

Årsredovisning

för

Söderleden Fastighets AB

559014-5305

Räkenskapsåret

2022

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2023-03-27.

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:

Daniel Utbult, Styrelseledamot

2023-04-05

Styrelsen för Söderleden Fastighets AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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

Information om verksamheten

Bolaget, med säte i Göteborg, förvärvar, äger, utvecklar och förvaltar fast egendom samt upplåter nyttjanderätt till fast egendom.

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Bolagets framtida utveckling förväntas fortsätta som tidigare enligt den huvudinriktning som ägarna och styrelsen beslutat. De risker som främst kan komma att påverka bolaget är allmänna konjunkturberoende risker, utveckling på räntemarknaden, marknadens avkastningskrav och efterfrågan på lokaler.

Ägarförhållanden

Bolaget är helägt dotterbolag till Vätterledens Fastigheter AB, 556282-4762.

Moderföretag i den största koncern där Söderleden Fastighets AB är dotterföretag och koncernredovisning upprättas är AB N. O. Jönsson, 556399-2519, Härryda. Moderföretag i den minsta koncern där Söderleden Fastighets AB är dotterföretag och koncernredovisning upprättas är Vätterledens Fastigheter AB, 556282-4762, Göteborg.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019
Hysesintäkter	1 189	1 160	1 157	1 140
Driftsnetto	1 049	969	999	949
Resultat efter finansiella poster	878	797	866	835
Balansomslutning	22 709	15 732	15 380	15 285
Soliditet (%)	43,9	63,7	65,4	65,7

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Aktie- kapital	Fri överkurs- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50	9 671	240	-40	9 920
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			-40	40	0
Årets resultat				-40	-40
Belopp vid årets utgång	50	9 671	200	-40	9 880

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

fri överkursfond	9 670 563
balanserad vinst	199 828
årets förlust	-40 426
	9 829 965
disponeras så att	
i ny räkning överföres	9 829 965
	9 829 965

Upprättad årsredovisning innebär att ett koncernbidrag på 935 tkr har lämnats till Vätterledens Fastigheter AB.

Styrelsens yttrande över den föreslagna utdelningen

Koncernbidrag har - under förutsättning av årstämmans godkännande - lämnats med 935 tkr, vilket föranlett att fritt eget kapital per balansdagen, efter beaktande av skatteeffekten, reducerats med 742 tkr.

Styrelsens uppfattning är att den föreslagna utdelningen, i form av koncernbidrag, ej hindrar bolaget från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt, ej heller att fullgöra erforderliga investeringar. Den föreslagna utdelningen kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförs i ABL 17 kap 3 § 2-3 st. (försiktighetsregeln).

Resultaträkning

Tkr

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Hysesintäkter		1 189	1 160
Fastighetskostnader	2	-140	-191
Driftsnetto		1 049	969
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-106	-106
Resultat efter avskrivningar		943	863
Central administration och marknadsföring		-35	-30
Rörelseresultat		908	833
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter, långfristiga från koncernföretag		116	0
Ränteintäkter, kortfristiga från koncernföretag		36	5
Räntekostnader koncernföretag		-18	-41
Räntekostnader		-164	0
		-30	-36
Resultat efter finansiella poster		878	797
Bokslutsdispositioner	3	-927	-846
Resultat före skatt		-49	-49
Skatt på årets resultat		9	9
Årets resultat		-40	-40

Balansräkning

Tkr

Not

2022-12-31

2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

4

14 838

14 863

Byggnadsinventarier

5

207

252

15 045

15 115

Summa anläggningstillgångar

15 045

15 115

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Fordringar hos koncernföretag

7 650

604

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

14

13

7 664

617

Summa omsättningstillgångar

7 664

617

SUMMA TILLGÅNGAR

22 709

15 732

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
Tkr			
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50	50
		50	50
<i>Fritt eget kapital</i>			
Fri överkursfond		9 671	9 671
Balanserat resultat		200	240
Årets resultat		-40	-40
		9 831	9 871
Summa eget kapital		9 881	9 921
Obeskattade reserver	6	119	127
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld		2 501	2 510
Summa avsättningar		2 501	2 510
Långfristiga skulder			
	7, 8		
Skulder till kreditinstitut		9 475	0
Skulder till koncernföretag		0	2 734
Summa långfristiga skulder		9 475	2 734
Kortfristiga skulder			
	8		
Skulder till kreditinstitut		300	0
Leverantörsskulder		14	45
Aktuella skatteskulder		8	8
Övriga skulder		82	68
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		329	319
Summa kortfristiga skulder		733	440
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		22 709	15 732

Noter

Tkr

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Nettoomsättningen i bolaget består av hyresintäkter. Uthyrningen klassificeras som operationell leasing eftersom den avser hyresavtal där de ekonomiska fördelar och risker som är hänförliga till leasingobjektet i allt väsentligt kvarstår hos leasegivaren. Hyresintäkterna redovisas i den period uthyrningen avser. Betalningar enligt dessa avtal redovisas linjärt över leasingperioden.

Ränteintäkter redovisas i den period de avser.

Fastighetskostnader

I fastighetskostnader ingår kostnader för drift och underhåll, fastighetsförsäkring, fastighetskatt samt all administration som avser den löpande driften i fastighetsförvaltningen till exempel kostnader för löpande redovisning, hyresdebitering, hyresförhandling, hyreskontrakt och hyreskrav. Kostnader för övrig administration klassificeras som Central administration.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången.

När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uttrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet om de beräknas ge företaget framtida ekonomiska fördelar, till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten.

Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av en anläggningstillgång redovisas som

Övrig rörelseintäkt respektive Övrig rörelsekostnad.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde. Bolagets mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Industribyggnader	.
Stomme, grund och fasad	30 år
Yttertak och fönster	20 år
Byggnadsinventarier	10 år

Finansiella instrument

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet. Instrumentet redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförts och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

Kundfordringar/kortfristiga fordringar

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

Kvittning av finansiell fordran och finansiell skuld

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast då legal kvittningsrätt föreligger samt då en reglering med ett nettobelopp avses ske eller då en samtida avyttring av tillgången och reglering av skulden avses ske.

Leasingavtal

Företagets uthyrning av lokaler klassificeras som operationell leasing. Leasingintäkterna redovisas linjärt under leasingperioden.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som skall betalas eller erhållas avseende aktuellt år, samt förändringar i uppskjuten skatt.

Värdering av samtliga skatteskulder/-fordringar sker till nominella belopp och görs enligt de skatteregler och skattesatser som är beslutade eller som är aviserade och med stor säkerhet kommer att fastställas. För poster som redovisas i resultaträkningen, redovisas även därmed sammanhängande skatteeffekter i resultaträkningen. Skatteeffekter av poster som redovisas direkt mot eget kapital redovisas mot eget kapital.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden på alla temporära skillnader som uppkommer mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. De temporära skillnaderna har uppkommit genom skillnad mellan bokförda och skattemässiga avskrivningar av fastigheter.

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

Koncernbidrag

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet (%)

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

Not 2 Fastighetskostnader

	2022	2021
Drift inkl fastighetsadministration	37	63
Reparation och underhåll	0	25
Fastighetsskatt	103	103
	140	191

Not 3 Bokslutsdispositioner

	2022	2021
Lämnade koncernbidrag	935	838
Förändring av överavskrivningar	-8	8
	927	846

Not 4 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	15 291	15 291
Inköp	36	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 327	15 291
Ingående avskrivningar	-428	-368
Årets avskrivningar	-61	-60
Utgående ackumulerade avskrivningar	-489	-428
Utgående redovisat värde	14 838	14 863

Not 5 Byggnadsinventarier

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	456	456
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	456	456
Ingående avskrivningar	-204	-158
Årets avskrivningar	-45	-46
Utgående ackumulerade avskrivningar	-249	-204
Utgående redovisat värde	207	252

Not 6 Obeskattade reserver

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade överavskrivningar	119	127
	119	127

Not 7 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Den del av långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen		
Skulder till kreditinstitut	0	0
	0	0

Lånens förfallostruktur redovisas enligt de formella lånevillkoren. Avtalad årlig amorteringstakt uppgår till 300 tkr då refinansiering planerades i takt med förfall.

Not 8 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2022-12-31	2021-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	9 475	0
	9 475	0
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	300	0
	300	0

Not 9 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Säkerheter ställda till kreditinstitut		
Fastighetsinteckning	10 000	0
	10 000	0
Säkerheter ställda till förmån för koncernföretag		
Fastighetsinteckning	0	8 200
	0	8 200

Göteborg, den dag som framgår av min elektroniska signatur, 2023-03-27

Daniel Utbult
Daniel Utbult