

**Årsredovisning**  
för  
**Skanskom Fastigheter 2 AB**  
556837-4804

Räkenskapsåret  
2022

**Fastställelseintyg**

Undertecknad styrelseledamot i Skanskom Fastigheter 2 AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 30 maj 2023. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Eslöv den 30 maj 2023

  
Martin Häglund

**Årsredovisning**  
för  
**Skanskom Fastigheter 2 AB**

556837-4804

Räkenskapsåret

2022

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:

*Dana Parachis (LP)*

Styrelsen för Skanskom Fastigheter 2 AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Bolaget bedriver fastighetsförvaltning och äger fastigheten Kävlinge Löddeköpinge 14:87.

Företaget har sitt säte i Eslöv.

### Ägarförhållanden

Namn	Antal aktier	Antal röster
Ringporten Invest AB, (Ställföretr.)	500	500

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	2 242	2 183	1 883	2 119	1 696
Resultat efter finansiella poster	1 564	1 492	1 307	1 459	1 058
Soliditet (%)	25,7	19,1	13,7	9,1	4,0
Avkastning på eget kap. (%)	28,1	34,6	41,7	69,7	111,7

### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 000	3 081 754	1 183 812	4 315 566
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		1 183 812	-1 183 812	0
Årets resultat			1 240 882	1 240 882
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>4 265 566</b>	<b>1 240 882</b>	<b>5 556 448</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	4 265 566
årets vinst	1 240 882
	<b>5 506 448</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	5 506 448
	<b>5 506 448</b>

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

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:

LP

6

## Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Nettoomsättning		2 241 984 2 241 984	2 182 714 2 182 714
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetskostnader		-96 369	-96 140
Övriga externa kostnader	2	-86 497	-90 301
Personalkostnader	3	0	0
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-370 598 -553 464	-370 598 -557 039
<b>Rörelseresultat</b>	4	<b>1 688 520</b>	<b>1 625 675</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5	4	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-124 723 -124 719	-133 761 -133 761
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 563 801</b>	<b>1 491 914</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>1 563 801</b>	<b>1 491 914</b>
Skatt på årets resultat	7	-322 919	-308 102
<b>Årets resultat</b>		<b>1 240 882</b>	<b>1 183 812</b>

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:

LP

✓

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	20 199 089	20 569 687
		<b>20 199 089</b>	<b>20 569 687</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>20 199 089</b>	<b>20 569 687</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	233 540
		<b>0</b>	<b>233 540</b>
<i>Kassa och bank</i>		1 453 211	1 739 743
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 453 211</b>	<b>1 973 283</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>21 652 300</b>	<b>22 542 970</b>

Fotokopiens överensstämmelse  
med originalet intygas:

LP

6

## Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

50 000

50 000

**50 000**

**50 000**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserad vinst eller förlust

4 265 566

3 081 754

Årets resultat

1 240 882

1 183 812

**5 506 448**

**4 265 566**

**Summa eget kapital**

**5 556 448**

**4 315 566**

#### Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld

9

470 153

374 658

**Summa avsättningar**

**470 153**

**374 658**

#### Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

10

10 875 000

11 625 000

**Summa långfristiga skulder**

**10 875 000**

**11 625 000**

#### Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

10

750 000

750 000

Skulder till koncernföretag

3 103 890

4 636 909

Aktuella skatteskulder

440 030

393 643

Övriga skulder

87 084

82 922

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

11

369 695

364 272

**Summa kortfristiga skulder**

**4 750 699**

**6 227 746**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**21 652 300**

**22 542 970**

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:

LP

h

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

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.

#### Anläggningstillgångar

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

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

#### *Materiella anläggningstillgångar*

#### *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.

## Inkomstskatter

### 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 beräknas utifrån gällande skattesats på 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.

## 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.

### Avkastning på eget kap. (%)

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

## Not 2 Arvode till revisorer

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

	2022	2021
<b>BDO Syd KB</b>		
Revisionsuppdrag	15 000	13 200
	<b>15 000</b>	<b>13 200</b>

## Not 3 Anställda och personalkostnader

Bolaget har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:

27

h

**Not 4 Inköp och försäljning mellan koncernföretag**

	2022	2021
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen	16,10 %	15,66 %
Andel av årets totala försäljningar som skett till andra företag i koncernen	0,00 %	0,00 %

**Not 5 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2022	2021
Övriga ränteintäkter	4	0
	4	0

**Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2022	2021
Räntekostnader	124 723	133 761
	124 723	133 761

**Not 7 Aktuell och uppskjuten skatt**

	2022	2021
<b>Skatt på årets resultat</b>		
Aktuell skatt	-227 424	-212 606
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-95 495	-95 496
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>-322 919</b>	<b>-308 102</b>

**Avstämning av effektiv skatt**

	2022		2021	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		1 563 801		1 491 914
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-322 143	20,60	-307 334
Ej avdragsgilla kostnader	0,05	-778	0,05	-769
Skattemässiga justeringar av bokfört resultat för avskrivningar av byggnader	-6,11	95 497	-6,40	95 497
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>14,54</b>	<b>-227 424</b>	<b>14,25</b>	<b>-212 606</b>

**Not 8 Byggnader och mark**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	22 023 650	22 023 650
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>22 023 650</b>	<b>22 023 650</b>
Ingående avskrivningar	-1 453 963	-1 083 365
Årets avskrivningar	-370 598	-370 598
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 824 561</b>	<b>-1 453 963</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>20 199 089</b>	<b>20 569 687</b>

**Not 9 Uppskjuten skatt på temporära skillnader**

**Uppskjuten skatt på temporära skillnader  
2022-12-31**

Temporära skillnader	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Komponentavskrivning	-470 153	-470 153
	<b>-470 153</b>	<b>-470 153</b>

**2021-12-31**

Temporära skillnader	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Komponentavskrivning	-374 658	-374 658
	<b>-374 658</b>	<b>-374 658</b>

**Förändring av uppskjuten skatt**

	Belopp vid årets ingång	Redovisas i resultaträk.	Belopp vid årets utgång
Komponentavskrivning	-374 658	-95 495	-470 153
	<b>-374 658</b>	<b>-95 495</b>	<b>-470 153</b>

**Not 10 Långfristiga skulder**

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen	750 000	750 000
Skulder som förfaller efter fem år efter balansdagen	7 875 000	8 625 000
	<b>8 625 000</b>	<b>9 375 000</b>

Enligt bolagets redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amorteringen som planeras att ske under nästa räkenskapsår. Total del av lånet som har slutbetalningsdag under nästa räkenskapsår uppgår till 750.000 kr varav 750.000 kr avser amortering.

Lånet omsätts vid förfall och om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7.875.000 kr.

**Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupet revisionsarvode	13 000	13 000
Upplupet redovisningsarvode	18 000	18 000
Upplupna kostnader för beräknad fastighetsskatt	146 440	146 440
Förutbetalda hyresintäkter	192 255	186 832
	<b>369 695</b>	<b>364 272</b>

**Not Ställda säkerheter**

	2022-12-31	2021-12-31
Säkerheter ställda till förmån för koncernföretag		
Fastighetsinteckning	16 080 000	16 080 000
	<b>16 080 000</b>	<b>16 080 000</b>

Eslöv den 30 maj 2023

  
Martin Häglund  
Ordförande

  
Fredrik Häglund

Min revisionsberättelse har lämnats den 30 maj 2023

  
Filip Lundberg  
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:

LP

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Skanskom Fastigheter 2 AB  
Org.nr 556837-4804

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Skanskom Fastigheter 2 AB för räkenskapsåret 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Skanskom Fastigheter 2 ABs finansiella ställning per den 2022-12-31 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Skanskom Fastigheter 2 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 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 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 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.

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:

LP

## 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 Skanska Fastigheter 2 AB för räkenskapsåret 2022 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Skanska Fastigheter 2 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 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

revisions sed 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 revisions sed 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.

Malmö den 30 maj 2023



Filip Lundberg

Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse med originalet intygas:

