

Årsredovisning
och
Koncernredovisning
för
Slussgården AB

556583-1459

Räkenskapsåret

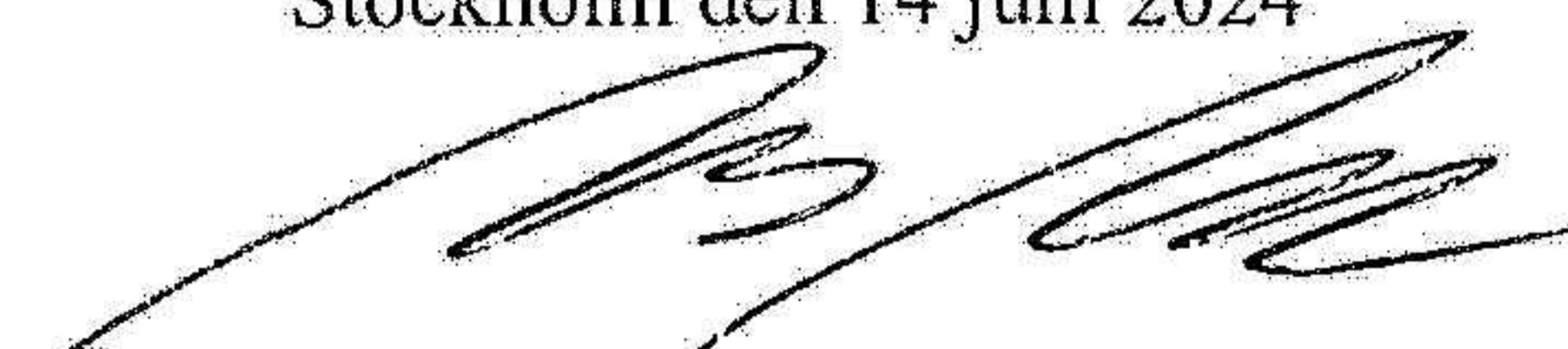
2023

Fastställelseintyg

Undertecknad verkställande direktör i Slussgården AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen för moderbolaget samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen har fastställts på årsstämman den 25 april 2024. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm den 14 juni 2024



Lars Kinneholm

Styrelsen och verkställande direktören för Slussgården AB avger följande årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusentals kronor (Tkr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bolaget äger och förvaltar fastigheter genom sina dotterbolag. Utöver det så tillhandahåller bolaget genom sina affärsområden olika tjänster till ägare, dotterbolag, fastighetsbolagens hyresgäster och andra kunder.

Affärsområde Slussgården

Affärsområdet Slussgården tillhandahåller tjänster inom förvaltning och drift till dotterbolagen inom Slussgårdenportföljen.

Affärsområde Service

Tillhandahåller kontorsnära tjänster som förenklar och underlättar kontorsarbetets vardag för medarbetare hos Sveriges Kommuner och Regioner samt till övriga kunder och hyresgäster i koncernens fastighetsbestånd. I tjänsteutbudet ingår bl.a. lokalservice med städ och växtskötsel, digitalsupport, receptions-, post-, konferens-, och studiotjänster.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Stigande marknadsräntor har påverkat fastighetskoncernens finansieringskostnader negativt. Men en stark finansiell ställning med en belåningsgrad på 11 % innebär att Slussgården har en betryggande finansieringssituation trots turbulens på marknaden.

Påbyggnaden av Överkikaren 30 färdigställdes under våren 2023 och restaurang Frejya öppnade dörrarna till en fantastisk mötesplats med storslagen utsikt över Stockholms innerstad, Riddarfjärden och Södermalms taklandskap.

Under 2021 påbörjades ombyggnationen av fastigheterna Sandbacken mindre 38 och Sandbacken mindre 39. Ombyggnadsprojektet marknadsförs under namnet Sofiahusen och kommer efter färdigställande att tillföra området nya moderna kontor, butikslokaler och bostäder. Under projektets genomförande har delar av de befintliga lokalerna tomställts vilket, för två av fastighetsbolagen, innebär en väsentlig omsättningsnedgång, under projektets genomförande. Under december månad 2023 uppnåddes en milstøpe i projektet när den första hyresgästen tillträdde sina nya kontorsytor. Den sista etappen i projektet kommer att färdigställas under år 2025.

I övrigt har inga väsentliga händelser inträffat under räkenskapsåret.

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Trots en vikande konjunktur och avvaktande transaktionsmarknad, så upplever vi en fortsatt stabil hyresmarknad även om uthyrningsprocesserna är något mer utdragna. Koncernens fastigheter ligger i attraktiva innerstadslägen i Stockholm varför vi under de kommande åren förväntar oss en fortsatt god efterfrågan med stabila hyresnivåer. En långdragen lågkonjunktur skulle dock på sikt kunna påverka hyresnivåerna om vakansgraden ökar och efterfrågan i centrala delar av Stockholm går ned.

Under åren 2024 till 2025 kommer ett antal större investeringsprojekt att fortgå i ett antal av fastighetsbolagen. Strategiska vakanser i projektfastigheterna innebär en kortsiktig nedgång i bolagens resultat men i takt med att entreprenaderna färdigställs kommer driftnetton och resultat att öka då tillkommande uthyrningsbar yta innebär att nya kassaflöden genereras.

Tidplanen för förvärvet av Snäckan 8 är fortfarande inte helt fastställd men preliminärt tillträde till aktierna är planerat till kvartal ett 2026.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Allmänt

Den finansiella riskhanteringen för samtliga bolag inom Slussgårdenskoncernen hanteras på övergripande nivå av moderbolaget Slussgården AB. Styrelsen fastställer varje år en finanspolicy som anger mål och riktlinjer för finansverksamheten. Finanspolicyn reglerar hur respektive risk ska hanteras samt hur uppföljning och rapportering ska ske i syfte att uppnå en balanserad risk. Finanspolicyn utvärderas årligen och justeras om förutsättningarna för finansieringen skulle förändras.

Ränterisk

Ränterisk definieras som risken för att utvecklingen på räntemarknaden ger negativa effekter, framförallt i form av ökande räntekostnader för lån och derivat. Förändringar i marknadsräntor påverkar dock även det verkliga värdet av koncernens utestående derivatinstrument. Koncernens upplåning sker med både rörliga och fasta räntor. Med hänsyn till att intäkterna i verksamheten inte direkt samvarierar med räntenivå begränsas effekterna av ränteförändringar från de rörliga räntorna genom räntesäkringsåtgärder. Som säkringsinstrument används ränteswappar.

Finansieringsrisk

Finansieringsrisk definieras som risken att vid någon tidpunkt inte ha tillgång till, eller endast mot en ökad kostnad ha tillgång till medel för refinansieringar, investeringar och betalningar. För att minimera finansieringsrisken skall Slussgården sträva efter att strukturera kreditportföljen på ett sådant sätt att förfall fördelas över ett flertal år med en genomsnittlig kreditbindning i enlighet med finanspolicyn. Slussgården eftersträvar att sprida motpartsrisken för den externa upplåningen genom att fördela risken på olika banker och kreditinstitut.

Fastighetsvärdering

Koncernens ställning kan komma att påverkas negativt vid en nedgång av marknadsvärdet på fastighetsinnehaven. Riskerna begränsas genom det övervärde som utgör skillnaden mellan bolagets bokförda värde och det verkliga värde som årligen tas fram av externa värderare. Enligt den värdering som gjordes per 2023-12-31 uppgår fastighetens verkliga värde till 5 283 Mkr.

Värderingen baseras på marknadens avkastningskrav och framtida kassaflöden i fastigheten. Avkastningskravet är en omvärldsfaktor som beror på externa faktorer i vår omvärld. Kassaflödena beror delvis på konjunkturutvecklingen i samhället men kan också påverkas positivt med en professionell förvaltning som skapar attraktiva miljöer för våra befintliga och nya hyresgäster.

Miljö och hållbarhet

Hållbar utveckling har blivit en alltmer kritisk framgångsfaktor för näringslivet och fastighetsbolag behöver bidra till en hållbar utveckling precis som samhället i stort. Inom ramen för Slussgårdens verksamhet gör vi satsningar för att vara resurseffektiva, klimatsmarta och innovativa. Slussgården arbetar i enlighet med en femårig hållbarhetsstrategi med ett tydligt kundfokus. Verksamheten genomsyras således av hållbara val ur såväl ekonomiskt som miljömässigt perspektiv. Arbetet med energieffektivisering pågår löpande och el köps enbart från förnyelsebara källor.

I egenskap av etablerat fastighetsbolag finns ett hållbarhetsprogram vid ombyggnationer och förvaltningen av fastigheterna präglas av ett miljötänk där det ständigt strävas efter att framtidssäkra och

göra hållbara val. Tre av fastigheterna är certifierade enligt Miljöklassad byggnad Brons.

Hållbarhetsrapport

Koncernens verksamhet omfattas av den hållbarhetsrapport som upprättas av moderföreningen Sveriges Kommuner och Regioner, 222000-0315, Stockholm.

Ägarförhållanden

Slussgården AB ägs i sin helhet av SKR Företag AB (556117-7535) med säte i Stockholm som i sin tur är ett helägt dotterbolag till Sveriges Kommuner och Regioner (222000-0315) med säte i Stockholm.

Flerårsöversikt (Tkr)

Koncernen	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	309 174	269 896	250 082	249 016	267 016
Rörelseresultat	135 576	95 189	93 234	85 390	89 923
Resultat efter finansiella poster	118 231	85 892	86 988	77 838	81 126
Balansomslutning	1 629 836	1 489 707	1 455 556	1 389 173	1 354 737
Soliditet (%)	51	50	49	48	45

Moderbolaget	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	79 201	64 700	51 361	52 267	61 245
Rörelseresultat	6 476	1 714	2 784	1 348	-2 900
Resultat efter finansiella poster	7 695	317	3 090	12 793	-6 433
Balansomslutning	1 008 238	784 018	855 073	987 350	1 082 432
Soliditet (%)	69	79	72	60	48

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	644 281 332
årets förlust	-2 882 871
	641 398 461
disponeras så att	
till aktieägare utdelas	0
i ny räkning överföres	641 398 461
	641 398 461

Koncernens och moderbolagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar samt kassaflödesanalyser med noter. Alla belopp uttrycks i tusentals svenska kronor där ej annat anges.

Koncernens Resultaträkning

Tkr

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Nettoomsättning	5	309 174	269 896
Aktiverat arbete för egen räkning		1 302	750
Övriga rörelseintäkter		42	123
Summa intäkter		310 518	270 769
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	6, 7	-95 203	-95 454
Personalkostnader	8	-29 315	-28 231
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	9, 10	-50 424	-51 895
Summa rörelsens kostnader		-174 942	-175 580
Rörelseresultat	11	135 576	95 189
Resultat från finansiella poster			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		0	-1 987
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 049	608
Räntekostnader och liknande resultatposter		-21 394	-7 918
Summa resultat från finansiella poster		-17 345	-9 297
Resultat efter finansiella poster		118 231	85 892
Koncernbidrag		-129 117	-72 476
Resultat före skatt		-10 886	13 416
Skatt på årets resultat	12	-3 757	-3 254
Uppskjuten skatt	12, 13	5 177	-823
Årets resultat		-9 466	9 339
Hänförligt till moderföretagets aktieägare		-9 466	9 338

**Koncernens
Balansräkning**

Tkr

Not 2023-12-31 2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Immateriella anläggningstillgångar

Goodwill		0	75
		0	75

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	10	1 019 105	968 159
Inventarier, verktyg och installationer	9	190 092	163 525
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	14	167 343	200 707
		1 376 540	1 332 392

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga fordringar	15	1 858	756
		1 858	756

Summa anläggningstillgångar		1 378 398	1 333 223
------------------------------------	--	------------------	------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		5 287	880
Fordringar hos koncernföretag		6 301	2 171
Aktuella skattefordringar		1 542	12 119
Övriga fordringar		49 283	23 206
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	6 480	3 769
		68 893	42 145

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar		23	55
		23	55

Kassa och bank

		182 522	114 284
Summa omsättningstillgångar		251 438	156 484

SUMMA TILLGÅNGAR		1 629 836	1 489 707
-------------------------	--	------------------	------------------

Slussgården AB
Org.nr 556583-1459

7 (31)

2024061816416

Koncernens Balansräkning

Tkr

Not 2023-12-31 2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare

Aktiekapital

1 000 1 000

Annat eget kapital inklusive årets resultat

828 562 748 909

Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare

829 562 749 909

Summa eget kapital

829 562 749 909

Avsättningar

Avsättningar för uppskjuten skatt

13 36 036 41 214
36 036 41 214

Långfristiga skulder

17

Skulder till kreditinstitut

470 996 474 928

Övriga skulder

5 397 1 349
476 393 476 277

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

98 283 104 632

Leverantörsskulder

49 371 10 227

Skulder till koncernföretag

73 288 51 838

Övriga skulder

13 794 13 021

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

18 53 109 42 588
287 845 222 306

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

1 629 836 1 489 707

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	Aktie- kapital	Annat eget kapital inkl. årets resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2022-01-01	1 000	711 095	712 095
Utdelning		-22 000	-22 000
Aktieägartillskott		50 476	50 476
Årets resultat		9 338	9 338
Utgående eget kapital 2022-12-31	1 000	748 909	749 909
Ingående eget kapital 2023-01-01	1 000	748 909	749 909
Aktieägartillskott		89 118	89 118
Årets resultat		-9 466	-9 466
Utgående eget kapital 2023-12-31	1 000	828 562	829 562

Koncernens Kassaflödesanalys

Tkr

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		118 231	85 892
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m		50 424	51 762
Betald skatt		11 997	-7 143
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		180 652	130 512
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av kortfristiga fordringar		-37 290	74 835
Förändring av kortfristiga skulder		30 758	-15 986
Kassaflöde från den löpande verksamheten		174 120	189 361
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-94 497	-199 422
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		0	589
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-1 102	-756
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-95 599	-199 589
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		95 450	235 228
Amortering av lån		-105 733	-245 728
Utbetald utdelning		0	-22 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-10 283	-32 500
Årets kassaflöde		68 238	-42 728
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		114 284	157 012
Likvida medel vid årets slut		182 522	114 284

Moderbolagets Resultaträkning

Tkr

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	5	79 201	64 700
Övriga rörelseintäkter		67	348
Summa intäkter		79 268	65 048
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	6, 7	-41 972	-33 695
Personalkostnader	8	-29 315	-28 231
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	9	-1 505	-1 408
Summa rörelsens kostnader		-72 792	-63 334
Rörelseresultat	11	6 476	1 714
Resultat från finansiella poster			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		0	-2 015
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 140	2 643
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 921	-2 025
Summa resultat från finansiella poster		1 219	-1 397
Resultat efter finansiella poster		7 695	317
Bokslutsdispositioner	19	-10 578	-4 358
Resultat före skatt		-2 883	-4 041
Skatt på årets resultat	12	0	-198
Årets resultat		-2 883	-4 239

Slussgården AB
Org.nr 556583-1459

11 (31)

2024061816420

Moderbolagets Balansräkning

Tkr

Not 2023-12-31 2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Inventarier, verktyg och installationer	9	3 631	5 127
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	14	16 335	16 335
		19 966	21 462

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag	20, 21	573 947	573 947
Andra långfristiga fordringar	15	1 858	756
		575 805	574 703
Summa anläggningstillgångar		595 771	596 165

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		4 377	731
Fordringar hos koncernföretag		209 563	56 810
Aktuella skattefordringar		14 182	14 182
Övriga fordringar		1 215	1 449
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	646	408
		229 983	73 580

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar		23	55
		23	55

Kassa och bank

Summa omsättningstillgångar		182 461	114 218
		412 467	187 853

SUMMA TILLGÅNGAR

1 008 238 784 018

Slussgården AB
Org.nr 556583-1459

12 (31)

2024061816421

Moderbolagets Balansräkning

Tkr

Not 2023-12-31 2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	23		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		1 000	1 000
Reservfond		200	200
		1 200	1 200
 <i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		644 281	559 403
Årets resultat		-2 883	-4 239
		641 398	555 164
Summa eget kapital		642 598	556 364
 Obeskattade reserver	22	67 395	84 071
 Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	92 150	0
Summa långfristiga skulder		92 150	0
 Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		2 200	96 550
Leverantörsskulder		3 554	2 573
Skulder till koncernföretag		189 870	36 179
Övriga skulder		4 151	3 335
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	6 320	4 946
Summa kortfristiga skulder		206 095	143 583
 SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 008 238	784 018

2024061816422

Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	Aktie- kapital	Bundna reserver	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2022-01-01	1 000	200	530 926	532 126
Årets resultat			-4 239	-4 239
Utdelning			-22 000	-22 000
Aktieägartillskott			50 477	50 477
Utgående eget kapital 2022-12-31	1 000	200	555 164	556 364
Ingående eget kapital 2023-01-01	1 000	200	555 164	556 364
Årets resultat			-2 883	-2 883
Aktieägartillskott			89 118	89 118
Utgående eget kapital 2023-12-31	1 000	200	641 398	642 598

Aktiekapital 10.000 aktier á kvotvärde 100 kronor

Moderbolagets Kassaflödesanalys

Tkr

Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	7 696	317
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 505	1 338
Betald skatt	0	-8 799
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	9 201	-7 144
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kortfristiga fordringar	-76 067	66 804
Förändring av kortfristiga skulder	110 963	-96 431
Kassaflöde från den löpande verksamheten	44 097	-36 771
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-9	-9 858
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	0	70
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	-1 102	-756
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 111	-10 544
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	95 450	97 650
Amortering av lån	-97 650	-99 850
Utbetald utdelning	0	-22 000
Erhållna (lämnade) koncernbidrag	27 457	55 772
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	25 257	31 572
Årets kassaflöde	68 243	-15 743
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	114 218	129 961
Likvida medel vid årets slut	182 461	114 218

Noter

Tkr

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Slussgården AB med organisationsnummer 556583-1459 är ett aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Stockholm. Adressen till huvudkontoret är Hornsgatan 20, 118 82 Stockholm.

Moderföretag i den största koncernen som Slussgården AB är dotterföretag till och där koncernredovisning upprättas, är Sveriges Kommuner och Regioner org.nr. 222000-0315, med säte i Stockholm. Moderföretag i den minsta koncernen som Slussgården AB är dotterföretag till och där koncernredovisning upprättas, är SKR Företag AB, org.nr. 556117-7535, med säte i Stockholm

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Moderbolagets intäkter består i huvudsak av serviceintäkter, garageintäkter och förvaltningsarvoden från dotterbolagen. Dotterbolagens intäkter består i huvudsak av uthyrningsintäkter avseende lokaler och garage.

Samtliga avtalsintäkter aviseras och faktureras i förskott med förfallodag dagen innan den perioden fakturorna och avierna avser. Avtalsfordran uppstår första dagen på avtalsperioden och intäkten fördelas över avtalsperioden. Vid förskottsbetalning redovisas inbetalningen såsom skuld till kund fram till första dagen på avtalsperioden då fordran regleras.

Ersättning i form av ränta, royalty eller utdelning redovisas som intäkt när det är sannolikt att företaget kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen och när inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Ränta redovisas som intäkt enligt den så kallade effektivräntemetoden. Royalty periodiseras i enlighet med den aktuella överenskommelsens ekonomiska innebörd. Utdelning redovisas som intäkt när företagets rätt till betalning är säkerställd.

Koncernredovisning

Konsolideringsmetod

Koncernredovisningen har upprättats enligt förvärvsmetoden. Detta innebär att förvärvade verksamheters identifierbara tillgångar och skulder redovisas till marknadsvärde enligt upprättad förvärvsanalys. Överstiger verksamhetens anskaffningsvärde det beräknade marknadsvärdet av de förväntade nettotillgångarna enligt förvärvsanalysen redovisas skillnaden som goodwill.

Transaktioner mellan koncernföretag

Koncerninterna fordringar och skulder samt transaktioner mellan koncernföretag liksom orealiserade vinster elimineras i sin helhet. Orealiserade förluster elimineras också såvida inte transaktionen

motsvarar ett nedskrivningsbehov.

Förändring av internvinst under räkenskapsåret har elimineras i koncernresultaträkningen.

Redovisningsprinciper för enskilda balansposter

Immateriella anläggningstillgångar

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

Goodwill 10 år

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas. Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla företaget och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, eventuellt minskat med beräknat restvärde vid nyttjandeperiodens slut, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod.

Avskrivning påbörjas när den materiella anläggningstillgången kan tas i bruk. Materiella anläggningstillgångars nyttjandeperioder uppskattas till:

Byggnader:

Stomme	150 år
Stomkompletteringar / innerväggar	50 år
Värme och sanitet	40 år
El	40-45år
Inre ytskikt	20 år
Ventilation	30 år
Fasad	40 år
Yttertak	40 år
Hissar	30 år
Styr- och reglerutrustning	25 år
Hyresgästanpassningar	3-20 år

Maskiner och andra tekniska anläggningar:

Byggnadsinventarier	5-30 år
Inventarier	3-10 år

Nyttjandeperioden för mark är obegränsad och därför skrivs mark inte av.

Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Då företaget ändrar bedömning av nyttjandeperioder, omprövas även tillgångens eventuella restvärde. Effekten av dessa ändringar redovisas framåtriktat.

Borttagande från balansräkningen

Det redovisade värdet för en materiell anläggningstillgång tas bort från balansräkningen vid utrangering eller avyttring, eller när inte några framtida ekonomiska fördelar väntas från användning eller utrangering/avyttring av tillgången eller komponenten. Den vinst eller förlust som uppkommer när en materiell anläggningstillgång eller en komponent tas bort från balansräkningen är skillnaden mellan vad som eventuellt erhålls, efter avdrag för direkta försäljningskostnader, och tillgångens redovisade värde. Den realisationsvinst eller realisationsförlust som uppkommer när en materiell anläggningstillgång eller en komponent tas bort från balansräkningen redovisas i resultaträkningen som en övrig rörelseintäkt eller övrig rörelsekostnad.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag analyserar företaget de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens återvinningsvärde för att kunna fastställa värdet av en eventuell nedskrivning. Där det inte är möjligt att beräkna återvinningsvärdet för en enskild tillgång, beräknas återvinningsvärdet för den kassagenererande enhet till vilken tillgången hör.

Återvinningsvärdet är det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nyttjandevärdet. Verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader är det pris som företaget beräknar kunna erhålla vid en försäljning mellan kunniga, av varandra oberoende parter, och som har ett intresse av att transaktionen genomförs, med avdrag för sådana kostnader som är direkt hänförliga till försäljningen. Vid beräkning av nyttjandevärde diskonteras uppskattat framtida kassaflöde till nuvärde med en diskonteringsränta före skatt som återspeglar aktuell marknadsbedömning av pengars tidsvärde och de risker som förknippas med tillgången.

Om återvinningsvärdet för en tillgång (eller kassagenererande enhet) fastställs till ett lägre värde än det redovisade värdet, skrivs det redovisade värdet på tillgången (eller den kassagenererande enheten) ned till återvinningsvärdet. Vid varje balansdag gör företaget en bedömning om den tidigare nedskrivningen inte längre är motiverad. Om så är fallet återförs nedskrivningen delvis eller helt.

Låneutgifter

De låneutgifter som uppkommer då företaget lånar kapital kostnadsförs i resultaträkningen i den period de uppstår.

Finansiella instrument

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet. Instrumentet 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.

Andelar i dotterföretag

Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår köpeskillingen som erlagts för aktierna samt förvärvskostnader. Eventuella kapitaltillskott läggs till anskaffningsvärdet när de uppkommer.

Derivatinstrument

Säkringsredovisning tillämpas för derivatinstrument som ingår i ett dokumenterat säkrings samband. För att säkringsredovisning ska kunna tillämpas krävs att det finns en entydlig koppling mellan säkringsinstrumentet och den säkrade posten. Det krävs också att säkringen effektivt skyddar den risk som är avsedd att säkras, att effektiviteten löpande kan visas vara tillräckligt hög genom effektivitetsmätningar och att säkringsdokumentation har upprättats. Bedömningen om huruvida säkringsredovisning ska tillämpas görs vid varje bokslutstillfälle. Redovisning av värdoförändringar beror på typ av säkring som ingåtts. Förluster hänförliga till den säkrade posten redovisas inte så länge som säkringsförhållandet består.

Säkringsredovisningen upphör när säkringsinstrumentet förfaller, säljs, avvecklas eller löses in samt när säkringen inte längre uppfyller villkoren för säkringsredovisning.

Koncernen är med sin externa finansiering exponerat mot förändringar i marknadsräntor och således variabiliteten i framtida utbetalningar för räntekostnader. Denna riskexponering har säkrats genom derivatkontrakt i form av ränteswappar.

Det verkliga värdet för dessa derivat har per 2023-12-31 ett marknadsvärde om 396 tkr (2 541 tkr).

Leasingavtal

Då de ekonomiska risker och fördelar som är förknippade med tillgången inte har övergått till leasetagaren klassificeras leasingen som operationell leasing. De tillgångar som företaget är leasegivare av redovisas som anläggningstillgång eller som omsättningstillgång beroende av när leasingperioden förfaller. Leasingavgiften fastställs årligen och redovisas linjärt över leasingperioden.

Moderbolaget redovisar samtliga leasingavtal, såväl finansiella som operationella, som operationella leasingavtal. Operationella leasingavtal redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden.

I koncernredovisningen medför finansiella leasingavtal att rättigheter och skyldigheter redovisas som tillgång respektive skuld i balansräkningen. Tillgången och skulden värderas till det lägsta av tillgångens verkliga värde och nuvärdet av minimileaseavgifterna. Utgifter som direkt kan hänföras till leasingavtalet läggs till tillgångens värde. Leasingavgifterna fördelas på ränta och amortering enligt effektivräntemetoden. Variabla avgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Den leasade tillgången skrivs av linjärt över leasingperioden.

Inkomstskatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter redovisas i eget kapital.

Aktuell skatt

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjutna skattefordringar netto redovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av

förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstads. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

Avsättningar

Som avsättning har redovisats förpliktelser gentemot tredje man som är hänförliga till räkenskapsåret eller tidigare räkenskapsår och som på balansdagen antingen är säkra eller sannolika till sin förekomst men oviss till belopp eller till den tidpunkt då de ska infrias.

Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda avser alla former av ersättningar som företaget lämnar till de anställda. Kortfristiga ersättningar utgörs av bland annat löner, betald semester, betald frånvaro, bonus och ersättning efter avslutad anställning (pension). Kortfristiga ersättningar redovisas som kostnad och en skuld då det finns en legal eller informell förpliktelse att betala ut en ersättning till följd av en tidigare händelse och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Koncernbidrag

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Rörelseresultat

Resultat efter avskrivningar men före finansiella intäkter och kostnader.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Uppskattningar och bedömningar

Nedan redogörs för de viktigaste antagandena om framtiden, och andra viktiga källor till osäkerhet i uppskattningar per balansdagen, som innebär en betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästa räkenskapsår.

Vid övergången till K3 har nyttjandetider för fastigheternas olika komponenter bedömts utifrån anskaffningsår och förväntad livslängd kombinerat med en okulär besiktning. Koncernen utövar därtill löpande tillsyn av fastigheterna varvid förändringar i livslängder skall kunna identifieras och åtgärdas på ett tidigt stadium.

Vid nedskrivningstest av redovisade värden på aktier i dotterbolag jämförs anskaffningsvärdet med verkliga värden på dotterbolagens innehav i förvaltningsfastigheter. Dessa värderingar har skett enligt kassaflödesmetoden. En kassaflödeskalkyl upprättas för att kunna beräkna värdet av de framtida nyttor en fastighet genererar. Kalkylen är uppbyggd utifrån nuvärdesberäkning av driftnetton under en begränsad kalkylperiod samt nuvärdesberäkning av ett restvärde vid kalkylperiodens slut. Per 2023-12-31 uppgår det verkliga värdet på dotterbolagens förvaltningsfastigheter till 5 283 Mkr (5 348 Mkr) att jämföra med ett bokfört värde på aktier i dotterbolag om 574 Mkr. Verkligt värde på dotterbolagens fastighetsinnehav har fastställts av oberoende värderingsinstitut.

I övrigt finns inga väsentliga uppskattningar och bedömningsposter.

Not 2 Ställda säkerheter

Koncernen

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	492 112	492 112
	492 112	492 112

Moderbolaget

	2023-12-31	2022-12-31
Ställda säkerheter	0	0
	0	0

Not 3 Eventualförpliktelser

Koncernen

	2023-12-31	2022-12-31
Eventualförpliktelser	0	0
	0	0

Moderbolaget

	2023-12-31	2022-12-31
Eventualförpliktelser	0	0
	0	0

Not 4 Upplysningar om närstående Koncernen

Transaktioner mellan koncernen och dess närstående har skett på marknadsmässiga grunder.

Moderbolaget

Transaktioner mellan företaget och dess närstående har skett på marknadsmässiga grunder.

Not 5 Leasing, leasinggivaren Koncernen

Fordran avseende framtida leasingavgifter, för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:

	2023	2022
Inom ett år	235 036	235 954
Senare än ett år men inom fem år	265 676	392 997
Senare än fem år	56 156	40 540
	556 868	669 491

Leasingavgifterna avser i sin helhet bolagets hyresintäkter.

Moderbolaget

Fordran avseende framtida leasingavgifter, för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:

	2023	2022
Inom ett år	1 094	674
	1 094	674

Leasingavgifterna avser i sin helhet bolagets hyresintäkter.

Not 6 Arvode till revisorer

Koncernen

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

	2023	2022
EY		
Revisionsuppdrag	265	240
	265	240

Moderbolaget

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

	2023	2022
EY		
Revisionsuppdrag	265	240
	265	240

Not 7 Leasing, leasagaren

Koncernen

Koncernen är leasagare genom operationella leasingavtal avseende tomträttsavgälder. Summan av årets kostnadsförda leasingavgifter avseende operationella leasingavtal uppgår till 11.292 tkr (11.292 tkr)
Framtida leasingavgifter, för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:

	2023	2022
Inom ett år	11 292	11 292
Senare än ett år men inom fem år	32 524	38 359
Senare än fem år	5 457	10 913
	49 273	60 564

Moderbolaget

Summan av årets kostnadsförda leasingavgifter avseende operationella leasingavtal uppgår till 12.476 tkr (10.044 tkr)

Framtida leasingavgifter, för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:

	2023	2022
Inom ett år	14 625	10 895
Senare än ett år men inom fem år	22 384	18 130
	37 009	29 025

Not 8 Anställda och personalkostnader

Koncernen

	2023	2022
Medelantalet anställda		
Kvinnor	16	16
Män	18	18
	34	34
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	2 089	2 072
Övriga anställda	16 908	16 095

Slussgården AB 23 (31)
Org.nr 556583-1459

	18 997	18 167
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	633	607
Pensionskostnader för övriga anställda	2 070	2 286
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	6 617	6 405
	9 320	9 298
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	28 317	27 465

Avtal om avgångsvederlag

Uppsägningstiden uppgår, vid uppsägning från den verkställande direktörens och från bolagets sida, till 6 månader. Den verkställande direktören har även rätt till ett avgångsvederlag motsvarande 12 månadslöner.

Moderbolaget

	2023	2022
Medelantalet anställda		
Kvinnor	16	16
Män	18	18
	34	34
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	2 089	2 072
Övriga anställda	16 908	16 095
	18 997	18 167
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	633	607
Pensionskostnader för övriga anställda	2 070	2 286
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	6 617	6 405
	9 320	9 298
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	28 317	27 465

Könsfördelning bland ledande befattningshavare

Andel kvinnor i styrelsen	80 %	75 %
Andel män i styrelsen	20 %	25 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	17 %	17 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	83 %	83 %

Avtal om avgångsvederlag

Uppsägningstiden uppgår, vid uppsägning från den verkställande direktörens och från bolagets sida, till 6 månader. Den verkställande direktören har även rätt till ett avgångsvederlag motsvarande 12 månadslöner.

**Not 9 Inventarier, verktyg och installationer
Koncernen**

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	289 194	242 367
Inköp	3 623	2 013
Försäljningar/utrangeringar	0	-1 771
Omklassificeringar	45 190	46 585
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	338 007	289 194
Ingående avskrivningar	-125 668	-102 600
Försäljningar/utrangeringar	0	1 315
Årets avskrivningar	-22 248	-24 383
Utgående ackumulerade avskrivningar	-147 915	-125 668
Utgående redovisat värde	190 092	163 525

Moderbolaget

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	8 473	7 535
Inköp	9	1 308
Försäljningar/utrangeringar	0	-370
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 483	8 473
Ingående avskrivningar	-3 347	-2 308
Försäljningar/utrangeringar	0	370
Årets avskrivningar	-1 505	-1 408
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 852	-3 347
Utgående redovisat värde	3 631	5 127

Not 10 Förvaltningsfastigheter Koncernen

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	1 450 997	1 423 400
Inköp	0	5 429
Omklassificeringar	79 049	22 169
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 530 046	1 450 997
Ingående avskrivningar	-482 838	-455 517
Årets avskrivningar	-28 103	-27 322
Utgående ackumulerade avskrivningar	-510 941	-482 838
Utgående redovisat värde	1 019 105	968 159

Koncernens förvaltningsfastigheter är generellt pantsatta till ett belopp om 492.113 tkr (492.113 tkr).

Verkligt värde för koncernens förvaltningsfastigheter uppgår till 5.283.000 tkr (5.348.000 tkr). Verkligt värde har fastställts genom extern värdering av part som i förhållande till koncernen är ett oberoende värderingsinstitut. Värderingarna har utförts av fastighetsvärderare auktoriserade av Samhällsbyggarna.

Värderingen har skett enligt kassaflödesmetoden. En kassaflödeskalkyl upprättas för att kunna beräkna värdet av de framtida nyttor en fastighet genererar. Kalkylen är uppbyggd utifrån en nusummeberäkning av driftnetton under en begränsad kalkylperiod samt en nuvärdesberäkning av ett restvärde vid kalkylperiodens slut.

Not 11 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

Koncernen

	2023	2022
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen	2,03 %	3,44 %
Andel av årets totala försäljningar som skett till andra företag i koncernen	45,05 %	50,73 %

Moderbolaget

	2023	2022
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen	33,91 %	33,79 %
Andel av årets totala försäljningar som skett till andra företag i koncernen	78,84 %	82,70 %

Not 12 Aktuell och uppskjuten skatt

Koncernen

	2023	2022
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	-3 757	-3 254
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	5 177	-823
Totalt redovisad skatt	1 420	-4 077

Avstämning av effektiv skatt

	2023		2022	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		-10 886		13 415
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	2 243	20,60	-2 764
Ej avdragsgilla kostnader		-132		-627
Ej skattepliktiga intäkter		90		1
Ej redovisade underskottsavdrag		125		0
Skatt på schablonintäkter		-330		-432
Avskrivning av koncernmässiga övervärden		-598		-623
Ändrad skattesats uppskjuten skatt		24		318
Övrigt		0		49
Redovisad effektiv skatt	13,04	1 420	30,39	-4 077

Moderbolaget

	2023	2022
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	0	-198
Totalt redovisad skatt	0	-198

Avstämning av effektiv skatt

	2023		2022	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		-2 883		-4 042
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	594	20,60	833
Ej avdragsgilla kostnader		-114		-626
Ej skattepliktiga intäkter		52		2
Skatt på schablonintäkter		-532		-406
Redovisad effektiv skatt	0,00	0	-4,89	-198

Not 13 Uppskjuten skatt på temporära skillnader

Koncernen

**Uppskjuten skatt på temporära skillnader
2023**

Temporära skillnader	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Temporär skillnad fastigheter	0	-6 117	-6 117
Obeskattade reserver	0	-29 919	-29 919
	0	-36 036	-36 036

2022

Temporära skillnader	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Temporär skillnad fastigheter	0	-7 243	-7 243
Obeskattade reserver	0	-33 971	-33 971
	0	-41 214	-41 214

Förändring av uppskjuten skatt

	Belopp vid årets ingång	Redovisas i resultaträk.	Belopp vid årets utgång
Temporär skillnad fastigheter	-7 241	1 124	-6 117
Obeskattade reserver	-33 972	4 053	-29 919
	-41 214	5 177	-36 036

Not 14 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

Koncernen

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	200 707	77 481
Inköp	92 144	200 826
Omklassificeringar	-124 239	-68 753
Kostnadsförd del av projekt	-1 268	-8 848
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	167 343	200 707
Utgående redovisat värde	167 343	200 707

Moderbolaget

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	16 335	7 785
Inköp	0	8 550
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 335	16 335
Utgående redovisat värde	16 335	16 335

**Not 15 Finansiella anläggningstillgångar
Koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	756	487
Inköp	1 103	756
Omklassificeringar	0	-487
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 858	756
Utgående redovisat värde	1 858	756

Moderbolaget

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	756	487
Inköp	1 103	756
Omklassificeringar	0	-487
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 858	756
Utgående redovisat värde	1 858	756

**Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter
Koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	4 043	3 769
Upplupna intäkter	2 437	0
	6 480	3 769

Moderbolaget

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	620	398
Övriga upplupna intäkter	25	10
	646	408

**Not 17 Långfristiga skulder
Koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder till kreditinstitut	470 996	474 928
Deposition från hyresgäster	5 397	1 349
	476 393	476 277
Förfaller senare än ett år men inom fem år	470 996	474 928
Förfaller efter fem år	5 397	1 349
	476 393	476 277

Moderbolaget

2023-12-31 **2022-12-31**

Skulder till kreditinstitut	92 150	0
	92 150	0

Förfaller efter fem år 0 tkr.

**Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter
Koncernen**

2023-12-31 **2022-12-31**

Upplupna lönekostnader	2 323	2 791
Upplupna räntekostnader	1 292	834
Förutbetalda intäkter	31 829	21 802
Övriga upplupna kostnader	17 665	17 161
	53 109	42 588

Moderbolaget

2023-12-31 **2022-12-31**

Upplupna lönekostnader	2 323	2 791
Upplupna räntekostnader	166	104
Förutbetalda intäkter	1 279	965
Övriga upplupna kostnader	2 552	1 087
	6 320	4 946

**Not 19 Bokslutsdispositioner
Moderbolaget**

2023 **2022**

Avsättning till periodiseringsfond		0
Återföring från periodiseringsfond	16 296	20 803
Förändring av överavskrivningar	381	-194
Erhållna koncernbidrag	129 762	49 457
Lämnade koncernbidrag	-157 017	-74 424
	-10 578	-4 358

**Not 20 Andelar i koncernföretag
Moderbolaget**

2023-12-31 **2022-12-31**

Ingående anskaffningsvärden	573 947	573 947
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	573 947	573 947
Utgående redovisat värde	573 947	573 947

Not 21 Specifikation andelar i koncernföretag

Moderbolaget

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde
Slussgården Jupiter AB	100	100	5 000	6 763
Slussgården Överkikaren AB	100	100	1 000	60 614
Slussgården Saturnus AB	100	100	1 000	100
Slussgården Högberga AB	100	100	50 000	29 437
Slussgården Hantverkshuset AB	100	100	5 000	314 372
Slussgården Sandbacken AB	100	100	4 000	161 611
Slussgården Utveckling AB	100	100	500	1 050
				573 947

	Org.nr	Säte	Eget kapital	Resultat
Slussgården Jupiter AB	556499-4266	Stockholm	25 733	-523
Slussgården Överkikaren AB	556583-1483	Stockholm	97 729	-1 308
Slussgården Saturnus AB	556583-1491	Stockholm	16 965	-419
Slussgården Högberga AB	556449-1677	Stockholm	53 553	830
Slussgården Hantverkshuset AB	559038-5273	Stockholm	14 670	10 239
Slussgården Sandbacken AB	559058-7944	Stockholm	19 221	3 863
Slussgården Utveckling AB	559163-0651	Stockholm	1 075	18

Not 22 Obeskattade reserver

Moderbolaget

	2023-12-31	2022-12-31
Periodiseringsfond 2017	0	16 296
Periodiseringsfond 2018	18 839	18 839
Periodiseringsfond 2019	15 046	15 046
Periodiseringsfond 2020	18 100	18 100
Periodiseringsfond 2021	14 402	14 402
Överavskrivningar	1 008	1 389
	67 395	84 071
Uppskjuten skatt avseende obeskattade reserver	14 412	18 076
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	330	107

Not 23 Disposition av vinst eller förlust

Moderbolaget

	2023-12-31
Förslag till vinstdisposition	
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:	
balanserad vinst	644 281
årets förlust	-2 883
	641 398
disponeras så att	
i ny räkning överföres	641 398
	641 398

**Not 24 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut
Koncernen**

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

Moderbolaget

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

Den dag som framgår av den elektroniska underskriften

Lena Dahl
Ordförande

Gunilla Glasare

Fredrik Holst

Åsa Wigfeldt

Petra von Schmalensee

Lars Kinneholm
Verkställande direktör

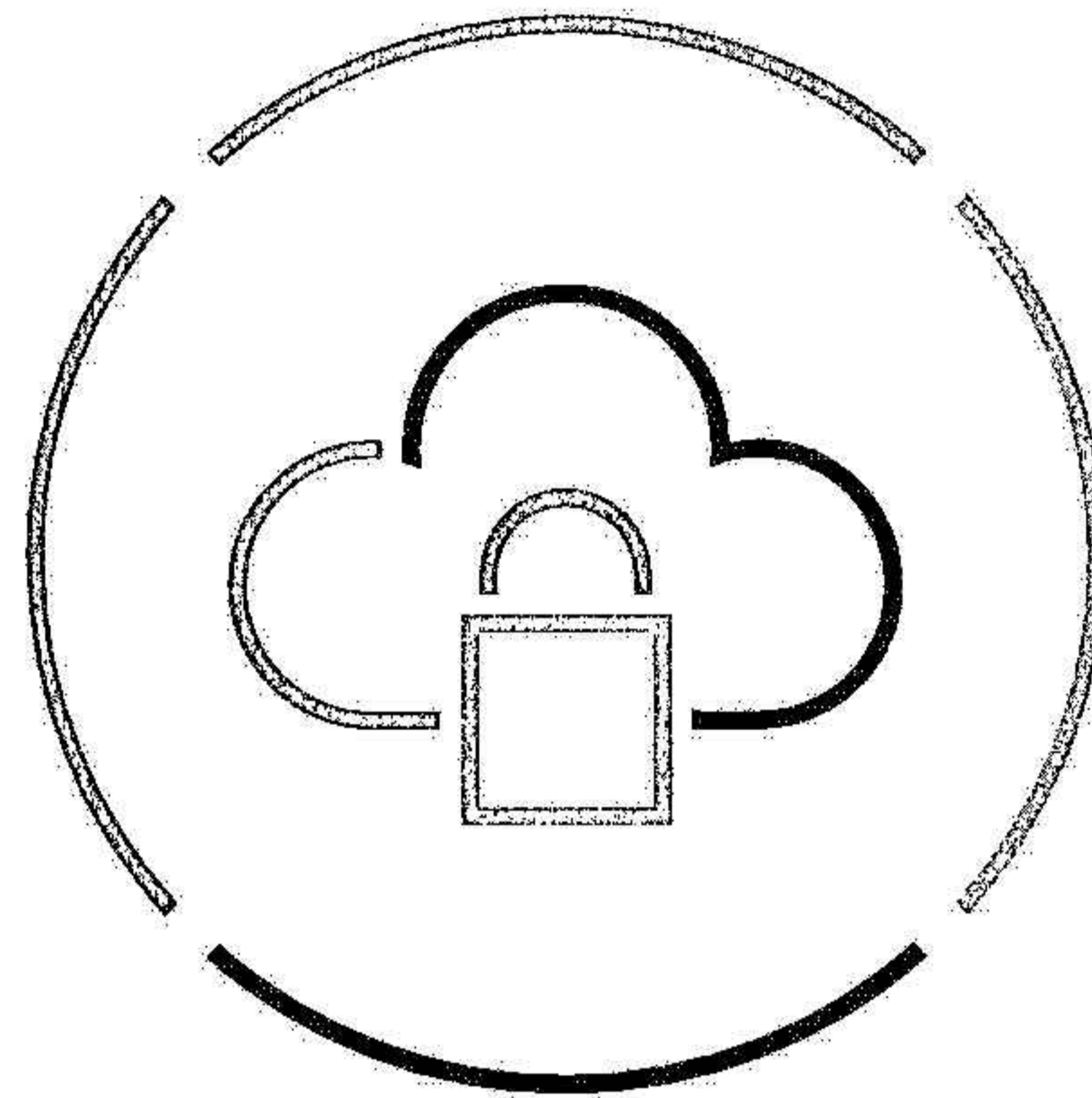
Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Mikael Sjölander
Auktoriserad revisor

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS. The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more: <https://www.wolterskluwer.com/sv-se/solutions/capego/capego-smartsign/trust-center-sweden>

2024061816442

2024-03-07 13:27:57 UTC+00:00

VD

LARS KINNEHOLM



SE BankID - d1c207fc-bf57-4b5f-ba02-c3f2108ba4cb

2024-03-07 13:29:07 UTC+00:00

Styrelseledamot

FREDRIK HOLST



SE BankID - 115474b8-4d1b-49c5-a3bb-f196efc0fdab

2024-03-07 13:30:27 UTC+00:00

Styrelseledamot

ÅSA LEVERÉN WIGFELDT



SE BankID - 6560ec3b-ced3-4ecd-8533-0d3eec4b708a

2024-03-08 14:27:07 UTC+00:00

Revisor

MIKAEL SJÖLANDER



SE BankID - ab060650-df13-4240-9a8c-3f975b23e6eb

2024-03-07 13:28:40 UTC+00:00

Styrelseledamot

PETRA VON SCHMALENSEE



SE BankID - ebef89bb-4678-47d4-94e9-df76bdec836e

2024-03-07 13:29:45 UTC+00:00

Styrelseledamot

LENA DAHL



SE BankID - 3bf44e1a-8242-472b-b1eb-c5d29201232a

2024-03-08 08:39:14 UTC+00:00

Styrelseledamot

GUNILLA GLASARE



SE BankID - 0d5bf6f1-8242-4f5b-a3e1-7a2cf5964985

Document ID: 07d4d28d-f8e5-4849-a3b5-ab28f5a2702f



Building a better
working world

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Slussgården AB, org.nr 556583-1459

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Slussgården AB för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dessas finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och 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 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 och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning 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 att 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 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 för 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 av Slussgården AB för räkenskapsåret 2023 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 moderbolagets 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 fortlöpande 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 ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse 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.

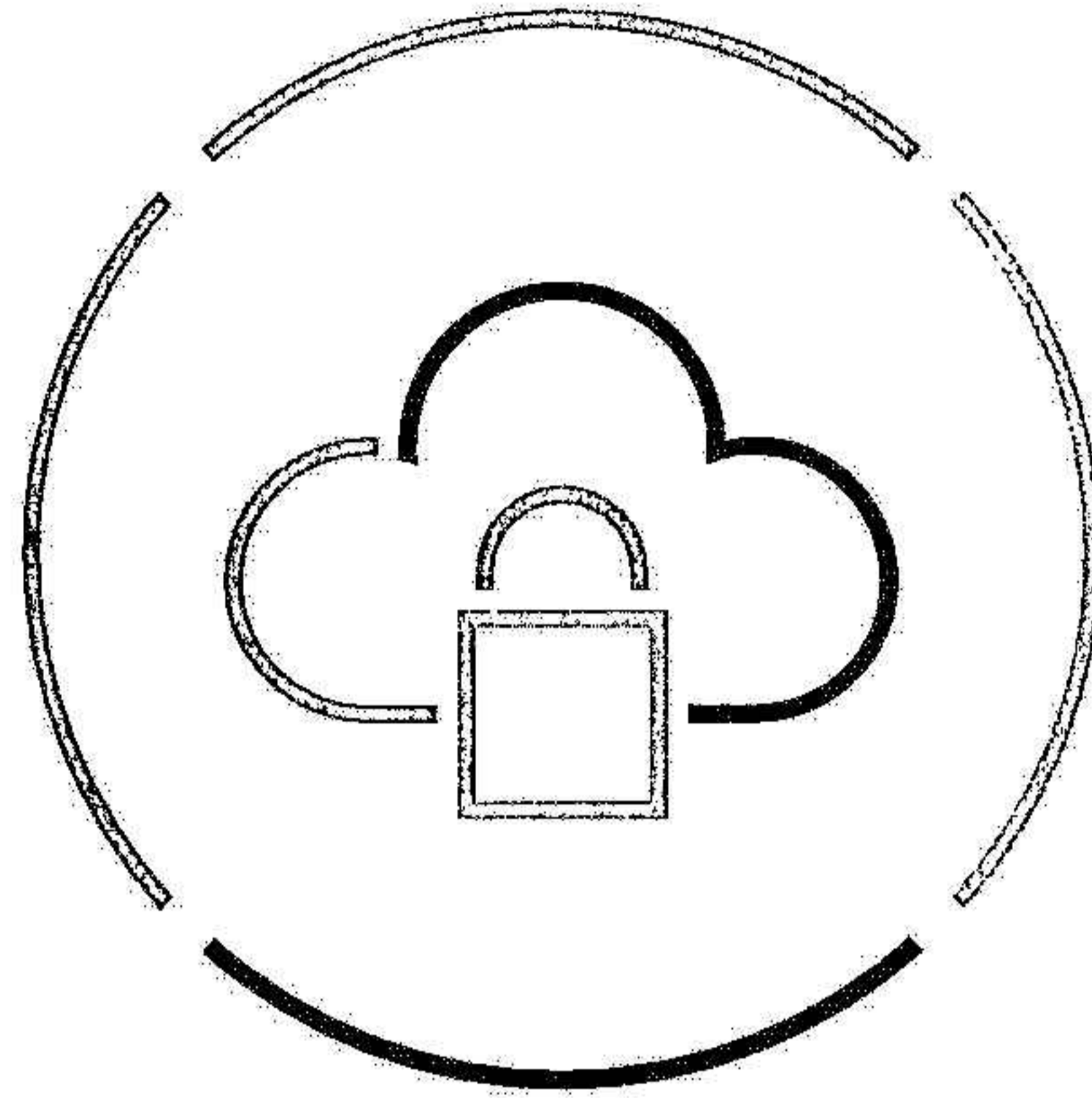
Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Mikael Sjölander
Auktoriserad revisor

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS. The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more: <https://www.wolterskluwer.com/sv-se/solutions/capego/capego-smartsign/trust-center-sweden>

2024-03-08 14:24:49 UTC+00:00

Revisor

MIKAEL SJÖLANDER



SE BankID - 173e9f09-eeea-412a-8bc7-f846f07d9567

2024061816446

Document ID: aeeabef9-f105-4df9-bb7d-1d7d8268b63a