risker som är förknippade med skulden. Avsättningar omprövas vid varje bokslutstillfälle.

### **Kassaflödesanalys**

Indirekt metod tillämpas vid upprättande av kassaflödesanalys. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- eller utbetalningar.

## **Not 2 Uppskattningar och bedömningar**

Att upprätta de finansiella rapporterna i enlighet med RFR 2 kräver att styrelsen och företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Uppskattningarna och antagandena är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer som under rådande förhållanden synes vara rimliga. Resultatet av dessa uppskattningar och antaganden används sedan för att bedöma redovisade värden på tillgångar och skulder som inte annars framgår tydligt från andra källor. Verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar.

Inom området värdering av förvaltningsfastigheter kan bedömningar och antaganden ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning och ha en påverkan på bolagets nedskrivningsprövning. Värderingen kräver bedömning av och antaganden om det framtida kassaflödet samt fastställelse av diskonteringsfaktor (avkastningskrav). För att avspegla den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och bedömningar anges vanligtvis vid fastighetsvärdering ett osäkerhetsintervall om +/-5-10 procent. Information om detta samt de antaganden och bedömningar som har gjorts framgår av Not 13 Förvaltningsfastigheter.

**Not 3 Nettoomsättning per verksamhetsgren och geografisk marknad**

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Nettoomsättningen fördelar sig på verksamhetsgrenar enligt följande:		
Bostäder	20 722	19 681
Summa	<u>20 722</u>	<u>19 681</u>
Nettoomsättningen fördelar sig på geografiska marknader enligt följande:		
Örebro	20 722	19 681
Summa	<u>20 722</u>	<u>19 681</u>

**Not 4 Avtalade framtida hyresintäkter**

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Hyresavtalen i bolaget är ur ett redovisningsperspektiv att betrakta som operationella leasingavtal. Avtalen avser uthyrning av lokaler och bostäder. Framtida minimileaseavgifter som hänför sig till icke-uppsägningsbara operationella leasingavtal förfaller till betalning enligt nedan.		
Avtalade hyresintäkter inom ett år	12 462	993
Avtalade hyresintäkter mellan ett och fem år	3 792	3 290
Avtalade hyresintäkter senare än fem år	0	740
Summa	<u>16 254</u>	<u>5 023</u>

**Not 5 Fastighetskostnader**

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Drift- och underhållskostnader	-8 458	-8 484
Fastighetsskatt	-20	-39
Summa	<u>-8 478</u>	<u>-8 523</u>

**Not 6 Ersättning till revisorerna**

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<u>EY</u>		
Revisionsuppdraget	-37	0
	<u>      </u>	<u>      </u>
Summa	-37	0
	<u>      </u>	<u>      </u>

Med revisionsuppdraget avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning och övriga granskningsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra.

**Not 7 Transaktioner med närstående**

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Inköp och försäljning mellan koncernföretag</b>		
Nedan anges andelen av årets inköp och försäljning avseende koncernföretag.		
Inköp (%)	10	8
Försäljning (%)	-	-

**Not 8 Resultat från andelar i koncernföretag**

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Nedskrivningar	0	-395
	<u>      </u>	<u>      </u>
Summa	0	-395
	<u>      </u>	<u>      </u>

**Not 9 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar**

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Orealiserad värdeförändring på långfristiga derivatinstrument	0	300
	<u>      </u>	<u>      </u>
Summa	0	300
	<u>      </u>	<u>      </u>

**Not 10 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Ränteintäkter, koncernföretag	19	4
Ränteintäkter, övriga	2	4
	—	—
Summa	<u>21</u>	<u>8</u>

**Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Räntekostnader, koncernföretag	-779	-781
Räntekostnader, övriga	-6 205	-3 743
Övriga finansiella kostnader	-617	-1
	—	—
Summa	<u>-7 601</u>	<u>-4 525</u>

**Not 12 Skatt på årets resultat**

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Uppskjuten skatt	-1 876	-1 306
	—	—
Skatt på årets resultat	<u>-1 876</u>	<u>-1 306</u>
	—	—
Redovisat resultat före skatt	395	-850
Skatt beräknad enligt gällande skattesats (20,6%)	-81	175
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-30	-451
Skatteeffekt av generell ränteavdragsbegränsning	-1 264	0
Skatteeffekt underskottsavdrag	-501	-1 030
	—	—
Redovisad skattekostnad	<u>-1 876</u>	<u>-1 306</u>

**Not 13 Förvaltningsfastigheter**

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	322 570	323 398
Försäljningar och utrangeringar	0	-828
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>322 570</u>	<u>322 570</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-16 810	-10 697
Årets avskrivningar	-3 048	-6 113
Utgående restvärde enligt plan	<u>302 712</u>	<u>305 760</u>

Verkligt värde för fastigheterna uppgår till 425 000 tkr (452 000 tkr). Värderingen har genomförts av externa oberoende värderingsmän och vid värdebedömningen tillämpas normalt en avkastningsbaserad metod som bygger på analyser av framtida kassaflöden. Den avkastningsbaserade metoden kombineras med en ortsprismetod genom avstämningar mot genomförda transaktioner av likartade objekt.

Det förekommer inga begränsningar i rätten att sälja någon av förvaltningsfastigheterna eller att disponera hyresintäkterna och ersättning vid avyttring.

**Not 14 Pågående nyanläggningar**

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Nedlagda utgifter	1 603	828
Försäljningar	0	-828
Utgående redovisat värde	<u>1 603</u>	<u>0</u>

**Not 15 Andelar i koncernföretag**

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	963	568
Lämnade aktieägartillskott	0	395
	<u>          </u>	<u>          </u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	963	963
Ingående nedskrivningar	-913	-518
Årets nedskrivningar	0	-395
	<u>          </u>	<u>          </u>
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-913	-913
Utgående redovisat värde	<u>50</u>	<u>50</u>

	<u>Org nr</u>	<u>Säte</u>
Segelflygaren Parkering AB	559155-5494	Stockholm

	<u>Kapital- andel %</u>	<u>Antal aktier</u>	<u>Bokfört värde 22-12-31</u>	<u>Bokfört värde 21-12-31</u>
Segelflygaren Parkering AB	100	50 000	<u>50</u>	<u>50</u>
Summa			<u>50</u>	<u>50</u>

**Not 16 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
Årets förändringar		
-Tillkommande värdepapper	1 681	0
	<u>          </u>	<u>          </u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 681	0
	<u>          </u>	<u>          </u>
Utgående redovisat värde	<u>1 681</u>	<u>0</u>

2023071201466

**Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Övriga poster	8	256
	—	—
Summa	<u>8</u>	<u>256</u>

**Not 18 Uppskjuten skatt**

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Skillnaden mellan å ena sidan den inkomstskatt som har redovisats i resultaträkningen samt å andra sidan den inkomstskatt som belöper sig på verksamheten utgörs av uppskjuten skatt på temporära skillnader mellan skattemässiga och redovisade värden på förvaltningsfastigheter och pågående projekt	3 313	1 437
	—	—
Summa	<u>3 313</u>	<u>1 437</u>

**Not 19 Långfristiga skulder**

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen		
Skulder till kreditinstitut	0	0
	—	—
Summa	<u>0</u>	<u>0</u>

8

**Not 20 Skulder som redovisas i flera poster**

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Företagets skulder redovisas under följande poster i balansräkningen:		
<i>Långfristiga skulder:</i>		
Skulder till kreditinstitut	266 847	0
<i>Kortfristiga skulder:</i>		
Skulder till kreditinstitut	2 716	271 600
Summa	<u>269 563</u>	<u>271 600</u>

**Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Upplupna räntekostnader	1 719	307
Förutbetalda hyresintäkter	1 385	1 394
Övriga poster	40	420
Summa	<u>3 144</u>	<u>2 121</u>

**Not 22 Uppgift om moderföretag**

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Slättö Valfisken Holding AB, org nr 559319-6768, som har sitt säte i Stockholm.

Moderbolag i den minsta koncernen som bolaget är dotterbolag till och där koncernredovisning upprättas är Slättö Core Plus AB, org nr 559214-2367, med säte i Stockholm.

Moderbolag i den största koncernen som bolaget är dotterbolag till och där koncernredovisning upprättas är Slättö Förvaltning AB, org nr 556920-6724, med säte i Stockholm.

I enlighet med undantaget i Årsredovisningslagen 7 kap. 3§ omfattar inte årsredovisningen någon koncernredovisning.

**Not 23 Finansiella instrument**

För bolagets finansiella instrument föreligger det inte några väsentliga skillnader mellan redovisade värden och verkliga värden varför ingen särskild upplysning om verkligt värde lämnas. Räntenivåer på balansdagen, inklusive marginaler, för lånen motsvarar villkoren i lånekontrakten. Kundfordringar och leverantörsskulder har samtliga korta löptider.

**Not 24 Ställda säkerheter**

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
<b>För egna avsättningar och skulder</b>		
Avseende Skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	280 000	280 000
	<hr/>	<hr/>
Summa ställda säkerheter	<u>280 000</u>	<u>280 000</u>

**Not 25      Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas årsstämman 2023-06-30 för fastställelse.

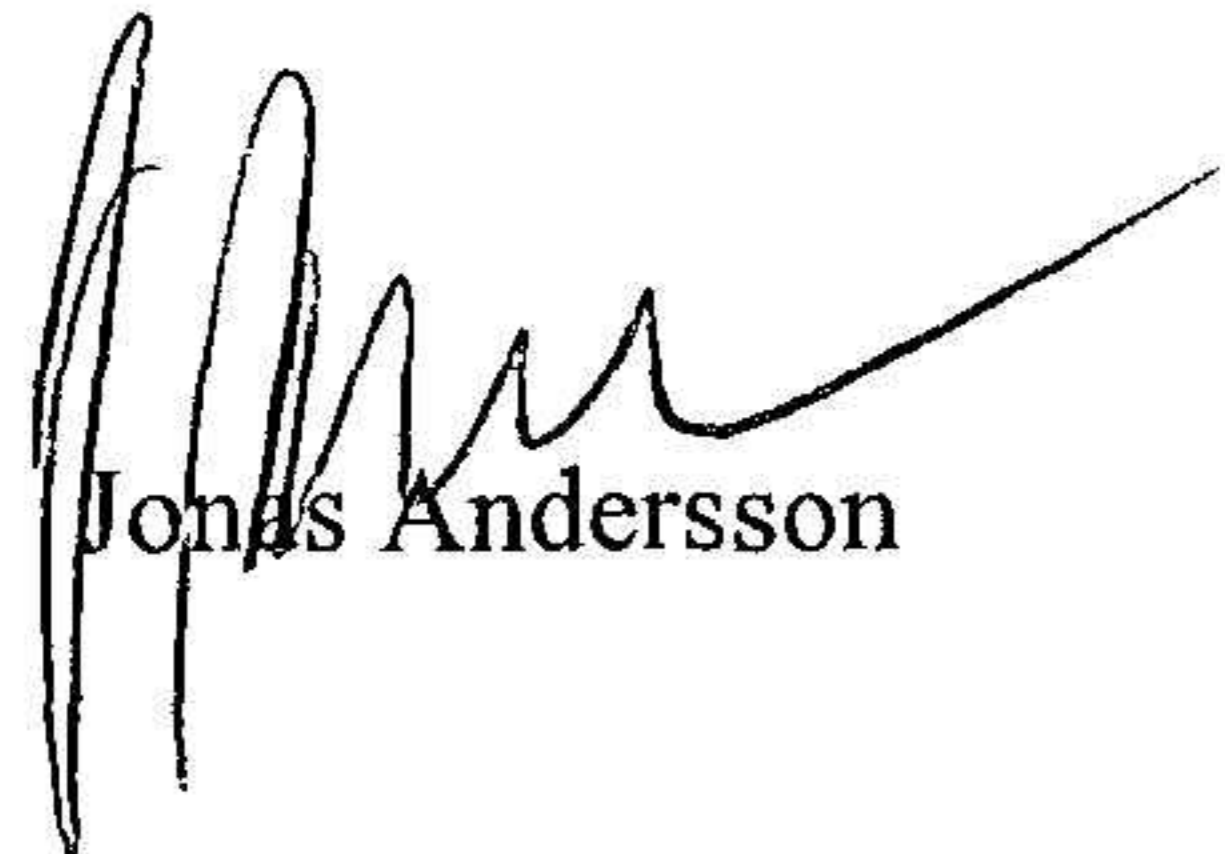
Stockholm 2023- 06-21



Erik Dansbo



Staffan Unge



Jonas Andersson



Johan Karlsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023- 06-21.

Ernst & Young Aktiefbolag



Mikael Ikonen  
Auktoriserad revisor



Building a better  
working world

2023071201470

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighets AB Segelflygaren, org.nr 559032-2102

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighets AB Segelflygaren för år 2022-01-01 - 2022-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighets AB Segelflygarens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Fastighets AB Segelflygaren enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### Styrelsens ansvar

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

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

#### Revisorns ansvar

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

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

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

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



Building a better  
working world

2023071201471

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Fastighets AB Segelflygaren för år 2022-01-01 - 2022-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Fastighets AB Segelflygaren enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om styrelseledamoten i något väsentligt avseende:

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsd 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 räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den 21 juni 2023

Ernst & Young AB

  
Mikael Konon  
Auktoriserad revisor