

**Årsredovisning**  
för  
**Sakofall Fastigheter AB**  
556980-6010

Räkenskapsåret  
2023

**Fastställelseintyg**

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2024-04-12. 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:**

Tom Sakofall, Styrelseledamot  
2024-04-12

Styrelsen för Sakofall Fastigheter AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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

Bolaget bedriver fastighetsförvaltning av kontorshotell samt hyresrätter i Ludvika kommun. Bolaget är ett helägt dotterbolag till Sakofall Fastigheter i Sverige AB, 556990-6232.

Företaget har sitt säte i Ludvika.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har under räkenskapsåret förvärvat en fastighet i Ludvika kommun.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 680	2 142	2 013	0
Resultat efter finansiella poster	286	109	-406	-90
Balansomslutning	30 825	17 886	16 735	345
Soliditet (%)	37	8	2	48
Avkastning på totalt kap. (%)	3	3	neg	neg
Avkastning på eget kap. (%)	3	7	neg	neg
Antal anställda	1	1	1	1

### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Uppskriv- ningsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 000		1 328 778	86 595	1 465 373
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			86 595	-86 595	0
Uppskrivning		9 607 400			9 607 400
Årets resultat				231 115	231 115
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>9 607 400</b>	<b>1 415 373</b>	<b>231 115</b>	<b>11 303 888</b>

### **Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 415 373
årets vinst	231 115
	<b>1 646 488</b>

disponeras så att	
i ny räkning överföres	1 646 488
	<b>1 646 488</b>

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

## Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning		2 680 464	2 141 624
Övriga rörelseintäkter		67 138	1 066
		<b>2 747 602</b>	<b>2 142 690</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetskostnader		-1 064 427	-1 069 102
Övriga externa kostnader		-385 417	-355 428
Personalkostnader	2	-16 453	-21 533
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-274 668	-237 638
		<b>-1 740 965</b>	<b>-1 683 701</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 006 637</b>	<b>458 989</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		47	580
Räntekostnader		-720 885	-350 490
		<b>-720 838</b>	<b>-349 910</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>285 799</b>	<b>109 079</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>285 799</b>	<b>109 079</b>
Skatt på årets resultat		-54 684	-22 484
<b>Årets resultat</b>		<b>231 115</b>	<b>86 595</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	30 078 428	16 018 576
Inventarier	4	5 627	7 627
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	5	70 237	377 274
		<b>30 154 292</b>	<b>16 403 477</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>30 154 292</b>	<b>16 403 477</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		257 198	169 123
Övriga fordringar		10 947	436 501
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		228 568	286 100
		<b>496 713</b>	<b>891 724</b>
<i>Kassa och bank</i>		173 925	590 671
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>670 638</b>	<b>1 482 395</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>30 824 930</b>	<b>17 885 872</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50 000	50 000
Uppskrivningsfond	6	9 607 400	0
		<b>9 657 400</b>	<b>50 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		1 415 373	1 328 778
Årets resultat		231 115	86 595
		<b>1 646 488</b>	<b>1 415 373</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>11 303 888</b>	<b>1 465 373</b>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	7	2 492 600	0
<b>Summa avsättningar</b>		<b>2 492 600</b>	<b>0</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	8, 9	14 934 400	15 299 140
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>14 934 400</b>	<b>15 299 140</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9	364 740	364 740
Leverantörsskulder		164 971	375 502
Skulder till koncernföretag		1 102 581	28 161
Aktuella skatteskulder		50 517	36 489
Övriga skulder		61 609	67 069
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		349 624	249 398
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 094 042</b>	<b>1 121 359</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>30 824 930</b>	<b>17 885 872</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (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 eller noter och någon effekt i det egna kapitalet har med anledning av övergången till K3 inte uppkommit.

I och med övergången till BFNAR 2012:1 (K3) har ändring av redovisningsprinciper för byggnader och mark gjorts då redovisning enligt K3 sker med komponentavskrivning.

#### 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.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella upp- eller nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

#### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader- Stomme	100 år
Byggnader - Fönster	40 år
Byggnader - Fasad	50 år
Byggnader - Tak	40 år
Byggnader - Invändingt	40 år
Inventerier	5 år

#### *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, uträngeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

#### Låneutgifter

De låneutgifter som uppkommer då företaget lånar kapital kostnadsförs i resultaträkningen i den period de uppstår.

## **Inkomstskatter**

### ***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.

Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

## **Avsättningar**

Som avsättning har redovisats 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.

## **Ersättningar till anställda**

Ersättningar till anställda avser alla former av ersättningar som företaget lämnar till de anställda. Kortfristiga ersättningar utgörs av bland annat löner, betald semester, betald frånvaro, bonus och ersättning efter avslutad anställning (pension). Kortfristiga ersättningar redovisas som kostnad och en skuld då det finns en legal eller informell förpliktelse att betala ut en ersättning till följd av en tidigare händelse och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

## **Nyckeltalsdefinitioner**

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

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.

Avkastning på totalt kap. (%)

Rörelseresultat plus finansiella intäkter i procent av balansomslutningen.

Avkastning på eget kap. (%)

Resultat efter finansiella poster i procent av justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt).

Antal anställda

Medelantal anställda under räkenskapsåret.

## **Uppskattningar och bedömningar**

Upprättandet av bokslut och tillämpning av redovisningsprinciper, baseras ofta på ledningens bedömningar, uppskattningar och antaganden som anses vara rimliga vid den tidpunkt då bedömningen görs. Uppskattningar och bedömningar är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer, som under rådande omständigheter anses vara rimliga. Resultatet av dessa används för att bedöma de redovisade värdena på tillgångar och skulder, som inte annars framgår tydligt från andra källor. Det verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Uppskattningar och antaganden ses över regelbundet.

Enligt företagsledningen är väsentliga bedömningar avseende tillämpade redovisningsprinciper samt källor till osäkerhet i uppskattningar, främst relaterade till byggnader och mark.

## Not 2 Medelantalet anställda

	2023	2022
Medelantalet anställda	1	1

## Not 3 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	16 466 486	15 611 586
Inköp	800 836	854 900
Omklassificeringar	1 431 684	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>18 699 006</b>	<b>16 466 486</b>
Ingående avskrivningar	-447 910	-212 272
Årets avskrivningar	-272 668	-235 638
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-720 578</b>	<b>-447 910</b>
Årets uppskrivningar	12 100 000	0
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>12 100 000</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>30 078 428</b>	<b>16 018 576</b>

## Not 4 Inventarier

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	10 000	10 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>10 000</b>	<b>10 000</b>
Ingående avskrivningar	-2 373	-373
Årets avskrivningar	-2 000	-2 000
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-4 373</b>	<b>-2 373</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>5 627</b>	<b>7 627</b>

**Not 5 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	377 274	0
Inköp	1 124 647	377 274
Omklassificeringar	-1 431 684	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>70 237</b>	<b>377 274</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>70 237</b>	<b>377 274</b>

**Not 6 Uppskrivningsfond**

	2023-12-31	2022-12-31
Avsättning till fonden under räkenskapsåret	9 607 400	0
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>9 607 400</b>	<b>0</b>

**Not 7 Avsättningar**

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Uppskjuten skatteskuld</b>		
Årets avsättningar	2 492 600	0
	<b>2 492 600</b>	<b>0</b>

**Not 8 Långfristiga skulder**

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	13 475 440	13 840 180
	<b>13 475 440</b>	<b>13 840 180</b>

**Not 9 Skulder som avser flera poster**

Företagets banklån om 15 299 140 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	14 934 400	15 299 140
	<b>14 934 400</b>	<b>15 299 140</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	364 740	364 740
	<b>364 740</b>	<b>364 740</b>

**Not 10 Ställda säkerheter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	15 985 000	15 985 000
	<b>15 985 000</b>	<b>15 985 000</b>

Ludvika 2024-04-12

*Tom Sakofall*  
Tom Sakofall