

# Årsredovisning

för

## Slussgården Saturnus AB

556583-1491

Räkenskapsåret

2023-01-01 - 2023-12-31

### Fastställelseintyg

Undertecknad verkställande direktör i Slussgården Saturnus AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen 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 Saturnus AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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

Bolagets verksamhet är att äga och förvalta fastigheter. Bolaget innehar med tomträtt fastigheterna Saturnus 18 och 20 i Stockholms kommun. Total uthyrningsbar area uppgår till 16 867 kvm och består av kontorslokaler, konferenslokaler, garage och lager.

Slussgården Saturnus AB har ingen anställd personal. Drift- och förvaltningstjänster samt andra administrativa tjänster köps av moderbolaget Slussgården AB.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

I övrigt har inga väsentliga händelser inträffat under räkenskapsåret.

### Förväntad framtida utveckling

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.

### 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 och säkerställer en god intern kontroll. 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**

Bolagets ställning kan komma att påverkas negativt vid en nedgång av marknadsvärdet på fastigheterna Saturnus 18 och Saturnus 20. 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 fastigheternas verkliga värde till 1 233 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 av med anledning av detta så långt som möjligt 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 Slussgårdens fastigheter är certifierade enligt Miljöklassad byggnad Brons däribland Saturnus 18 och Saturnus 20.

#### **Ägarförhållanden**

Bolaget ägs i sin helhet av Slussgården AB (556583-1459) med säte i Stockholm som i sin tur ägs av SKR Företag AB (556117-7535) med säte i Stockholm.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning	66 937	59 432	50 557	53 553	54 406
Rörelseresultat	34 737	28 085	19 990	25 612	27 540
Resultat efter finansiella poster	30 735	26 368	17 647	23 084	24 750
Balansomslutning	213 602	222 921	234 466	247 082	231 303
Soliditet (%)	19,13	19,23	16,36	10,66	11,12

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	17 263 874
årets förlust	-418 806
	<b>16 845 068</b>

disponeras så att	
till aktieägare utdelas	10 000 000
i ny räkning överföres	6 845 068
	<b>16 845 068</b>

Styrelsen föreslås bemyndigas att besluta om tidpunkt då utdelningen skall betalas.

Styrelsen anser att förslaget är förenligt med försiktighetsregeln i 17 kap. 3 § aktieföretagslagen enligt följande redogörelse: Styrelsens uppfattning är att vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav verksamhetens art, omfattning och risk ställer på storleken på det egna kapitalet, bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Beträffande företagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat-och balansräkningar, rapporter över förändringar i eget kapital samt noter. Alla belopp uttrycks i tusentals svenska kronor där ej annat anges.

<b>Resultaträkning</b>	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Tkr			
Nettoomsättning	6	66 937	59 432
<b>Summa nettoomsättning</b>		<b>66 937</b>	<b>59 432</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader	7	-20 491	-19 415
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	8, 9	-11 709	-11 932
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-32 200</b>	<b>-31 347</b>
<b>Rörelseresultat</b>	10	<b>34 737</b>	<b>28 085</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		6	7
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		14	2
Räntekostnader och liknande resultatposter		-4 022	-1 726
<b>Summa resultat från finansiella poster</b>		<b>-4 002</b>	<b>-1 717</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>30 735</b>	<b>26 368</b>
Bokslutsdispositioner	11	-31 259	-27 246
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-524</b>	<b>-878</b>
Skatt på årets resultat	12	105	181
<b>Årets resultat</b>		<b>-419</b>	<b>-697</b>

## Balansräkning

Tkr

Not                      2023-12-31                      2022-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	8	171 946	178 765
Inventarier, verktyg och installationer	9	35 229	39 396
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	13	2 000	1 954
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>209 175</b>	<b>220 115</b>

**Summa anläggningstillgångar**                      **209 175**                      **220 115**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		0	3
Fordringar hos koncernföretag		2 533	913
Övriga fordringar		601	587
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	1 285	1 294
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>4 419</b>	<b>2 797</b>

*Kassa och bank*                      8                      9

**Summa omsättningstillgångar**                      **4 427**                      **2 806**

**SUMMA TILLGÅNGAR**                      **213 602**                      **222 921**

<b>Balansräkning</b>	Not	2023-12-31	2022-12-31
Tkr			
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	16		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100	100
Reservfond		20	20
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>120</b>	<b>120</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		17 264	17 960
Årets resultat		-419	-697
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>16 845</b>	<b>17 263</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>16 965</b>	<b>17 383</b>
<b>Obeskattade reserver</b>	17	30 258	32 099
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	14	2 513	3 070
<b>Summa avsättningar</b>		<b>2 513</b>	<b>3 070</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	18		
Skulder till kreditinstitut		94 860	96 900
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>94 860</b>	<b>96 900</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		2 040	2 040
Leverantörsskulder		1 515	756
Skulder till koncernföretag		47 814	62 744
Aktuella skatteskulder		1 036	502
Övriga skulder		3 181	1 503
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	13 420	5 924
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>69 006</b>	<b>73 469</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>213 602</b>	<b>222 921</b>

## Rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Bundna reserver</b>	<b>Fritt eget kapital</b>	<b>Summa eget kapital</b>
<b>Ingående eget kapital 2022-01-01</b>	<b>100</b>	<b>20</b>	<b>17 960</b>	<b>18 080</b>
Årets resultat			-697	-697
<b>Utgående eget kapital 2022-12-31</b>	<b>100</b>	<b>20</b>	<b>17 263</b>	<b>17 383</b>
<b>Ingående eget kapital 2023-01-01</b>	<b>100</b>	<b>20</b>	<b>17 263</b>	<b>17 383</b>
Årets resultat			-419	-419
<b>Utgående eget kapital 2023-12-31</b>	<b>100</b>	<b>20</b>	<b>16 845</b>	<b>16 965</b>

Aktiekapital 1.000 aktier á kvotvärde 100 kronor

## Kassaflödesanalys

Tkr

Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	30 735	26 368
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	11 709	11 932
Betald skatt	82	490
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>42 526</b>	<b>38 790</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>		
Förändring av kortfristiga fordringar	-30 204	-29 039
Förändring av kortfristiga skulder	11 004	-2 130
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>23 326</b>	<b>7 621</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-770	-2 363
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-770</b>	<b>-2 363</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-2 040	-2 040
Erhållna (lämnade) koncernbidrag	-20 517	-3 219
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-22 557</b>	<b>-5 259</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-1</b>	<b>-1</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		
Likvida medel vid årets början	9	10
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>8</b>	<b>9</b>

## Noter

Tkr

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Slussgården Saturnus AB med organisationsnummer 556583-1491 är ett aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Stockholm. Adressen till huvudkontoret är Hornsgatan 20, 118 82 Stockholm. Företagets verksamhet omfattar uthyrning och förvaltning av egna lokaler.

Moderföretag i den största koncernen som Slussgården Saturnus 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 Saturnus AB är dotterföretag till och där koncernredovisning upprättas, är Slussgården AB, org.nr. 556583-1459, med säte i Stockholm.

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen 1995:1554 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.

Bolagets intäkter består i huvudsak av uthyrningsintäkter avseende lokaler och garage.

Samtliga hyresavtal aviseras i förskott med förfallodag dagen innan hyresperioden. Hyresfordran uppstår första dagen på hyresperioden och intäkten fördelas över hyresperioden. Vid förskottsbetalning redovisas inbetalningen såsom skuld till kund fram till första dagen på hyresperioden då fordran regleras.

#### Redovisningsprinciper för enskilda balansposter

##### 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
Hyresgästpassningar	3-20 år

Maskiner och andra tekniska anläggningar:

Byggnadsinventarier	5-15 år
Inventarier	5-10 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 tidvärde 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**

#### ***Derivatinstrument***

Säkringsredovisning tillämpas för derivatinstrument som ingår i ett dokumenterat säkringssamband. 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 värdeförändringar 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.

Bolaget 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 av moderbolaget Slussgården AB.

### **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.

Företaget redovisar samtliga leasingavtal, såväl finansiella som operationella, som operationella leasingavtal. Operationella leasingavtal redovisas som en kostnad 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 nettoredovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller aviserade per 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 redovisas 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.

### **Koncernbidrag**

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

### **Likvida medel**

Likvida medel inkluderar kassamedel och disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt andra kortfristiga likvida placeringar som lätt kan omvandlas till kontanter och är föremål för en obetydlig risk för värdefluktuationer. För att klassificeras som likvida medel får löptiden inte överskrida tre månader från tidpunkten för förvärvet.

Tillgodohavande på koncernens cashpool-konto redovisas som antingen fordringar eller skulder till koncernföretag.

### **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.

I enlighet med K3 delas byggnader uppdelade i komponenter med olika avskrivningstider anpassade till respektive komponents förväntade nyttjandeperiod. Bolaget utövar därtill löpande tillsyn av fastigheterna varvid förändringar i livslängder skall kunna identifieras och åtgärdas på ett tidigt stadium.

Vid värdering av fastigheter har uppskattningar och antaganden en betydande effekt på det bedömda värdet. Värdering av förvaltningsfastigheter kräver antaganden om framtida kassaflöden samt bedömningar av aktuella marknadsmässiga avkastningskrav för varje enskild fastighet. Information kring värderingsmetod och fastigheternas verkliga värde framgår av not 8.

### Not 2 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	102 000	102 000
	<b>102 000</b>	<b>102 000</b>

### Not 3 Eventualförpliktelser

Inga

### Not 4 Upplysningar om närstående

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

### Not 5 Anställda och personalkostnader

	2023-12-31	2022-12-31
Bolaget har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.		
<b>Könsfördelning bland ledande befattningshavare</b>		
Andel kvinnor i styrelsen	80 %	75 %
Andel män i styrelsen	20 %	25 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	0 %	0 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	100 %	100 %

### Not 6 Leasing, leasinggivaren

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

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Inom ett år	65 968	57 932
Senare än ett år men inom fem år	74 307	96 600
	<b>140 275</b>	<b>154 531</b>

Leasingavgifterna avser i sin helhet bolagets hyresintäkter.

### Not 7 Leasing, leasetagaren

Företaget är leasetagare genom operationella leasingavtal avseende tomträttsavgälder. Summan av årets kostnadsförda leasingavgifter avseende operationella leasingavtal uppgår till 4 652 tkr (4 652 tkr).

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

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Inom ett år	4 652	4 652
Senare än ett år men inom fem år	18 608	18 608
Senare än fem år	4 652	9 304
	<b>27 912</b>	<b>32 564</b>

Leasingavgifterna avser i huvudsak tomträttsavgälder till Stockholm stad.

### Not 8 Förvaltningsfastigheter

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	285 094	285 001
Omklassificeringar	618	94
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>285 712</b>	<b>285 094</b>
Ingående avskrivningar	-106 329	-98 635
Årets avskrivningar	-7 437	-7 694
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-113 766</b>	<b>-106 329</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>171 946</b>	<b>178 765</b>

Bolagets förvaltningsfastigheter är generellt pantsatta till ett belopp om 102 000 tkr (102 000 tkr).

Verkligt värde för bolagets förvaltningsfastigheter uppgår till 1 233 000 tkr (1 270 000 tkr). Verkligt värde har fastställts genom extern värdering av part som i förhållande till bolaget 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 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	59 949	59 287
Inköp	16	86
Omklassificeringar	89	576
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>60 054</b>	<b>59 949</b>
Ingående avskrivningar	-20 553	-16 315
Årets avskrivningar	-4 272	-4 238
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-24 825</b>	<b>-20 553</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>35 229</b>	<b>39 396</b>

#### Not 10 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen	20,17 %	20,11 %
Andel av årets totala försäljningar som skett till andra företag i koncernen	26,11 %	23,35 %

#### Not 11 Bokslutsdispositioner

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Förändring av överavskrivningar	1 841	-6 729
Lämnade koncernbidrag	-33 100	-20 517
	<b>-31 259</b>	<b>-27 246</b>

#### Not 12 Aktuell och uppskjuten skatt

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Skatt på årets resultat</b>		
Aktuell skatt	-452	-432
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	557	613
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>105</b>	<b>181</b>

**Avstämning av effektiv skatt**

	2023-01-01 -2023-12-31		2022-01-01 -2022-12-31	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		-524		-878
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	108	20,60	181
Ej avdragsgilla kostnader		-5		0
Ej skattepliktiga intäkter		3		0
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>20,11</b>	<b>105</b>	<b>20,63</b>	<b>181</b>

**Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 954	346
Investeringar	753	2 326
Omklassificeringar	-89	-669
Kostnadsförda delar av projekt	-618	-48
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>2 000</b>	<b>1 954</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>2 000</b>	<b>1 954</b>

**Not 14 Uppskjuten skatt på temporära skillnader**

**2023-12-31**

Temporära skillnader	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Skattepliktiga temporära skillnader	-2 513	-2 513
	<b>-2 513</b>	<b>-2 513</b>

**2022-12-31**

Temporära skillnader	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Skattepliktiga temporära skillnader	-3 070	-3 070
	<b>-3 070</b>	<b>-3 070</b>

**Förändring av uppskjuten skatt**

	Belopp vid årets ingång	Redovisas i resultaträk.	Belopp vid årets utgång
Skattepliktiga temporära skillnader	-3 070	557	-2 513
	<b>-3 070</b>	<b>557</b>	<b>-2 513</b>

**Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	1 285	1 294
	<b>1 285</b>	<b>1 294</b>

**Not 16 Disposition av vinst eller förlust**

2023-12-31

**Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	17 264
årets förlust	-419
	<b>16 845</b>

disponeras så att	
till aktieägare utdelas	10 000
i ny räkning överföres	6 845
	<b>16 845</b>

**Not 17 Obeskattade reserver**

	2023-12-31	2022-12-31
Överavskrivningar	30 258	32 099
	<b>30 258</b>	<b>32 099</b>

**Not 18 Långfristiga skulder**

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder till kreditinstitut	94 860	96 900
	<b>94 860</b>	<b>96 900</b>

Förfaller efter fem år 0 tkr.

**Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	396	269
Förutbetalda intäkter	12 498	5 015
Övriga upplupna kostnader	526	640
	<b>13 420</b>	<b>5 924</b>

**Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

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

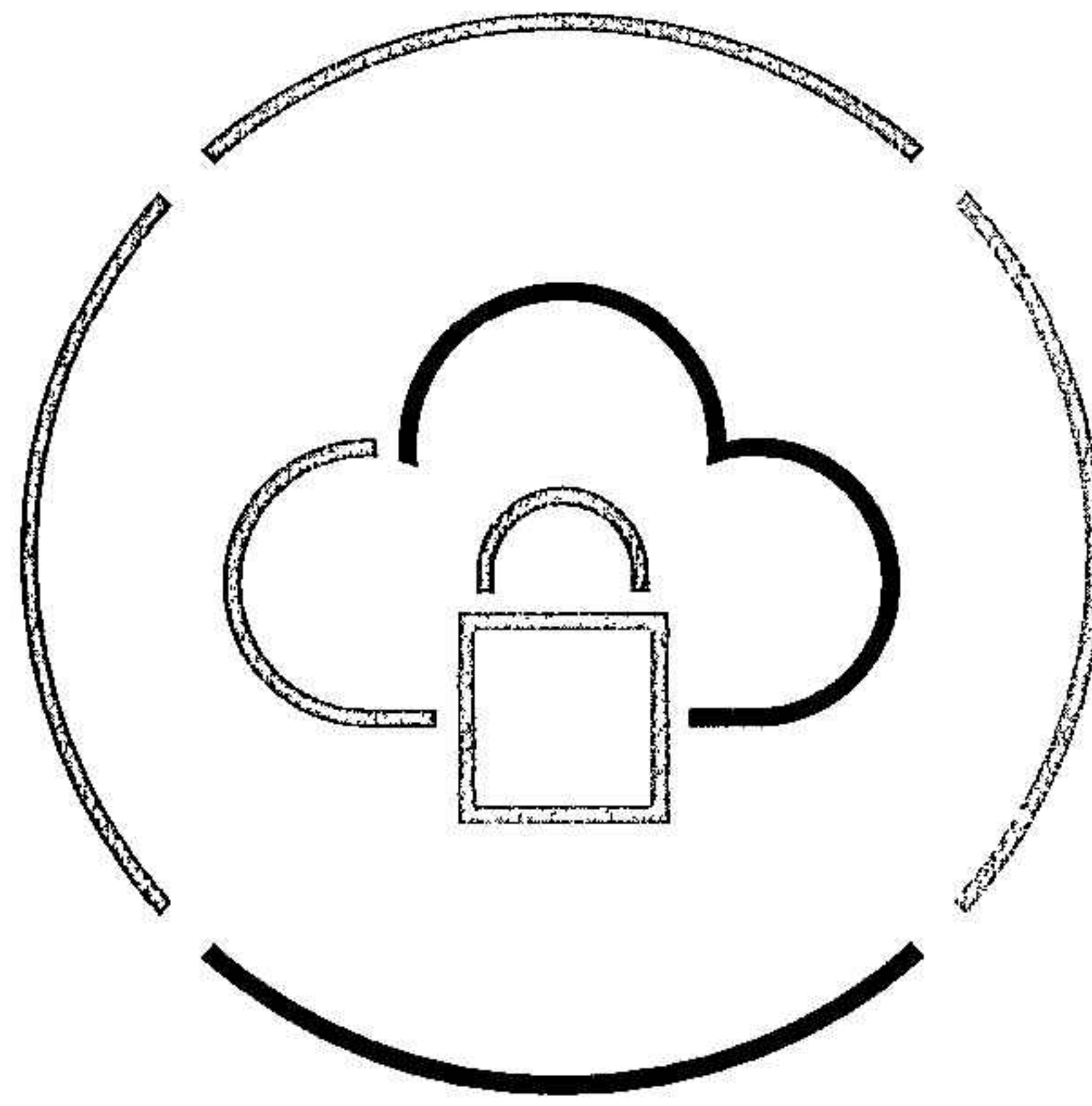
Ernst & Young AB

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>

2024061816404

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

VD

**LARS KINNEHOLM**



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

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

Styrelseledamot

**PETRA VON SCHMALENSEE**



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

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

Styrelseledamot

**FREDRIK HOLST**



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

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

Styrelseledamot

**LENA DAHL**



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

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

Styrelseledamot

**ÅSA LEVERÉN WIGFELDT**



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

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

Styrelseledamot

**GUNILLA GLASARE**



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

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

Revisor

**MIKAEL SJÖLANDER**



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

Document ID: 9bfd861e-44ce-4c34-b3e3-fa3b76d127bb



Building a better  
working world

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Slussgården Saturnus AB, org. nr 556583-1491

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

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

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Slussgården Saturnus ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 Slussgården Saturnus 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 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 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 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. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## 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 av Slussgården Saturnus 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Slussgården Saturnus AB enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens 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. 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

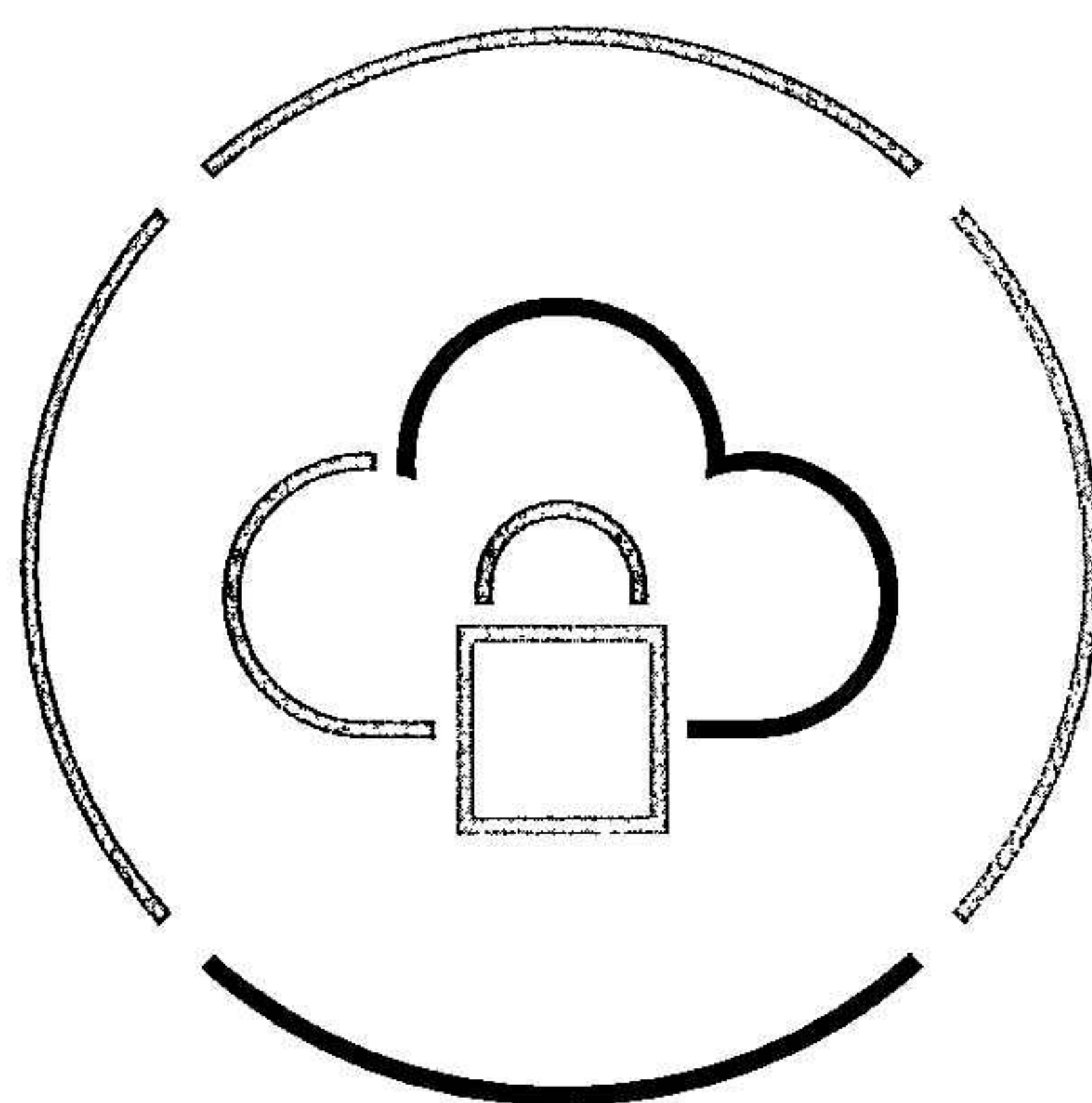
Ernst & Young AB

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-eeca-412a-8bc7-f846f07d9567

2024061816408

Document ID: e8eef1ed-de40-4d2c-a606-db97c3fdcfec