

# Årsredovisning

för

## Salberga Fastighetsförvaltning AB

556685-8824

Räkenskapsåret

2022

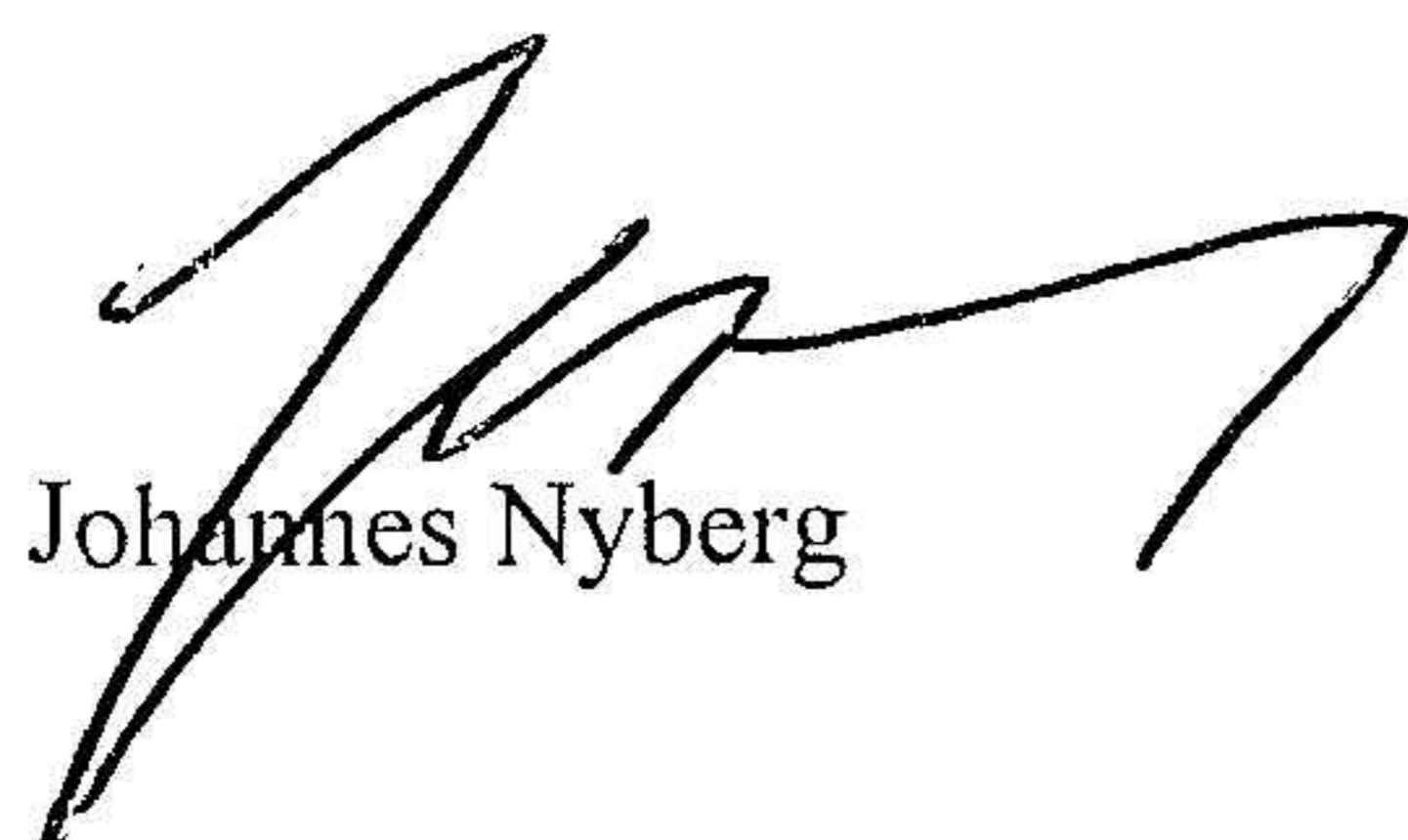
### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Salberga Fastighetsförvaltning AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2023-05-25. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm 2023-06-20

Johannes Nyberg



**Årsredovisning**  
för  
**Salberga Fastighetsförvaltning AB**  
556685-8824  
Räkenskapsåret  
2022

**Innehållsförteckning**

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Noter	6

Styrelsen och verkställande direktören för Salberga Fastighetsförvaltning AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Bolaget äger fastigheten Kristina 4:245 som är belägen i Sala kommun.

Fastigheten hyrs ut till Kriminalvården Salberga.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

#### *Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret*

Under 2022 slutfördes en omfattande ny, om- och tillbyggnad på befintlig fastighet. Nybyggnationen av häktesbyggnad omfattar 5595 kvm. Tillbyggnad av befintliga byggnader 740 kvm och ombyggnation 1555 kvm. I projektet ingick också ny reservkraft för hela anstalten, samt nya vatten-avlopp-och dräneringsledningar för stora delar av fastigheten.

Ett 25-årigt hyresavtal för hela fastigheten har ingåtts med Kriminalvården och de tillträdde 2022-09-01.

Det pågående projektet har under året drabbats av en del störningar i form av ett stort antal sjukdagar i Covid-19 samt materialkostnadshöjningar. Varken tidsplan eller projektkostnad påverkades i någon större negativ omfattning.

I nuläget är bedömningen att bolaget inte nämnvärt påverkas av effekterna av kriget i Ukraina.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Hyresintäkter	55 771	49 842	50 884	50 253
Resultat efter finansiella poster	4 364	1 793	5 966	6 540
Soliditet (%)	8,20	9,19	10,84	9,26

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper. EL

### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 100 000	4 024 217	-3 945 424	1 178 793
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		-3 945 424	3 945 424	0
Årets resultat			4 356 990	4 356 990
Belopp vid årets utgång	1 100 000	78 793	4 356 990	5 535 783

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	78 793
årets vinst	4 356 990
	4 435 783
disponeras så att	
i ny räkning överföres	4 435 783
	4 435 783

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

EL

EL

W

## Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Hysesintäkter		55 771 416	49 842 212
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>55 771 416</b>	<b>49 842 212</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader		-17 508 811	-13 989 197
Övriga externa kostnader		-4 500	-3 670
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-19 216 996	-23 595 466
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-36 730 307</b>	<b>-37 588 333</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>19 041 109</b>	<b>12 253 879</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	1	1 523 218	471 302
Räntekostnader och liknande resultatposter	2	-16 200 087	-10 932 318
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-14 676 869</b>	<b>-10 461 016</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>4 364 240</b>	<b>1 792 863</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Lämnade koncernbidrag		-7 250	-6 250
Förändring av överavskrivningar		0	-5 732 037
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>-7 250</b>	<b>-5 738 287</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>4 356 990</b>	<b>-3 945 424</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>4 356 990</b>	<b>-3 945 424</b>

6L

## Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

3

366 177 556

183 438 562

Inventarier, verktyg och installationer

4

266 739 737

116 578 668

Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

5

0

244 005 645

**Summa materiella anläggningstillgångar**

**632 917 293**

**544 022 875**

**Summa anläggningstillgångar**

**632 917 293**

**544 022 875**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

23 328 829

411 546

Fordringar hos koncernföretag

51 989 083

50 644 097

Övriga fordringar

1 189 897

2 837 947

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

2 997 852

103 400

**Summa kortfristiga fordringar**

**79 505 661**

**53 996 990**

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank

50 029 629

34 734 634

**Summa kassa och bank**

**50 029 629**

**34 734 634**

**Summa omsättningstillgångar**

**129 535 290**

**88 731 624**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**762 452 583**

**632 754 499**

EL

2023062724164

EL

## Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

1 100 000

1 100 000

**Summa bundet eget kapital**

**1 100 000**

**1 100 000**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

78 793

4 024 217

Årets resultat

4 356 990

-3 945 424

**Summa fritt eget kapital**

**4 435 783**

**78 793**

**Summa eget kapital**

**5 535 783**

**1 178 793**

#### Obeskattade reserver

Akkumulerade överavskrivningar

71 791 263

71 791 263

**Summa obeskattade reserver**

**71 791 263**

**71 791 263**

#### Långfristiga skulder

6, 7

Övriga skulder till kreditinstitut

632 306 732

515 919 784

**Summa långfristiga skulder**

**632 306 732**

**515 919 784**

#### Kortfristiga skulder

7

Övriga skulder till kreditinstitut

17 903 072

10 191 844

Leverantörsskulder

10 986 741

12 100 082

Skulder till koncernföretag

0

78 000

Övriga skulder

0

4 248 146

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

23 928 992

17 246 587

**Summa kortfristiga skulder**

**52 818 805**

**43 864 659**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**762 452 583**

**632 754 499**

EL

## Noter

### Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

#### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Fastigheterna är upptagna till anskaffningsvärde med avdrag för planerliga avskrivningar. För de fastigheter där hyresavtalen är räntebaserade sker avskrivningar enligt individuella avskrivningsplaner baserade på hyresberäkningarna.

#### Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet (%): Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver) i procent av balansomslutning.

#### Not 1 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022	2021
Ränteintäkter från koncernföretag	1 352 236	461 885
Ränteintäkter övrigt	170 982	9 417
	<b>1 523 218</b>	<b>471 302</b>

#### Not 2 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Räntekostnader till kreditinstitut	-16 182 793	-10 932 318
Räntekostnader övrigt	-17 294	0
	<b>-16 200 087</b>	<b>-10 932 318</b>

EL

**Not 3 Byggnader och mark**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	324 653 866	324 723 866
Omklassificeringar	194 108 844	-70 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>518 762 710</b>	<b>324 653 866</b>
Ingående avskrivningar	-141 215 304	-127 197 150
Årets avskrivningar	-11 369 850	-14 018 154
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-152 585 154</b>	<b>-141 215 304</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>366 177 556</b>	<b>183 438 562</b>

**Not 4 Inventarier, verktyg och installationer**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	213 231 833	213 161 833
Omklassificeringar	158 008 215	70 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>371 240 048</b>	<b>213 231 833</b>
Ingående avskrivningar	-96 653 165	-87 075 853
Årets avskrivningar	-7 847 146	-9 577 312
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-104 500 311</b>	<b>-96 653 165</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>266 739 737</b>	<b>116 578 668</b>

**Not 5 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar**

	2022-12-31	2021-12-31
Redovisat värde vid årets början	244 005 645	78 572 434
Investeringar	108 111 414	165 433 211
Omklassificeringar	-352 117 059	
	0	244 005 645

EL

2023062724167

BL

ht

**Not 6 Långfristiga skulder**

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder som betalas senare än fem år efter balansdagen	560 694 444	437 655 209
	<b>560 694 444</b>	<b>437 655 209</b>

**Not 7 Skulder som avser flera poster**

Företagets banklån om 650 209 804 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	632 306 732	515 919 784
	<b>632 306 732</b>	<b>515 919 784</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	17 903 072	10 191 844
	<b>17 903 072</b>	<b>10 191 844</b>

**Not 8 Ställda säkerheter**

	2022-12-31	2021-12-31
Pant i bankräkning	50 026 410	26 554 504
	<b>50 026 410</b>	<b>26 554 504</b>

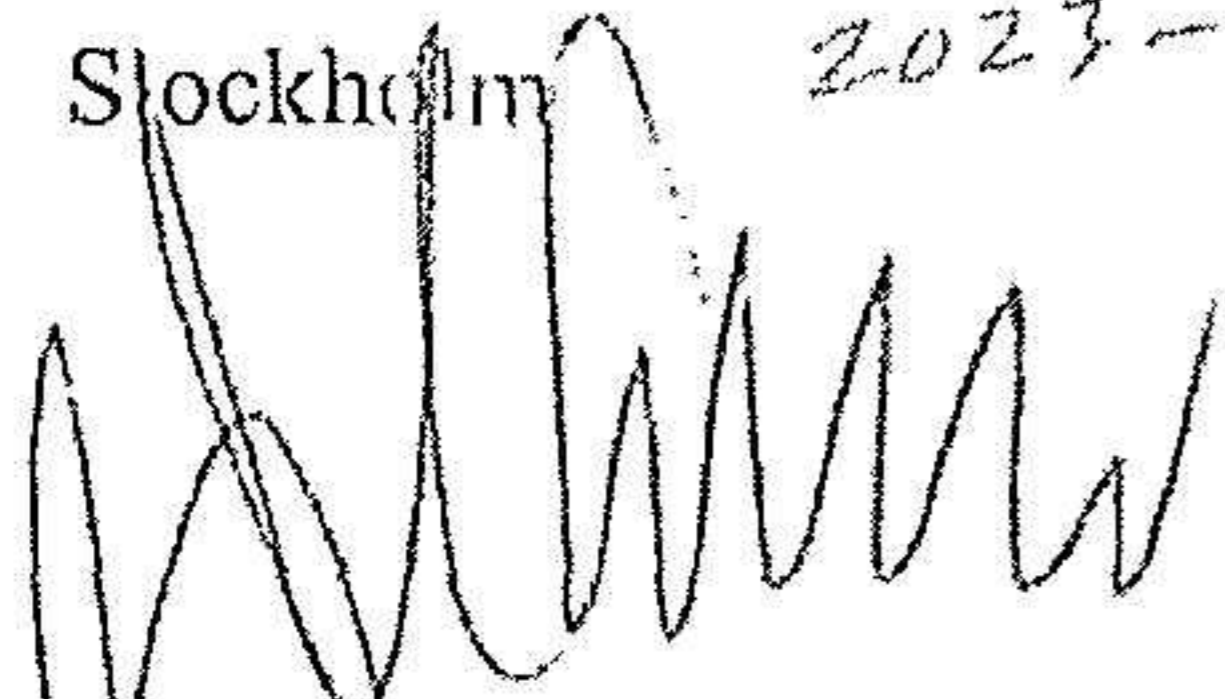
BL

BL

**Not 9 Uppgifter om moderföretag**

Bolaget är ett helägt dotterbolag till SKR Lager 102 AB, org nr 556737-9119, med säte i Stockholm.  
Moderföretag i den koncern där koncernredovisning upprättas är Skandrenting AB, org nr 556089-8305  
med säte i Stockholm.

Stockholm 2023-05-23



Erik Selin  
Ordförande



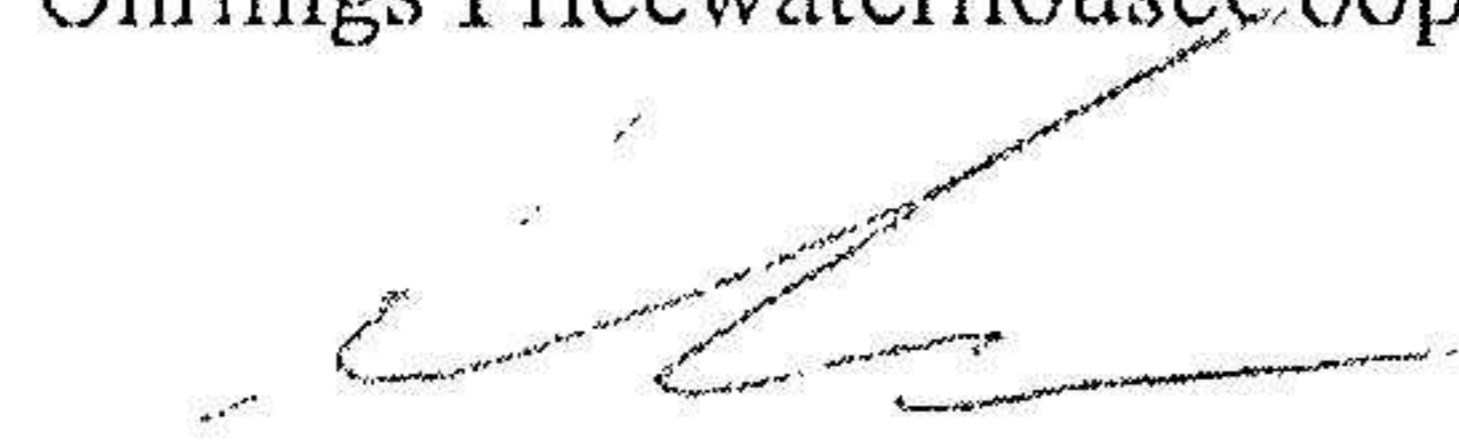
Birgit Lenz



Johannes Nyberg  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-05-23

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Konstantin Belogorcev  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Salberga Fastighetsförvaltning AB, org.nr 556685-8824

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Salberga Fastighetsförvaltning AB för år 2022.

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

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Salberga Fastighetsförvaltning AB.

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

#### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Salberga Fastighetsförvaltning AB för år 2022 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 Salberga Fastighetsförvaltning AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

## Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Göteborg 2023-05-23

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Konstantin Belogorcev  
Auktoriserad revisor