

Årsredovisning för
SBF Inst 1 Örtofta Fastigheter AB

Org nr 556959-5225

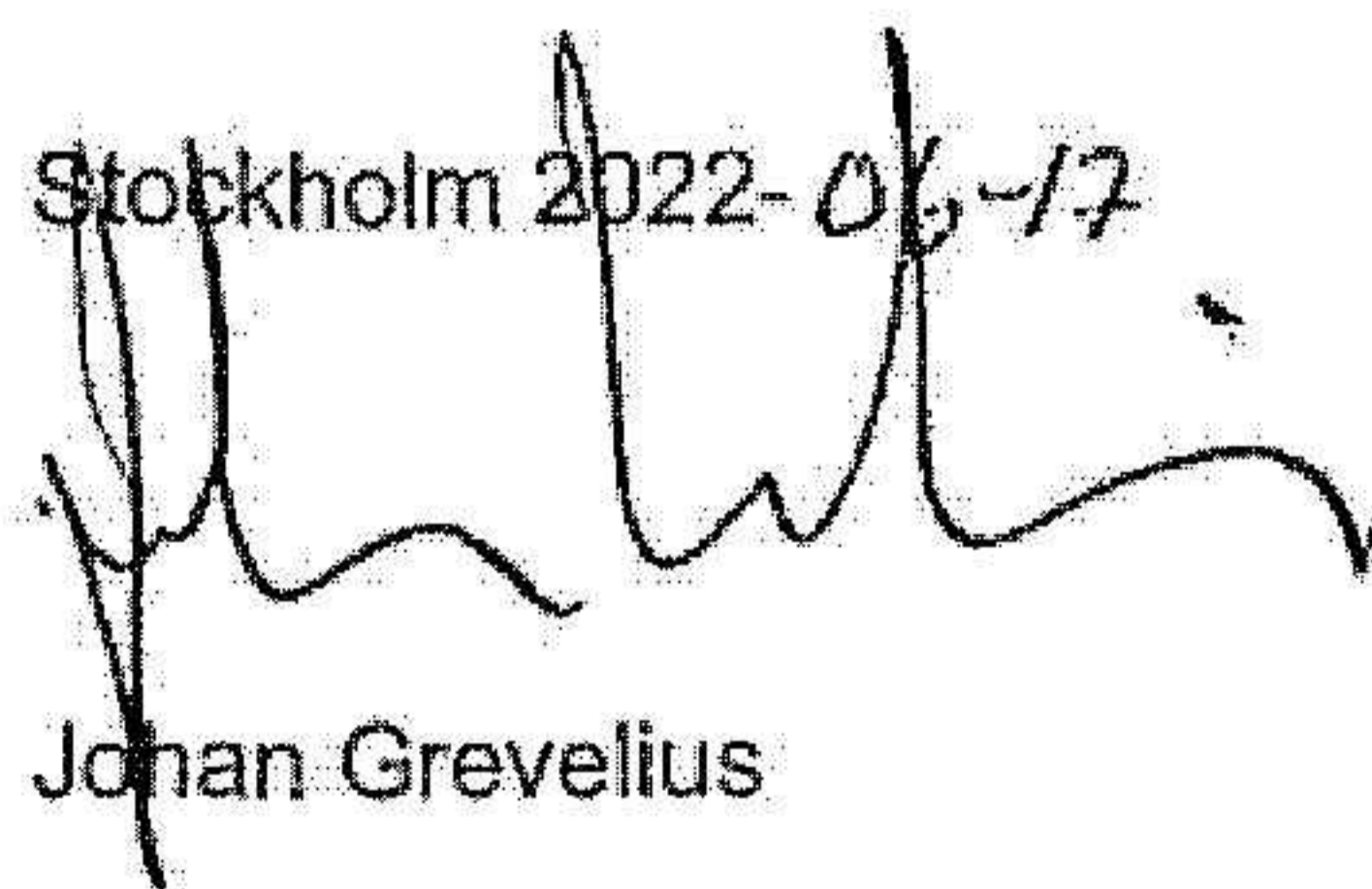
Räkenskapsåret
2021-01-01 - 2021-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	2
Balansräkning	3-4
Rapport över förändring av eget kapital	5
Noter	6-10
Underskrifter	11

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i SBF Inst 1 Örtofta Fastigheter AB intygar härmed att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet och att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2022-06-17. Stämman beslöt också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm 2022-06-17



Johan Grevelius

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för SBF Inst 1 Örtofta Fastigheter AB, org.nr 556959-5225, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

Allmänt om verksamheten

Bolaget har sitt säte i Stockholm. Bolaget skall äga och förvalta fastigheter samt bedriva därmed förenlig verksamhet.

Ägarförhållanden

Bolaget ägs till 100 % av SBF 14 Holding 5 AB, org.nr 559214-3365 med säte i Stockholm.

Allmänt om verksamheten

Bolaget äger fastigheterna Örtofta 1 och Örtofta 2 samt Östraby 1:6 i Hörby kommun.

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31	Belopp i kkr 2017-12-31
Hysesintäkter	6 926	6 855	6 529	6 191	5 944
Rörelseresultat	2 185	2 516	2 275	2 681	2 318
Resultat efter finansiella poster	1 412	1 751	1 631	2 161	1 784
Balansomslutning	77 747	77 077	64 738	63 743	61 778

Se not 8 Nyckeltalsdefinitioner.

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel, 492 953 kronor, disponeras enligt följande:

	Belopp i kr
Utdelning	492 000
Balanseras i ny räkning	953
Summa	492 953

Styrelsen anser att den föreslagna vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av det egna kapitalet samt bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Föreslagen utdelning påverkar inte väsentligt bolagets möjligheter att fullgöra sina förpliktelser, varken på kort eller lång sikt, och är därför förenlig med försiktighetsprincipen.

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning

Belopp i kkr	Not	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Hysesintäkter		6 926	6 855
Fastighetskostnader		-4 108	-3 765
Driftsnetto		2 819	3 090
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	3	-634	-574
Rörelseresultat		2 185	2 516
Resultat från finansiella investeringar			
Räntekostnader och liknande kostnader		-773	-765
Resultat efter finansiella poster		1 412	1 751
Bokslutsdispositioner		-1 964	-425
Resultat före skatt		-552	1 326
Skatt på årets resultat		-3	-284
Årets resultat		-555	1 042

2022062114078

Balansräkning

Belopp i kkr	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	3	55 166	54 980
Mark	3	20 550	20 550
Markanläggningar	3	83	88
Inventarier	4	199	244
Pågående nyanläggningar	5	1 572	1 161
Summa anläggningstillgångar		77 570	77 023
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		125	5
Övriga fordringar		2	3
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		50	46
Summa omsättningstillgångar		177	54
SUMMA TILLGÅNGAR		77 747	77 077

2022062114079

2022062114080

Balansräkning

Belopp i kkr	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50	50
		<u>50</u>	<u>50</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 048	6
Årets resultat		-555	1 042
		<u>493</u>	<u>1 048</u>
Summa eget kapital		543	1 098
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld		491	510
Summa avsättningar		491	510
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	6,7	-	49 369
		-	<u>49 369</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	6,7	49 369	506
Leverantörsskulder		219	50
Skulder till koncernföretag		25 842	23 542
Skatteskulder		159	337
Övriga kortfristiga skulder		36	438
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 088	1 227
		<u>76 713</u>	<u>26 100</u>
Summa skulder		76 713	75 469
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		77 747	77 077

Rapport över förändring av eget kapital

2022062114081

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Specifikation av bundet och fritt eget kapital:</i>		
Aktiekapital	50	50
Totalt bundet eget kapital	50	50
IB fritt eget kapital	1 048	6
Årets resultat	-555	1 042
UB totalt fritt eget kapital	493	1 048
Totalt eget kapital	543	1 098

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kkr om inget annat anges.

Allmänna redovisningsprinciper

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

Värderingsprinciper

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

Materiella anläggningstillgångar

Fastigheter redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar. Anskaffningsvärdet utgörs av förvärvspris, lagfartskostnader, aktiverade förbättringsåtgärder samt avsättningar gjorda i samband med förvärvet avseende planerade förbättringsåtgärder. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod, eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen. Nedskrivning sker vid bestående nedgång. Ingen uppskrivning sker.

Avskrivning sker årligen med:

Byggnader	se nedan
Markanläggning	5 %
Inventarier	20 %

För byggnader har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. En fastighet består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark, vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter, vars nyttjandeperiod varierar från 30 år till 200 år.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

- Stomme	200 år
- Yttertak	30 - 60 år
- Fasad	70 år
- Fönster	50 år
- Installationer (hiss, värme, el, ventilation mm)	40 år
- Inre ytskikt, maskinell utrustning, mm	30 år

Nyttjandeperioden för byggnadens stomme bedöms vara minst 200 år. Byggnadernas stommar bedöms mot bakgrund av kunskap och erfarenhet ha lång livslängd, varför nyttjandeperioden förutsätts vara lång för denna komponent. Nyttjandeperiodens längd för komponenten yttertak är starkt beroende av det material taket är gjort av. Ett papptak har exempelvis betydligt kortare livslängd än ett plåttak.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 i BFNAR 2012:1 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet).

Kundfordringar och övriga fordringar värderas individuellt till det belopp som beräknas inflyta.

Långfristiga skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde. Kortfristiga skulder redovisas till anskaffningsvärde.

Skatt

Skatt på årets resultat i resultaträkningen består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

Uppskjuten skatteskuld redovisas för skattepliktiga temporära skillnader. Uppskjuten skattefordran redovisas för avdragsgilla temporära skillnader och för möjligheten att i framtiden använda skattemässiga skillnader i underskottsavdrag. Värderingen baseras på hur det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller skuld förväntas återvinnas respektive regleras. Beloppen baseras på de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen och inte har nuvärdesberäknats.

Avsättningar

En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Vid första redovisningstillfället värderas avsättningar till den bästa uppskattningen av det belopp som kommer att krävas för att reglera förpliktelsen på balansdagen. Avsättningar omprövas varje balansdag.

Intäkter

Det inflöde av ekonomiska fördelar som företaget erhållit eller kommer att erhålla för egen räkning redovisas som intäkt. Intäkter värderas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas.

Koncernbidrag och aktieägartillskott

Koncernbidrag som erhållits/lämnats redovisas som en bokslutsdisposition i resultaträkningen. Det erhållna/lämnade koncernbidraget har påverkat företagets skatt.

Aktieägartillskott som erhållits redovisas direkt i eget kapital.

Nedskrivningar - materiella anläggningstillgångar

Nedskrivning av en tillgång sker när det redovisade värdet överstiger s.k. återvinningsvärdet. Bedömning sker för varje enskild tillgång.

Leasing

Operationell leasing

Samtliga leasingavtal klassificeras som operationella leasingavtal då en väsentlig del av risker och förmåner som förknippas med ägandet faller på leasegivaren. Bolaget är leasegivare avseende hyreskontrakt. Leasingavgifter periodiseras linjärt över leasingperioden. Då bolaget nästan uteslutande hyr ut bostäder så är den genomsnittliga kontraktstiden 3 månader.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse redovisas när det finns ett möjligt åtagande som härrör från inträffade händelser och vars förekomst bekräftas endast av att en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom företagets kontroll, inträffar eller uteblir, eller när det finns ett åtagande som inte redovisas som en skuld eller avsättning på grund av att det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet.

Not 2 Personalkostnader

Bolaget har under året ej haft några anställda och ej heller utbetalt några löner.

Not 3 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Byggnader		
Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader		
-Vid årets början	63 413	57 738
-Övertaget via fusion (varav koncernövervärde 4 784)	-	4 784
-Årets anskaffning	768	891
Vid årets slut	<u>64 181</u>	<u>63 413</u>
Akkumulerade avskrivningar byggnader		
-Vid årets början	-8 433	-7 909
-Årets avskrivningar	-582	-524
Vid årets slut	<u>-9 015</u>	<u>-8 433</u>
Utgående bokfört värde byggnader	55 166	54 980
Markanläggning		
Akkumulerade anskaffningsvärden markanläggningar		
-Vid årets början	112	112
Vid årets slut	<u>112</u>	<u>112</u>
Akkumulerade avskrivningar markanläggningar		
-Vid årets början	-24	-18
-Årets avskrivning	-5	-6
Vid årets slut	<u>-29</u>	<u>-24</u>
Utgående bokfört värde markanläggningar	83	88
Mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
-Vid årets början	20 550	13 968
-Nyanskaffningar, övertaget via fusion (varav koncernövervärde 6 582)	-	6 582
Utgående bokfört värde mark	20 550	20 550
Skattemässigt restvärde byggnader och mark	20 925	20 746

Not 4 Inventarier

	2021-12-31	2020-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
-Vid årets början	390	206
-Nyanskaffningar	-	184
	<u>390</u>	<u>390</u>
Akkumulerade avskrivningar		
-Vid årets början	-146	-100
-Årets avskrivning	-45	-46
	<u>-191</u>	<u>-146</u>
Redovisat värde vid årets slut	199	244

Not 5 Pågående nyanläggningar

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början	1 161	693
-Investeringar under året	1 230	1 543
-Aktiveringar under året	-819	-1 075
Redovisat värde vid årets slut	1 572	1 161

Not 6 Skulder till kreditinstitut

	2021-12-31	2020-12-31
Skulder som förfaller inom 1 år	-	506
Skulder som förfaller senare än 1 men inom 5 år	49 369	49 369
	<u>49 369</u>	<u>49 875</u>

Not 7 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	50 635	50 635

Inteckningarna är ställda som säkerhet för egen skuld till kreditinstitut.

Eventalförpliktelser

Eventalförpliktelser	Inga	Inga
----------------------	------	------

Not 8 Nyckeltalsdefinitioner

Balansomslutning:
Totala tillgångar.

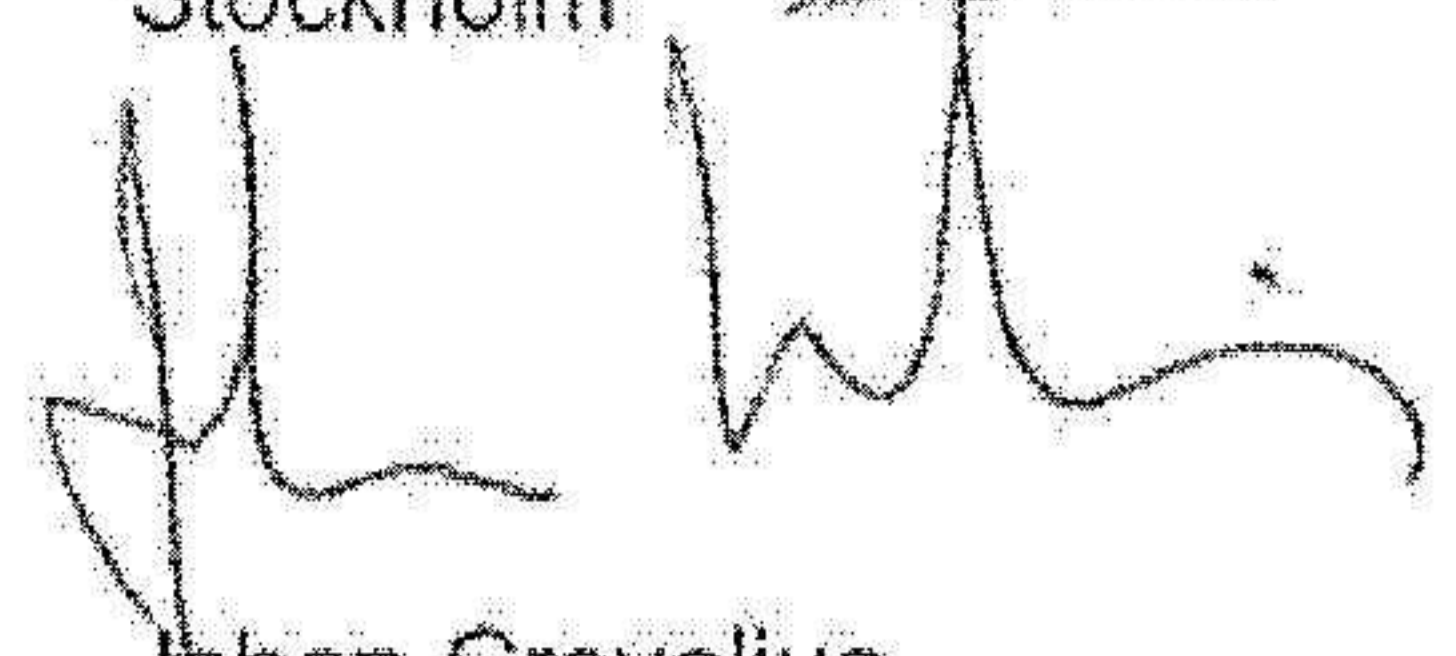
Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen och ledningen gör följande bedömning med avseende på potentiella effekter av kriget i Ukraina. Den indirekta risken är att hyresgästerna inte kan fullgöra sina hyresbetalningar vid ett utdraget förlopp. Vi anser att risken för bolaget är begränsad då bolaget äger, förvaltar och utvecklar bostadsfastigheter vilket inte påverkas direkt av den turbulens som har uppstått till följd av kriget i Europa.

Not 10 Koncernuppgifter


Bolaget ingår i en koncern där SBF Bostad AB, org.nr 559056-4000 upprättar koncernredovisning.

Underskrifter

Stockholm 2022-06-15

Johan Grevelius
Ledamot

Vår revisionsberättelse har avlämnats 2022-06-15

KPMG AB


Kristina Olofsson
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i SBF Inst 1 Örtofta Fastigheter AB, org. nr 556959-5225

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för SBF Inst 1 Örtofta Fastigheter AB för år 2021.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av SBF Inst 1 Örtofta Fastigheter ABs finansiella ställning per den 31 december 2021 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.

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 SBF Inst 1 Örtofta Fastigheter AB enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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 den 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 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.

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 huruvida 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för SBF Inst 1 Örtofta Fastigheter AB för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter 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 SBF Inst 1 Örtofta Fastigheter 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 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 någon styrelseledamot 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.

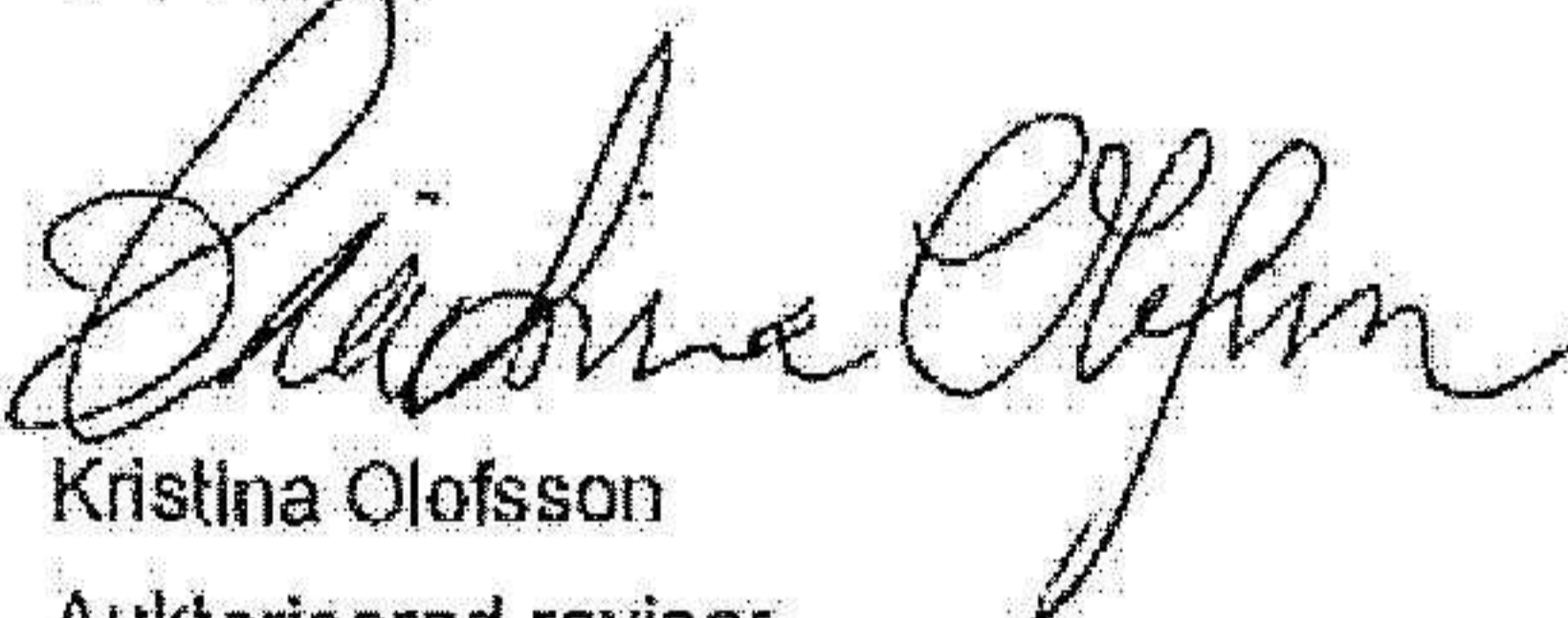
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda

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 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den 2022-06-15

KPMG AB



Kristina Olofsson

Auktoriserad revisor