

Organisationsnummer
556500-0543

SKÅNEKRONAN FASTIGHETSFÖRVALTNING AB

ÅRSREDOVISNING
OCH REVISIONSBERÄTTELSE

AVSEENDE RÄKENSKAPSÅRET
2023-01-01--2023-12-31

2024052903079

SKÅNEKRONAN FASTIGHETFÖRVALTNING AB

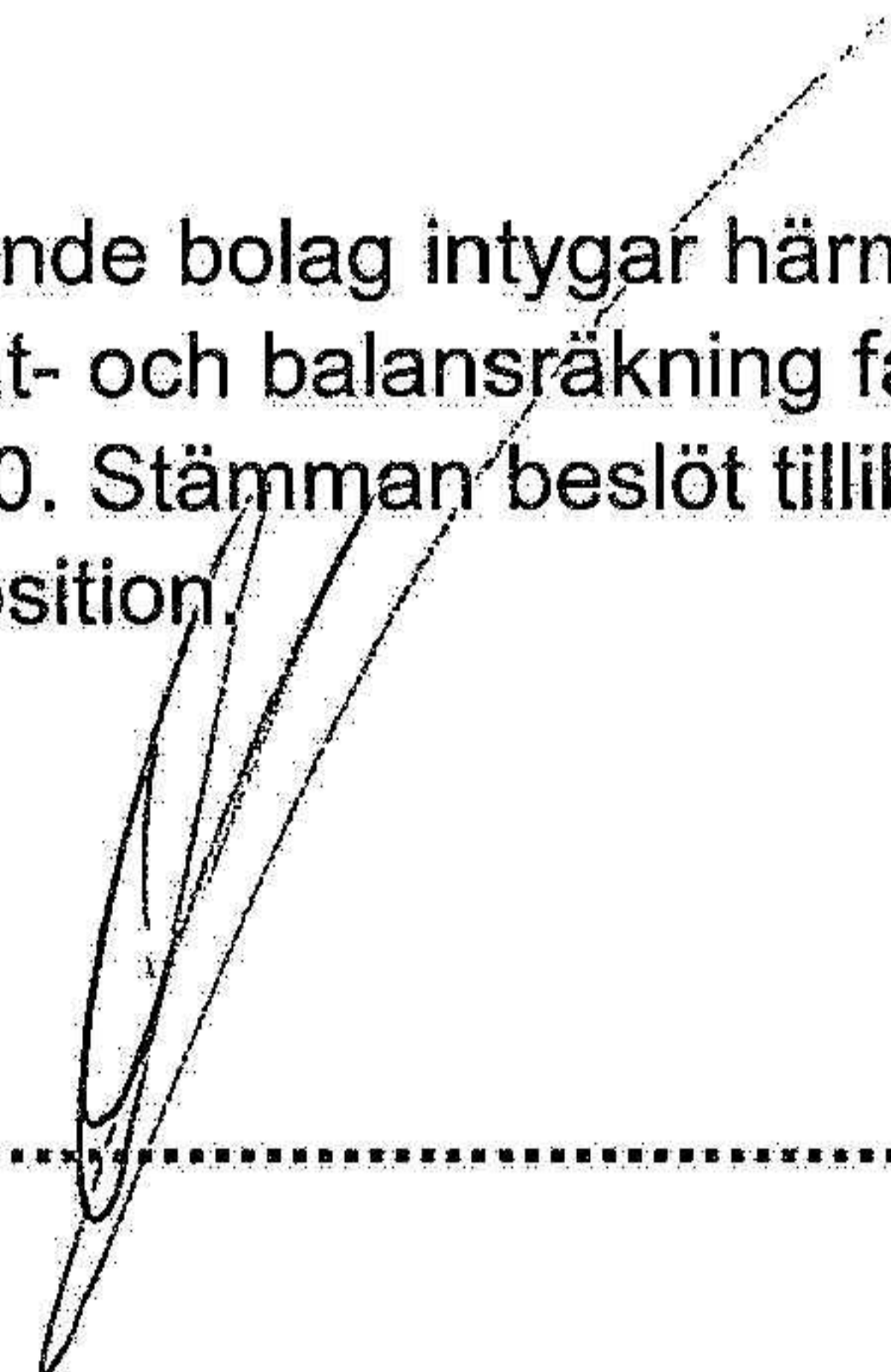
ÅRSREDOVISNING OCH REVISIONSBERÄTTELSE

AVSEENDE RÄKENSKAPSÅRET
2023-01-01--2023-12-31

Undertecknad styrelseledamot i ovanstående bolag intygar härmed att en med denna avskrift likalydande resultat- och balansräkning faststälts på ordinarie årsstämma 2024-05-20. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Göteborg 2024-05-20

.....

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke, positioned over the dotted line.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Härmed får styrelsen i SKÅNEKRONAN FASTIGHETSFÖRVALTNING AB avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01--2023-12-31.

	2019	2020	2021	2022	2023
Hysesintäkter	12 097 315	12 623 415	10 439 210	10 366 123	10 708 746
Resultat efter finansnetto	1 398 597	554 403	-4 044 257	-1 020 797	-117 181
Balansomslutning	82 465 123	82 464 973	72 453 824	102 144 672	99 636 558

Information om verksamheten

Bolagets verksamhet består i att äga och förvalta fastigheter i Landskrona. Bolagets ägare är Svenska Hus AB och har sitt säte i Göteborg.

Anställda

Bolaget har under året ej haft några anställda. Löner och andra ersättningar har ej utbetalats.

Väsentliga händelser under och efter årets utgång

Inga väsentliga händelser har hänt under verksamhetsåret eller efter dess utgång.

Framtida risker

Bolaget är exponerat huvudsakligen mot två risker; operativ risk och finansiell risk.

Den operativa risken innefattar främst risken för försämrat kassaflöde från den löpande verksamheten. Detta kassaflöde påverkas av inbetalningar och utbetalningar. Den största risken för snabbt försämrat kassaflöde från den löpande verksamheten finns i risken att hyresintäkterna reduceras.

Detta uppstår främst genom ökade vakanser eller hyresförluster. Bolaget har genom åren eftersträvat att ha flera mindre hyresgäster istället för att ha ett fåtal stora, främst med avsikt att reducera vakansrisken.

Finansiell risk kan delas upp i två delar; risken för ökade kostnader och risken för brist på tillgång till kapital.

Bolaget ingår i Svenska Hus-koncernen som hanterar den finansiella risken på koncernnivå.

Koncernen har en god finansiell ställning med lång genomsnittlig räntebindning.

Förändring av eget kapital

Förändring av eget kapital	Aktie kapital	Reserv fond	Fritt eget kapital
Ingående saldo	100 000	20 000	4 032 491
Årets resultat			-1 789 757
Utgående saldo	100 000	20 000	2 242 734

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att de till årsstämmans förfogande stående medlen,

Från föregående år kvarstående vinstmedel	4 032 491
Årets resultat	-1 789 757

Summa	2 242 734
--------------	------------------

Disponeras på följande sätt

I ny räkning balanseras	2 242 734
-------------------------	-----------

Summa	2 242 734
--------------	------------------

2024052903081

RESULTATRÄKNING (Kr)	Not	2023	2022
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning		10 708 746	10 366 123
Summa rörelsens intäkter		10 708 746	10 366 123
Rörelsens kostnader			
Drifts- och underhållskostnader		-5 738 201	-6 503 987
Av-, nedskrivning och utrangering på materiella ar	2	-2 657 171	-2 527 333
Övriga rörelsekostnader		-673 750	-648 750
Summa rörelsens kostnader		-9 069 122	-9 680 070
Rörelseresultat		1 639 624	686 053
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter koncernföretag		2 456 161	323 515
Ränteintäkter		1 262	1 250
Räntekostnader koncernföretag		0	-475 515
Räntekostnader		-4 214 228	-1 556 100
Summa resultat från finansiella poster		-1 756 805	-1 706 850
Resultat efter finansiella poster		-117 181	-1 020 797
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag		363 048	1 131 581
Lämnade koncernbidrag		-2 149 220	-383 915
Avsättning periodiseringsfond		0	-45 566
Återföring periodiseringsfond		28 754	0
Resultat före skatt		-1 874 599	-318 697
Skatt på årets resultat		84 842	-210 798
Årets resultat		-1 789 757	-529 495

SKÅNEKRONAN FASTIGHETSFÖRVALTNING AB

556500-0543

Sid 4 (8)

2024052903083

BALANSRÄKNING (Kr)	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR	1		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	2	73 819 727	74 094 415
Summa materiella anläggningstillgångar		73 819 727	74 094 415
Finansiella anläggningstillgångar			
Uppskjutna skattefordringar		11 351	11 436
Summa finansiella anläggningstillgångar		11 351	11 436
Summa anläggningstillgångar		73 831 078	74 105 851
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		95 064	33 063
Fordringar hos koncernföretag		25 526 353	27 889 033
Skattefordringar		39 665	19 686
Övriga fordringar		75 301	12 088
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		69 097	84 951
Summa kortfristiga fordringar		25 805 480	28 038 821
Summa omsättningstillgångar		25 805 480	28 038 821
SUMMA TILLGÅNGAR		99 636 558	102 144 672

SKÅNEKRONAN FASTIGHETSFÖRVALTNING AB

556500-0543

Sid 5 (8)

BALANSRÄKNING (Kr)	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital (1.000 aktier med kvotvärde 100 kr)		100 000	100 000
Reservfond		20 000	20 000
Summa bundet eget kapital		120 000	120 000
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		4 032 491	4 561 986
Årets resultat		-1 789 757	-529 495
Summa fritt eget kapital		2 242 734	4 032 491
Summa eget kapital		2 362 734	4 152 491
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfond		27 114	55 868
Summa obeskattade reserver		27 114	55 868
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld		9 336 353	9 421 280
Summa avsättningar		9 336 353	9 421 280
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	3	85 569 900	86 447 540
Övriga långfristiga skulder		92 827	92 827
Summa långfristiga skulder		85 662 727	86 540 367
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		877 640	877 640
Övriga skulder		5 627	6 211
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 364 363	1 090 815
Summa kortfristiga skulder		2 247 630	1 974 666
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		99 636 558	102 144 672

2024052903084

NOTAPPARAT (Kr)

Not 1 Redovisningsprinciper

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

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Hänsyn har tagits till beräknat restvärde, fastställt vid anskaffningstillfället i då rådande prisnivå.

	Nyttjandeperiod
Inventarier, verktyg och installationer	5 år
Datorer och datautrustning	5 år
Byggnadsinventarier	5 år

Byggnaderna 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.

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

Markanläggning	20-50 år
Stomme	100 år
Tak	15-50 år
Fönster	25-50 år
Fasad	30-50 år
Inre ytskikt	10-50 år
Installationer	10-30 år
Hyresgästpassningar	3-10 år

NOTAPPARAT (Kr)**Låneutgifter**

Låneutgifter redovisas och kostnadsförs i den period de avser.

Finansiella tillgångar och skulder

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

Säkringsredovisning

Säkringsredovisning tillämpas endast då det finns en ekonomisk relation mellan säkringsinstrumentet och den säkrade posten som överensstämmer med företagets mål för riskhantering. Dessutom krävs att säkringsförhållandet förväntas vara mycket effektivt under den period för vilken säkringen har identifierats samt att säkringsförhållandet och företagets mål för riskhantering och riskhanteringsstrategi avseende säkringen är dokumenterade senast när säkringen ingås.

Säkring av ränterisk

Risken att ränteförändringar får en negativ påverkan på bolagets resultat och kassaflöde hanteras företrädesvis genom att ingå derivatavtal med av styrelsen godkända motparter.

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 har redovisats. Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

Uppskjuten skatteskuld redovisas för alla skattepliktiga temporära skillnader, dock inte för temporära skillnader som härrör från första redovisningen av goodwill. Uppskjuten skattefordran redovisas för avdragsgilla temporära skillnader och för möjligheten att i framtiden använda skattemässiga 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 har inte nuvärdeberäknats.

Uppskjutna skattefordringar har värderats till högst det belopp som sannolikt kommer att återvinnas baserat på innevarande och framtida skattepliktiga resultat. Värderingen 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, med avdrag för rabatter.

Hysesintäkter periodiseras över kontraktstiden.

Koncernuppgifter

Moderföretag i den största koncern där bolaget är dotterföretag och koncernredovisning upprättas är AB Gullringsbo Egendomar, 556213-5748, Göteborg.

Moderföretag i den minsta koncern där bolaget är dotterföretag och koncernredovisning upprättas är Svenska Hus AB, 556188-5780, Göteborg.

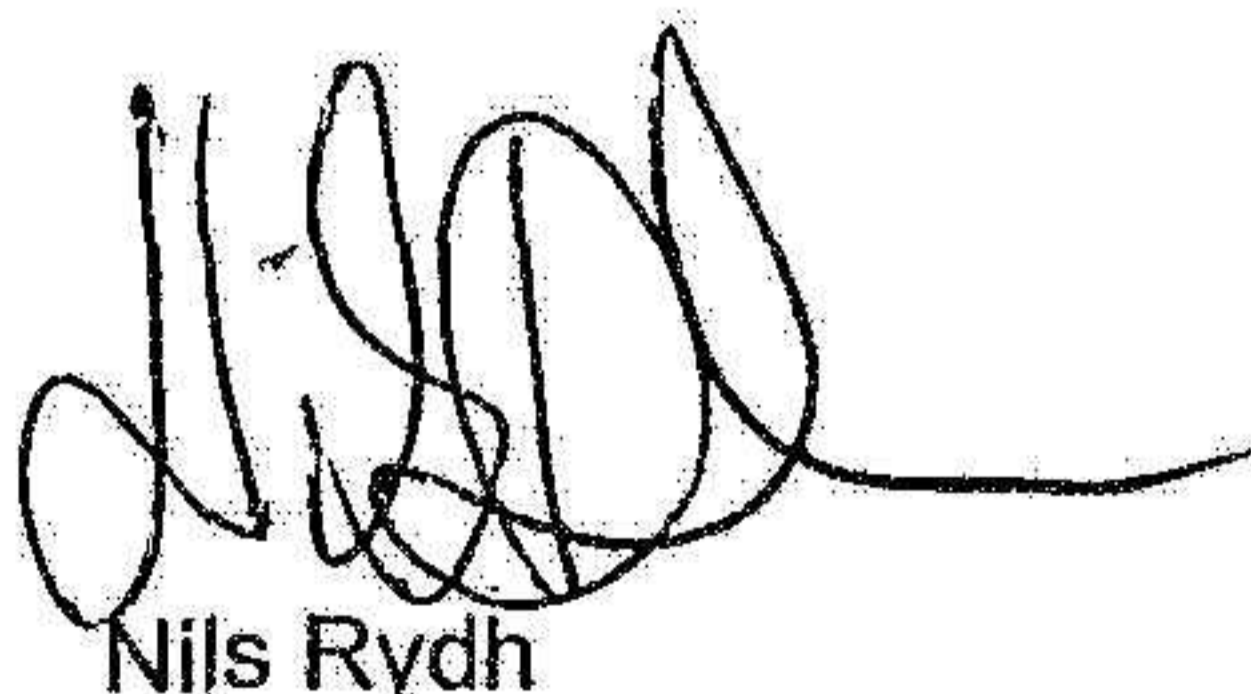
NOTAPPARAT (Kr)

Not 2	Förvaltningsfastigheter	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	87 443 837	83 198 614
	Inköp	2 382 483	4 245 223
	Utgående anskaffningsvärden byggnader	89 826 320	87 443 837
	Ingående ack. avskrivningar	-17 406 106	-14 878 773
	Årets avskrivningar	-2 657 171	-2 527 333
	Utgående ack. avskrivningar	-20 063 277	-17 406 106
	Anskaffningsvärde mark	4 056 684	4 056 684
	Utgående planenligt restvärde	73 819 727	74 094 415
Not 3	Långfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31	2022-12-31
	Lån som förfaller inom 1 år	877 640	877 640
	Lån som förfaller om 1-5 år	85 569 900	86 447 540
	Lån som förfaller senare än 5 år	0	0
	Summa	86 447 540	87 325 180

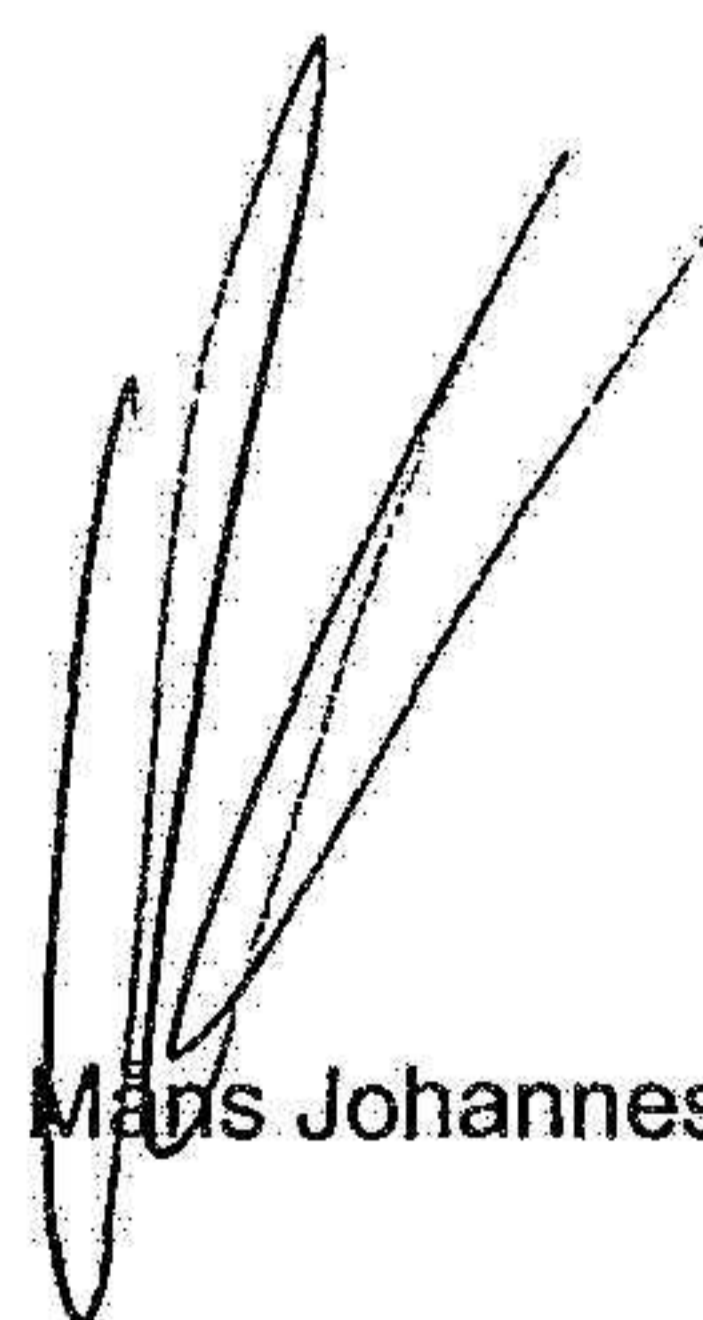
Med avsikt att erhålla rörliga krediters högre flexibilitet i jämförelse med bundna, men ändå minska ränte- och upplåningsrisk, används olika derivatinstrument och kapitalbindningsvtal. Per 2023-12-31 fanns avtal om ränteswappar på 86 000 000 (51 000 000). Derivatens marknadsvärde per 2023-12-31 uppgick till 1 543 493 (4 623 886). För derivaten tillämpas säkerhetsredovisning.

Not 4	Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
	Fastighetsinteckningar	87 764 000	87 764 000
	Summa	87 764 000	87 764 000

Göteborg 2024-05-20

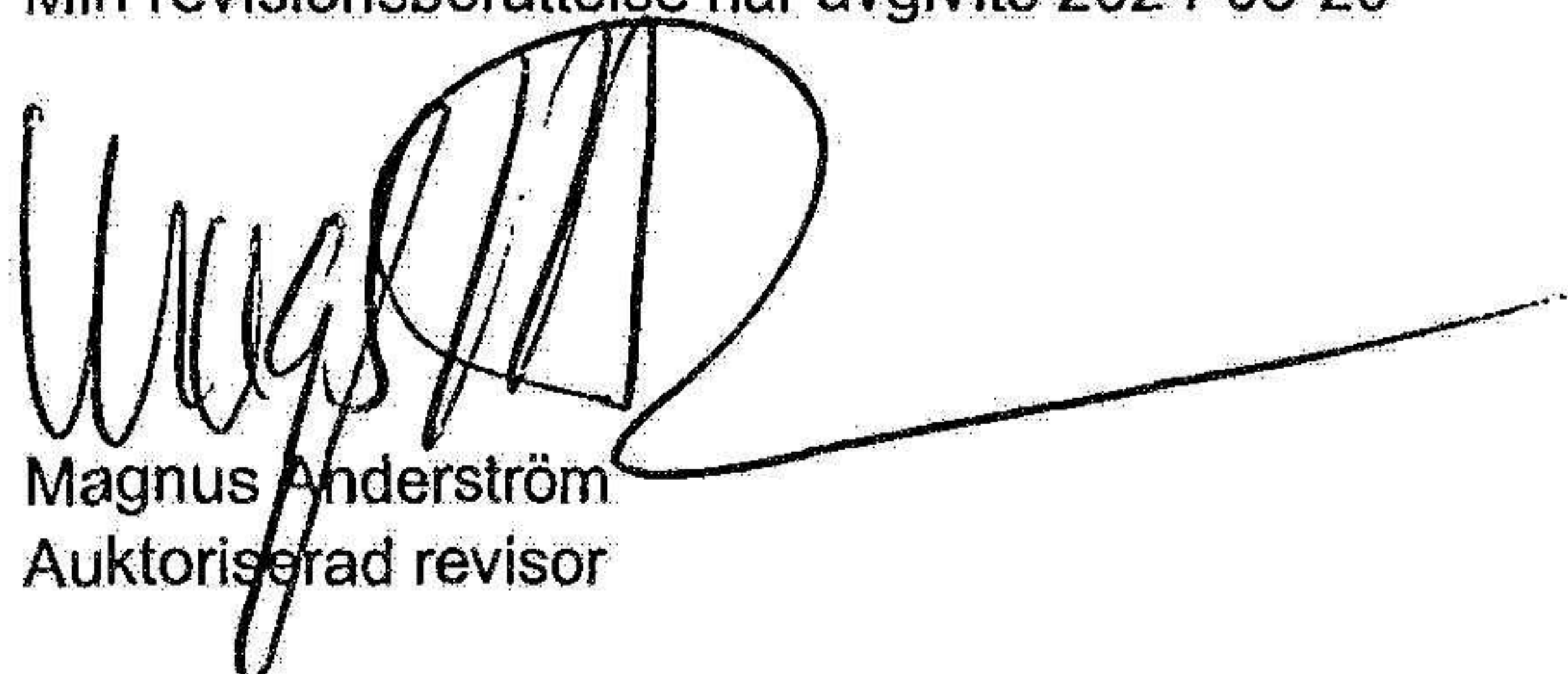
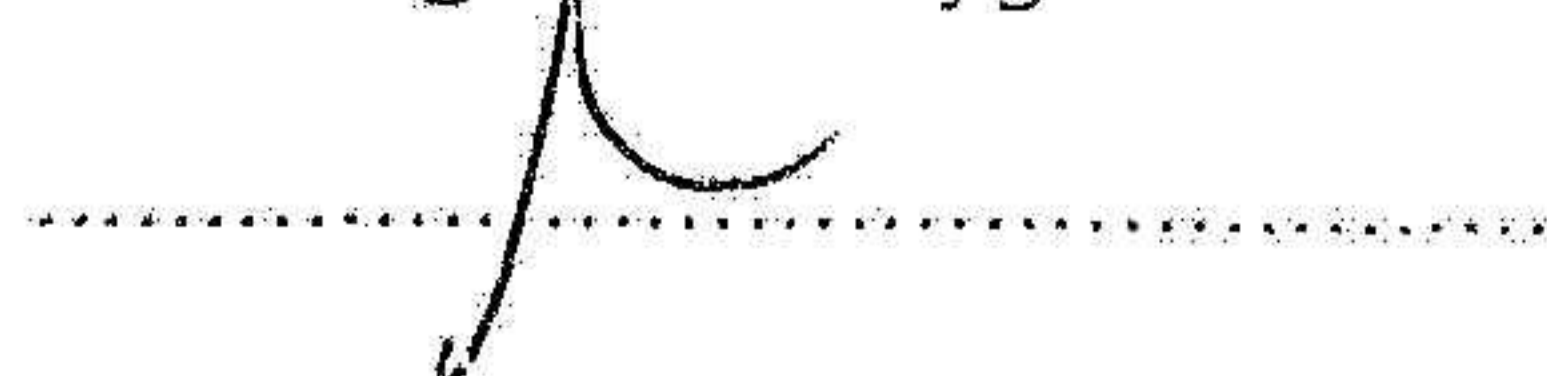


Nils Rydh



Mats Johannesson

Min revisionsberättelse har avgivits 2024-05-20


Magnus Anderström
Auktoriserad revisorFotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:


Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Skånekronan Fastighetsförvaltning AB

Org.nr 556500-0543

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Skånekronan Fastighetsförvaltning AB för räkenskapsåret 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Skånekronan Fastighetsförvaltning ABs finansiella ställning per 2023-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Skånekronan Fastighetsförvaltning AB enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Skånekronan Fastighetsförvaltning AB för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Skånekronan Fastighetsförvaltning AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

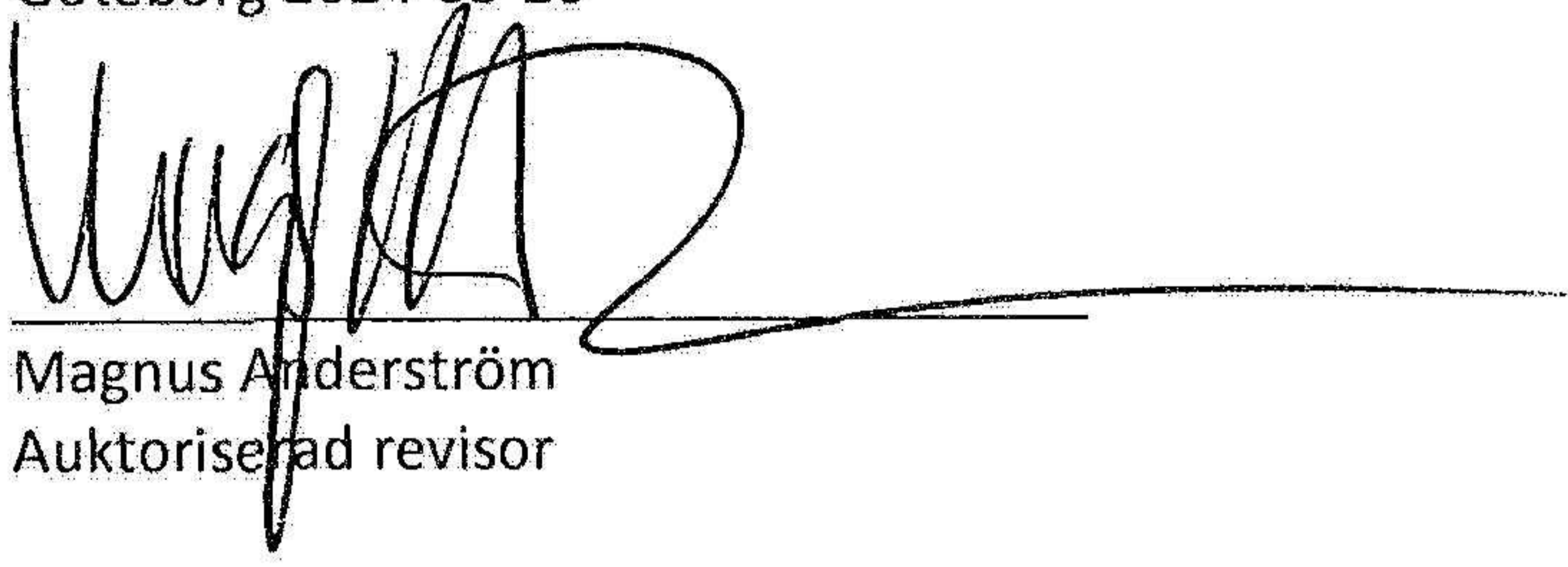
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred 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 revisionsred i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

2024052903091

Göteborg 2024-05-20



Magnus Anderström
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

