

# Årsredovisning

för

## Skrubbatriangeln Fastigheter AB

556741-7216

Räkenskapsåret

2022

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Skrubbatrangeln Fastigheter AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 16 juni 2023. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Haninge den 16 juni 2023



Kaj Nilsson



2023062006696

# Årsredovisning

för

## Skrubbatriangeln Fastigheter AB

556741-7216

Räkenskapsåret

2022

Styrelsen för Skrubbatrangeln Fastigheter 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

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Bolaget har sitt säte i Stockholms län, Stockholms kommun. Skrubbatrangeln Fastigheter AB bedriver utveckling samt förvaltning av kommersiella fastigheter. Vår affärsidé är att långsiktigt äga och förvalta industri- och kontorsfastigheter av hög kvalitet.

#### Koncernförhållanden

Bolaget ägs till 80% av Kaj Nilsson Holding AB orgnr:556257-4391 och till 20% av Klimatsystem i Tyresö AB orgnr: 556671-9927.


Företaget har sitt säte i Stockholm.

#### *Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret*

Ett markköp om 5 500 kvm har genomförts under 2021 och bygglov har under året beviljats för en tillbyggnad till befintlig fastighet om BTA 8325 kvm med planerad byggstart 2024-2025.

#### *Miljö*

Företaget ligger i framkant avseende miljöpåverkan och investerar i hög kvalitet, solenergi, bergvärme, LED samt utnyttjar markytor effektivt.

Fastighetens energiklass: A 



<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning	12 112	11 367	11 004	10 784
Resultat efter finansiella poster	6 941	6 550	5 759	5 816
Soliditet (%)	7,8	7,6	6,6	8,4

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	100 000	115 146	5 511 260	<b>5 726 406</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Utdelning		-5 500 000		<b>-5 500 000</b>
Balanseras i ny räkning		5 511 260	-5 511 260	<b>0</b>
Årets resultat			5 822 303	<b>5 822 303</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100 000</b>	<b>126 406</b>	<b>5 822 303</b>	<b>6 048 709</b>

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	126 406
årets vinst	5 822 303
	<b>5 948 709</b>

disponeras så att till aktieägare utdelas (5 800 000 kronor per aktie)	
utdelas till aktieägare	5 800 000
i ny räkning överföres	148 709
	<b>5 948 709</b>

Styrelsen föreslås bemyndigas att besluta om tidpunkt då utdelningen skall betalas.

Styrelsen anser att förslaget är förenligt med försiktighetsregeln i 17 kap. 3 § aktiebolagslagen enligt följande redogörelse: Styrelsens uppfattning är att vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav verksamhetens art, omfattning och risk ställer på storleken på det egna kapitalet, bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

### Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.

Nettoomsättning

12 111 625

11 491 013

Övriga rörelseintäkter

0

-62 019

**Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.**

**12 111 625**

**11 428 994**

### Rörelsekostnader

Övriga externa kostnader

-1 680 880

-1 669 749

Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella  
anläggningstillgångar

-1 751 754

-1 751 754

**Summa rörelsekostnader**

**-3 432 634**

**-3 421 503**

**Rörelseresultat**

**8 678 991**

**8 007 491**

### Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

8

41 000

Räntekostnader och liknande resultatposter

-1 737 741

-1 498 940

**Summa finansiella poster**

**-1 737 733**

**-1 457 940**

**Resultat efter finansiella poster**

**6 941 258**

**6 549 551**

**Resultat före skatt**

**6 941 258**

**6 549 551**

### Skatter

Skatt på årets resultat

-1 118 955

-1 038 291

**Årets resultat**

**5 822 303**

**5 511 260**

*Handwritten signatures and initials.*

<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	3	67 917 841	69 458 966
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>67 917 841</b>	<b>69 458 966</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>67 917 841</b>	<b>69 458 966</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	41 000
Fordringar hos koncernföretag		0	5 650 000
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		483 142	13 490
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>483 142</b>	<b>5 704 490</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		8 358 515	0
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>8 358 515</b>	<b>0</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>8 841 657</b>	<b>5 704 490</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>76 759 498</b>	<b>75 163 456</b>

LA  
Elev  
PW

2023062006700

## Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

100 000

100 000

**Summa bundet eget kapital**

**100 000**

**100 000**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

126 406

115 146

Årets resultat

5 822 303

5 511 260

**Summa fritt eget kapital**

**5 948 709**

**5 626 406**

**Summa eget kapital**

**6 048 709**

**5 726 406**

#### Långfristiga skulder

4

Checkräkningskredit

0

42 358

Övriga skulder till kreditinstitut

61 215 360

64 215 360

**Summa långfristiga skulder**

**61 215 360**

**64 257 718**

#### Kortfristiga skulder

4

Övriga skulder till kreditinstitut

3 000 000

1 337 820

Leverantörsskulder

1 241 972

45 360

Skatteskulder

216 921

352 580

Övriga skulder

1 472 670

671 496

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

3 563 866

2 772 076

**Summa kortfristiga skulder**

**9 495 429**

**5 179 332**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**76 759 498**

**75 163 456**

JK

EFJ

LN

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

#### Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader och mark

20-50 år

### Not 2 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	70 903 000	70 903 000
	<b>70 903 000</b>	<b>70 903 000</b>

### Not 3 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	102 607 353	102 537 763
Inköp	210 530	69 590
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>102 817 883</b>	<b>102 607 353</b>
Ingående avskrivningar	-33 148 387	-31 396 633
Årets avskrivningar	-1 751 754	-1 751 754
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-34 900 141</b>	<b>-33 148 387</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>67 917 742</b>	<b>69 458 966</b>
Taxeringsvärden byggnader	58 828 000	58 828 000
Taxeringsvärden mark	7 200 000	7 200 000
	<b>66 028 000</b>	<b>66 028 000</b>

  
2023  


2023062006702

**Not 4 Skulder som avser flera poster**

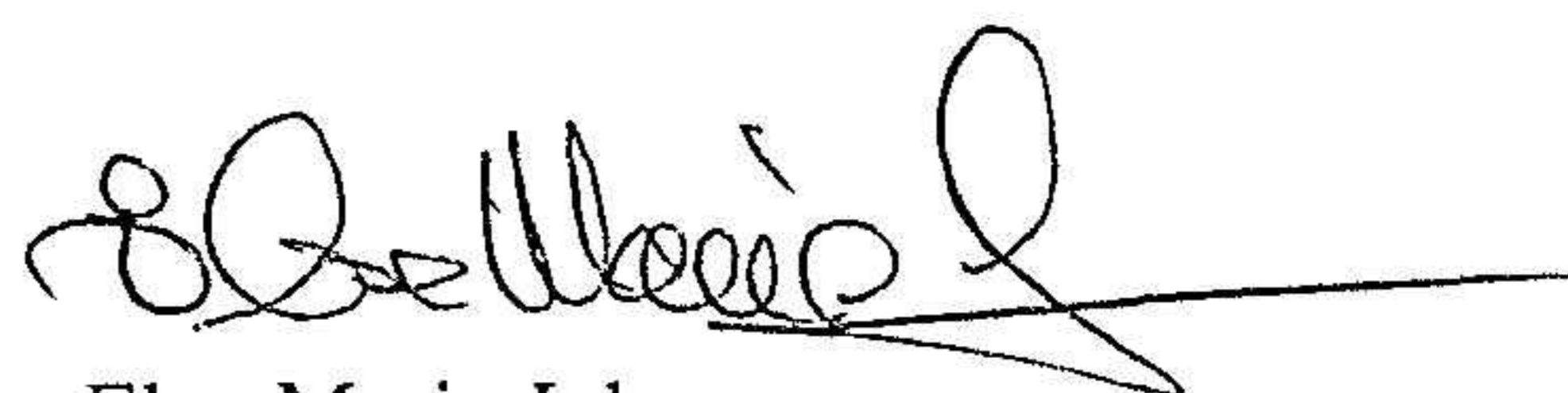
Företagets banklån om 64 215 360 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	61 215 360	64 215 360
	<b>61 215 360</b>	<b>64 215 360</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	3 000 000	1 337 820
	<b>3 000 000</b>	<b>1 337 820</b>

Haninge den 16 juni 2023



Kaj Nilsson  
Ordförande

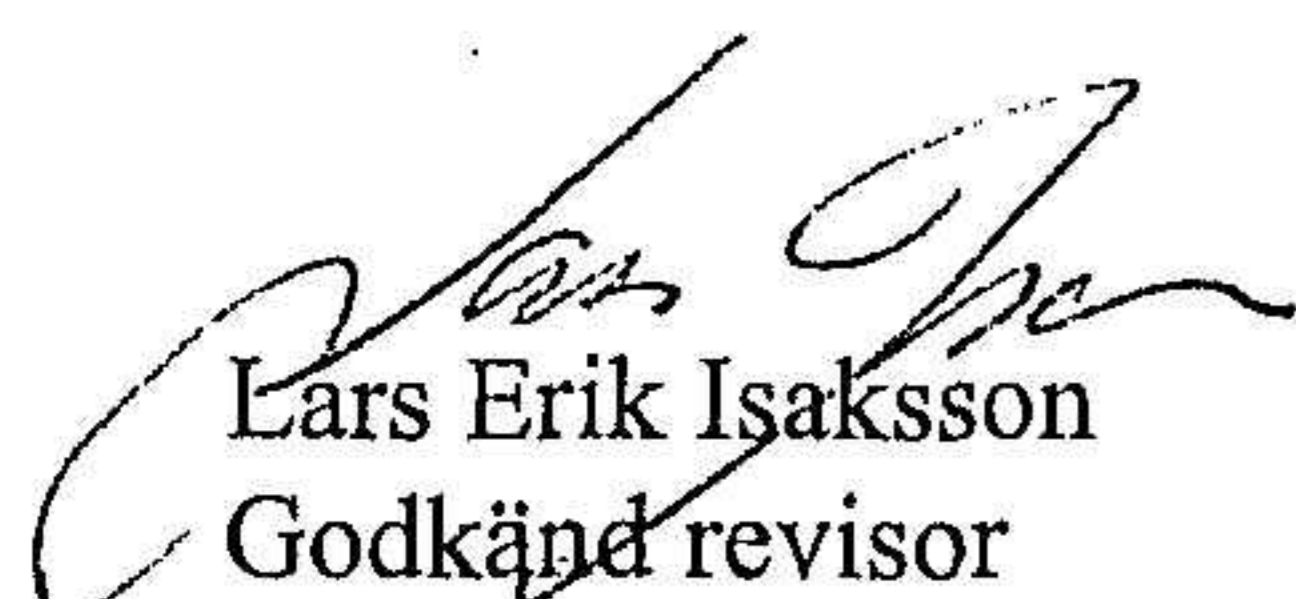


Else-Marie Johansson



Lars Bo Falge

Min revisionsberättelse har lämnats den 16 juni 2023



Lars Erik Isaksson  
Godkänd revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Skrubbatrangeln Fastigheter AB  
Org.nr. 556741-7216

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Skrubbatrangeln Fastigheter AB för år 2022. Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Skrubbatrangeln Fastigheter ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 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 Skrubbatrangeln Fastigheter 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 på fel.

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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

**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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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.

2023062006705

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 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 Skrubbatrangeln Fastigheter AB för år 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till Skrubbatrangeln Fastigheter AB enligt god revisorsred 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:

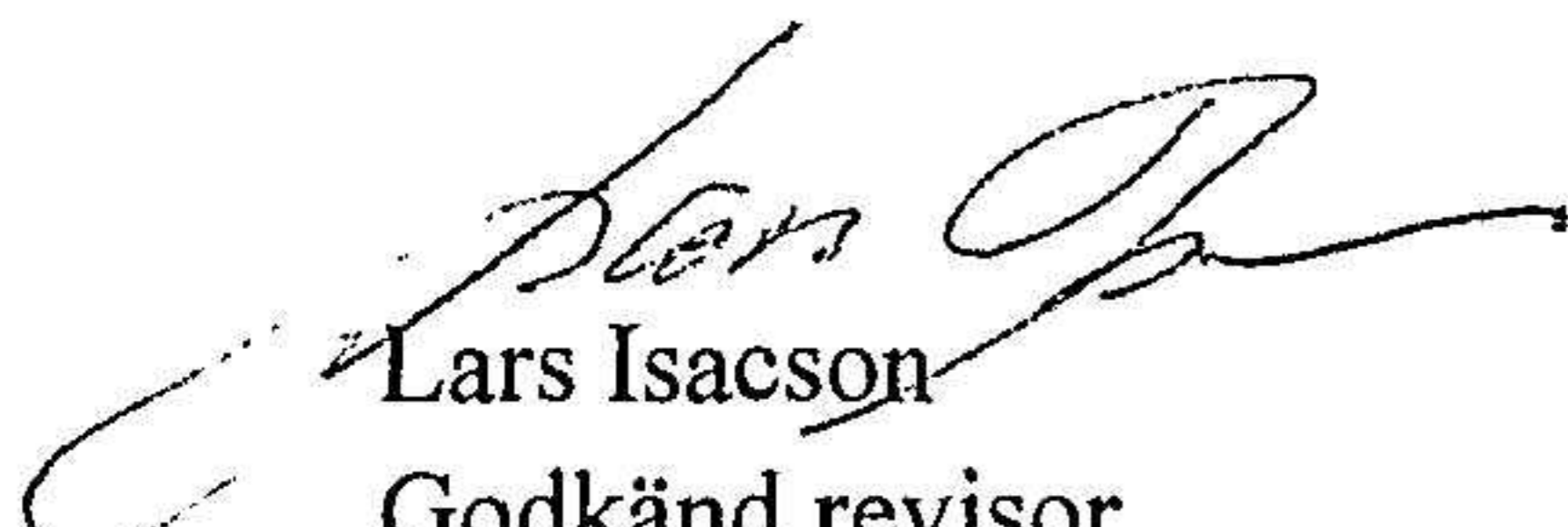
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

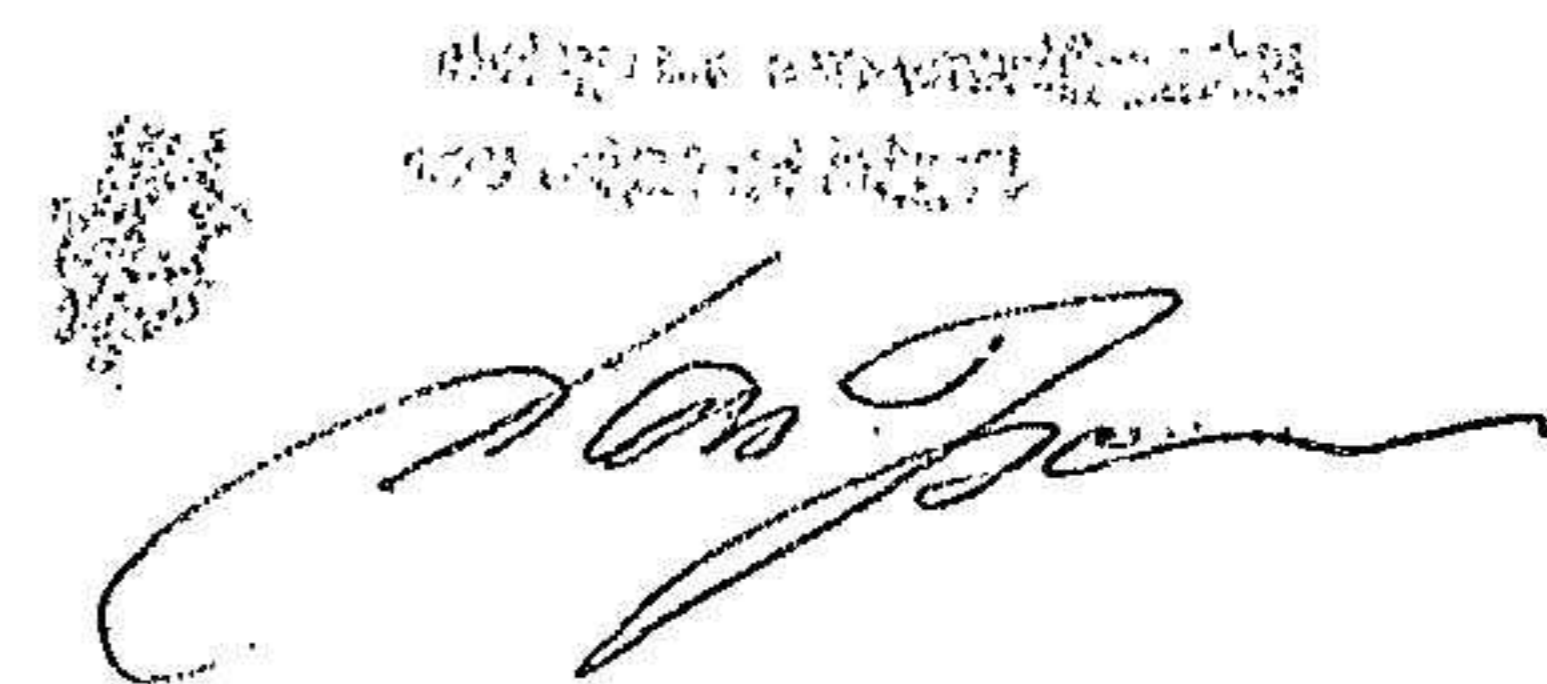
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 revisionsssed 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den 16 juni 2023

  
Lars Isacson  
Godkänd revisor

  
Ett uttalande om ansvarsfrihet  
som utgår från intyget