

# Årsredovisning

för

## Skandinavisk Fastighetsrenting AB

556298-5019

Räkenskapsåret

2023

### Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämman 2024-05-20.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Jag intygar att innehållet i dessa elektroniska handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

### Elektroniskt underskriven av:

Johannes Nyberg, Styrelseledamot

2024-05-22

Styrelsen och verkställande direktören för Skandinavisk Fastighetsrenting AB avger följande årsredovisning 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

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Skandinavisk Fastighetsrenting AB är moderbolag i en koncern med 8 dotterbolag och äger 3 fastigheter. Bolagets verksamhet består i att äga, förvalta och försälja fast egendom, upplåta nyttjanderätt till fast egendom samt bedriva annan med förestående verksamhetsgrenar förenlig verksamhet.

Ingen koncernredovisning har upprättats med stöd av ÅRL 7 kap 3 §.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

#### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

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

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Hysesintäkter	27 346	24 324	22 749	22 449
Resultat efter finansiella poster	15 364	50 474	33 187	73 047
Soliditet (%)	46,41	47,94	47,30	47,60

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

### **Förändringar i eget kapital (Tkr)**

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	100	151 143	46 849	<b>198 092</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Utdelning		-25 000		<b>-25 000</b>
Balanseras i ny räkning		46 849	-46 849	<b>0</b>
Årets resultat			6 511	<b>6 511</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100</b>	<b>172 992</b>	<b>6 511</b>	<b>179 603</b>

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	172 991 604
årets vinst	6 511 268
	<b>179 502 872</b>

disponeras så att	
till akieägare utdelas	24 000 000
i ny räkning överföres	155 502 872
	<b>179 502 872</b>

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

Styrelsen anser att förslaget är förenligt med försiktighetsregeln i 17 kap. 3 § aktiebolagslagen enligt följande redogörelse: Styrelsens uppfattning är att den föreslagna utdelningen 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. Den föreslagna utdelningen kommer att regleras i samband med årsstämman.

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

## Resultaträkning

Tkr

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Hysesintäkter		27 347	24 324
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>27 347</b>	<b>24 324</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader		-10 397	-9 508
Övriga externa kostnader		-5	-16
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 146	-1 145
Övriga rörelsekostnader		-2	0
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-11 550</b>	<b>-10 669</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>15 797</b>	<b>13 655</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag		2 985	39 363
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2	8 926	3 261
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-12 343	-5 805
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-432</b>	<b>36 819</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>15 365</b>	<b>50 474</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Lämnade koncernbidrag		-5 359	0
Förändring av periodiseringsfonder		-2 162	-2 320
Förändring av överavskrivningar		4	140
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>-7 517</b>	<b>-2 180</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>7 848</b>	<b>48 294</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		-1 337	-1 445
<b>Årets resultat</b>		<b>6 511</b>	<b>46 849</b>

## Balansräkning

Tkr

Not

2023-12-31

2022-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	4	174 391	174 457
Inventarier, verktyg och installationer	5	3 274	4 355
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>177 665</b>	<b>178 813</b>

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar i koncernföretag	6	85 187	81 337
Fordringar hos koncernföretag	7	111 958	120 919
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>197 146</b>	<b>202 257</b>

#### **Summa anläggningstillgångar**

**374 811**                      **381 069**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		1 828	1 666
Fordringar hos koncernföretag		34 691	34 584
Övriga fordringar		1 656	1 409
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 179	1 160
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>39 354</b>	<b>38 821</b>

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank		7 567	23 366
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>7 567</b>	<b>23 366</b>

#### **Summa omsättningstillgångar**

**46 921**                      **62 187**

#### **SUMMA TILLGÅNGAR**

**421 732**                      **443 256**

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Tkr			
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100	100
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>100</b>	<b>100</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		172 992	151 143
Årets resultat		6 511	46 849
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>179 503</b>	<b>197 992</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>179 603</b>	<b>198 092</b>
<b>Obeskattade reserver</b>			
Periodiseringsfonder		17 922	15 760
Ackumulerade överavskrivningar		2 366	2 370
<b>Summa obeskattade reserver</b>		<b>20 288</b>	<b>18 130</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	8, 9		
Övriga skulder till kreditinstitut		201 448	208 712
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>201 448</b>	<b>208 712</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>	9		
Övriga skulder till kreditinstitut		9 906	12 436
Leverantörsskulder		959	842
Övriga skulder		1 858	1 253
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		7 670	3 792
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>20 393</b>	<b>18 323</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>421 732</b>	<b>443 256</b>

## Noter

Tkr

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Avskrivningstid för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan är gjorda enligt följande:

Inventarier, verktyg och installationer 5 år

Fastigheterna är upptagna till anskaffningsvärde med avdrag för planenliga 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 2 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Ränteintäkter från koncernföretag	8 805	3 113
Räntor övrigt	121	148
	<b>8 926</b>	<b>3 261</b>

### Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader till kreditinstitut	-11 904	-5 773
Räntor övrigt	-50	-32
Avgifter övrigt	-388	0
	<b>-12 343</b>	<b>-5 805</b>

#### Not 4 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	192 084	192 084
Investeringar	0	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>192 084</b>	<b>192 084</b>
Ingående avskrivningar	-17 626	-17 560
Årets avskrivningar	-66	-66
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-17 693</b>	<b>-17 626</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>174 391</b>	<b>174 457</b>

#### Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	24 828	24 835
Investeringar	0	0
Utrangeringar	-2	-7
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>24 826</b>	<b>24 828</b>
Ingående avskrivningar	-20 473	-19 402
Utrangeringar	0	7
Årets avskrivningar	-1 079	-1 079
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-21 552</b>	<b>-20 473</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>3 274</b>	<b>4 355</b>

I bolagets inventarier ingår konst till ett värde av 18 tkr, som ej skrivs av.

### Not 6 Andelar i koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	86 550	84 187
Likvidation	0	0
Egen insättning andelskapital	8 907	2 363
Eget uttag andelskapital	-5 057	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>90 400</b>	<b>86 550</b>
Ingående nedskrivningar	-5 213	-5 213
Försäljningar	0	0
Likvidation	0	0
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-5 213</b>	<b>-5 213</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>85 187</b>	<b>81 337</b>

### Not 7 Fordringar hos koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	120 919	130 553
Tillkommande fordringar	0	0
Amortering, avgående fordringar	-8 961	-3 808
Omklassificeringar	0	-5 826
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>111 958</b>	<b>120 919</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>111 958</b>	<b>120 919</b>

### Not 8 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som betalas senare än fem år efter balansdagen	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>

### Not 9 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 211 354 tkr redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	201 448	208 712
	<b>201 448</b>	<b>208 712</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	9 906	12 436
	<b>9 906</b>	<b>12 436</b>

### Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

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

### Not 11 Eventualförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Ansvarsförbindelse till förmån för dotterbolag	1 250	1 227
	<b>1 250</b>	<b>1 227</b>

### Not 12 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Ställda säkerheter</b>		
Andelar i dotterbolag	89 239	81 796
Intern reversfodran	119 820	128 781
	<b>209 059</b>	<b>210 577</b>

**Not Uppgifter om moderföretag**

<b>Namn</b>	<b>Org.nr</b>	<b>Säte</b>
Skandrenting AB	556089-8305	Stockholm

Stockholm 2024-04-29

*Johannes Nyberg*  
Johannes Nyberg  
Verkställande direktör

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

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

*Konstantin Belogorcev*  
Konstantin Belogorcev  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Skandinavisk Fastighetsrenting AB, org.nr 556298-5019

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Skandinavisk Fastighetsrenting AB för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Skandinavisk Fastighetsrenting ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 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 Skandinavisk Fastighetsrenting 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 Skandinavisk Fastighetsrenting 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 Skandinavisk Fastighetsrenting AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot 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 Skandinavisk Fastighetsrenting 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, 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.

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 den 30 april 2024

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Konstantin Belogorcev  
Auktoriserad revisor