

Årsredovisning

för

Sätra Park & Stay AB

559220-6949

Räkenskapsåret

2022

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2023-10-31. Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till behandling av ansamlad förlust. 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:

Curt Ahnström, Styrelseledamot
2023-11-01

Styrelsen för Sätra Park & Stay 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

Information om verksamheten

Verksamheten för bolaget är att bedriva inköp, utveckling och försäljning av fastigheter främst hyresfastigheter och parkering samt idka fastighetsförvaltning och därmed förenlig verksamhet.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har under året tagit upp nya lån uppgående till 19 000 tkr från Svensk Ränteförvaltning. Moderbolaget har lämnat aktiepant för lånet samt en moderbolagsborgen.

Kommentar till bolagets finansiella situation

Vid tidpunkten för årsredovisningens avlämnande var bolagets och koncernens fortsatta drift hotad som resultat av nedgången i byggrättsvärden på marknaden i kombination med hög belåning med oförmånliga villkor.

Styrelsens bedömning är att en finansiell rekonstruktion med lånedskrivningar eller konvertering till eget kapital är en förutsättning för fortsatt drift.

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Styrelsens bedömning är att det finns möjligheter att utveckla Sätra centrum med rätt samarbetspartner. Dock är en förutsättning för detta att en hållbar lösning på finansiering av koncernen kommer till stånd.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2019/20 (15 mån)
Nettoomsättning	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	-3 065	-2 450	-2 949
Soliditet (%)	40,1	-31,1	-21,9

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Uppskriv- ningsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 000	0	-2 948 687	-2 450 271	-5 348 958
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			-2 450 271	2 450 271	0
Uppskrivningsfond		39 513 616			39 513 616
Skatteeffekt uppskrivning		-8 139 805			-8 139 805
Årets resultat				-3 065 309	-3 065 309
Belopp vid årets utgång	50 000	31 373 811	-5 398 958	-3 065 309	22 959 544

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-5 398 958
årets förlust	-3 065 309
	-8 464 267
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-8 464 267
	-8 464 267

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

Resultaträkning

Not

2022-01-01
-2022-12-31

2021-01-01
-2021-12-31

Rörelsens kostnader

Övriga externa kostnader

-70 148

-263 382

Nedskrivning av omsättningstillgångar utöver normala nedskrivningar

0

-525 000

-70 148

-788 382

Rörelseresultat

-70 148

-788 382

Resultat från finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

630 423

288 595

Räntekostnader och liknande resultatposter

-3 625 584

-1 950 484

-2 995 161

-1 661 889

Resultat efter finansiella poster

-3 065 309

-2 450 271

Resultat före skatt

-3 065 309

-2 450 271

Årets resultat

-3 065 309

-2 450 271

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	2	42 759 000	1 000 000
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	3	0	1 122 692
		42 759 000	2 122 692
Summa anläggningstillgångar		42 759 000	2 122 692
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		11 707 045	12 200 689
Övriga fordringar		2 738 358	2 818 056
		14 445 403	15 018 745
<i>Kassa och bank</i>		45 089	31 372
Summa omsättningstillgångar		14 490 492	15 050 117
SUMMA TILLGÅNGAR		57 249 492	17 172 809

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50 000	50 000
Uppskrivningsfond	4	31 373 811	0
		31 423 811	50 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-5 398 958	-2 948 687
Årets resultat		-3 065 309	-2 450 271
		-8 464 267	-5 398 958
Summa eget kapital		22 959 544	-5 348 958
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	5	8 139 805	0
Summa avsättningar		8 139 805	0
Långfristiga skulder			
Övriga skulder	6	23 129 950	17 129 950
Summa långfristiga skulder		23 129 950	17 129 950
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		0	87 875
Skulder till koncernföretag		210 000	200 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2 810 193	5 103 942
Summa kortfristiga skulder		3 020 193	5 391 817
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		57 249 492	17 172 809

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Förstagångstillämpare (K3)

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Övergången till K3 har inte föranlett några ändringar i resultaträkningen, balansräkningen, kassaflödesanalys eller noter och någon effekt i det egna kapitalet har med anledning av övergången till K3 inte uppkommit.

Anläggningstillgångar

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

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Som beskrivs i förvaltningsberättelsen har bolaget ingått ett optionsavtal om förvärv av fastigheter. Styrelsen betraktar detta som ett förskott på fastighet och klassificerar det därmed som materiell anläggningstillgång. Tillgången har tagits upp till beräknat marknadsvärde. I det fall förvärvet inte skulle genomföras skulle det medföra en nedskrivning av värdet.

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utranteras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

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

Not 2 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 000 000	1 000 000
Inköp	1 122 692	0
Omklassificeringar	1 122 692	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 245 384	1 000 000
Ingående uppskrivningar	0	0
Årets uppskrivningar	39 513 616	0
Utgående ackumulerade uppskrivningar	39 513 616	0
Utgående redovisat värde	42 759 000	1 000 000

Not 3 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 122 692	870 007
Inköp	0	252 685
Omklassificeringar	-1 122 692	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	1 122 692
Utgående redovisat värde	0	1 122 692

Not 4 Uppskrivningsfond

	2022-12-31	2021-12-31
Belopp vid årets ingång	0	0
Avsättning till fonden under räkenskapsåret	39 513 616	0
Skatteeffekt	-8 139 805	0
Belopp vid årets utgång	31 373 811	0

Not 5 Avsättningar

	2022-12-31	2021-12-31
Uppskjuten skatteskuld		
Belopp vid årets ingång	0	0
Årets avsättningar	8 139 805	0
8 139 805	8 139 805	0

Not 6 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skuld som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	0	17 129 950
	0	17 129 950

Not 7 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

I nära anslutning till årsredovisningens avlämnande har bud inkommit på byggrätterna i Sätra Centrum som ligger väsentligt under de bokförda värdena per 2022-12-31, vilka är baserade på externa värderingar.

Följaktligen har nedskrivningar av byggrättsvärdena identifierats och planeras göras snarast. Som ett resultat av nedskrivningarna beräknas bolagets aktiekapital vara förbrukat vid tidpunkten för årsredovisningens avlämnande.

En kontrollbalansräkningen har ännu inte granskats av revisorerna. Emellertid överväger bolagets styrelse att frivilligt ansöka om bolagets rekonstruktion eller likvidation.

Not 8 Uppgifter om moderföretag

Företaget är ett helägt dotterföretag till Sätra Centrum Hus G Holding AB, org nr 559220-6931, med säte i Stockholm

Stockholm 2023-10-31

Curt Ahnström
Curt Ahnström

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-10-31

WeAudit Sweden AB

Henrik Ahnkron
Henrik Ahnkron
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Sättra Park & Stay AB

Org.nr 559220-6949

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Sättra Park & Stay AB för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Sättra Park & Stay ABs finansiella ställning per den 2022-12-31 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 Sättra Park & Stay 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.

Väsentlig osäkerhetsfaktor avseende antagandet om fortsatt drift

Utän att det påverkar våra uttalanden vill vi fästa uppmärksamhet på texten i förvaltningsberättelsen under rubriken *Kommentar till den finansiella situationen*, där det bla framgår att bolaget behöver utföra en finansiell rekonstruktion alternativt konvertering av befintliga lån till eget kapital och att de externa värderingar man inhämtat för fastigheterna eventuellt inte längre är gällande, vilket innebär en betydande risk för bolagets förmåga att fortsätta sin verksamhet.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2021 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2022-06-02 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen. Tidigare revisor är pensionerad och har inte upprättat anmälan om sitt förtida utträde enligt 9 kap. 23 § aktiebolagslagen eller underrättelse enligt 9 kap. 23 a § aktiebolagslagen.

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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: 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 förvaltning för Sättra Park & Stay AB för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

WeAudit

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 Sättra Park & Stay 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 förlöpande 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.

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

Sättra Park & Stay AB, Org.nr 559220-6949

Anmärkingar

Årsredovisningen har inte upprättats i sådan tid att det varit möjligt att, enligt 7 kap. 10 § aktiebolagslagen, hålla årsstämma inom sex månader efter räkenskapsårets utgång.

Stockholm 2023-10-31

WeAudit Sweden AB

Henrik Ahnkron

Henrik Ahnkron
Auktoriserad revisor

Sätra Park & Stay AB, Org.nr 559220-6949