

# Årsredovisning

för

## Skanska Projektutveckling Hyresbostäder Holding 2 AB

556984-8210

Räkenskapsåret

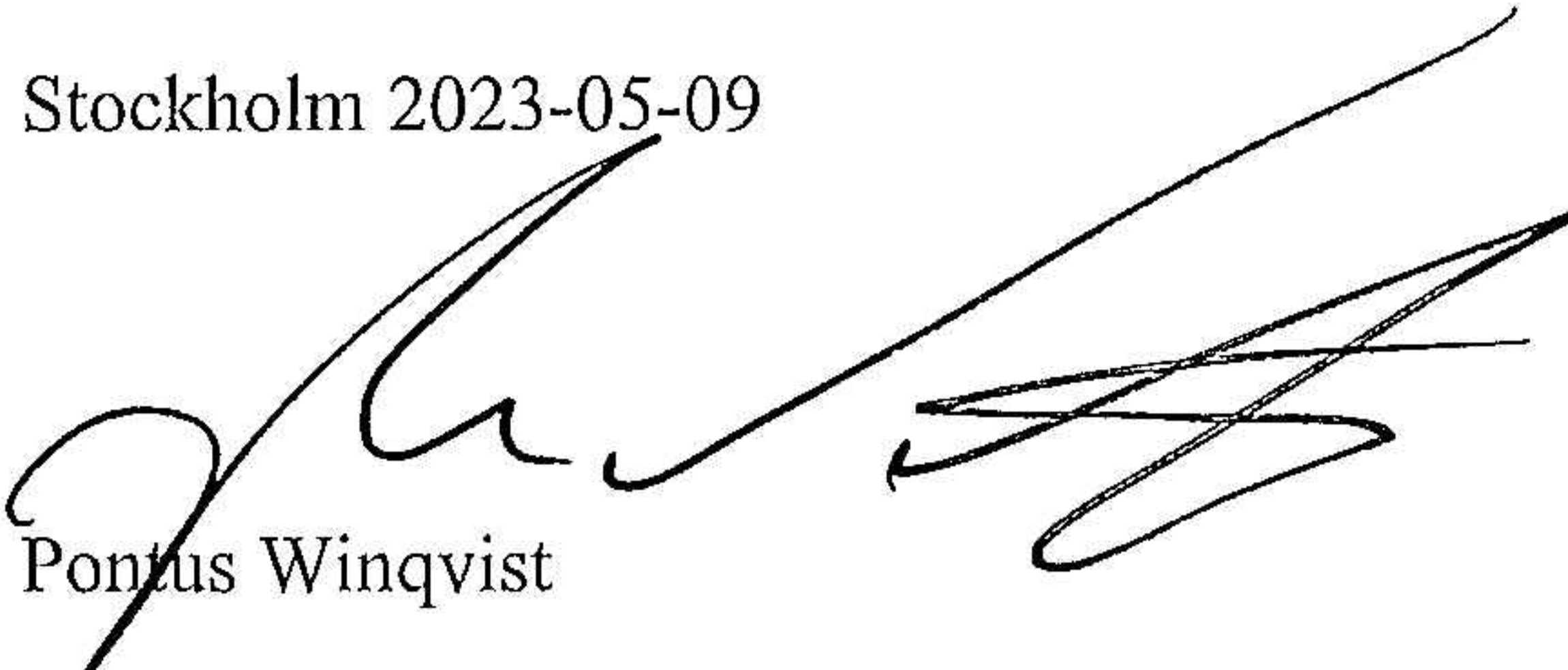
2022-01-01 – 2022-12-31

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Skanska Projektutveckling Hyresbostäder Holding 2 AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2023-05-09. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm 2023-05-09

  
Pontus Winqvist

# Årsredovisning

för

## Skanska Projektutveckling Hyresbostäder Holding 2 AB

556984-8210

Räkenskapsåret

2022-01-01 – 2022-12-31



Styrelsen för Skanska Projektutveckling Hyresbostäder Holding 2 AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31.

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*

Föremål för bolagets verksamhet är att direkt eller indirekt genom dotter- eller intressebolag utveckla, förvalta och äga fastigheter samt att driva annan därmed förenlig verksamhet.

Bolaget är ett dotterbolag till SMEBAB Smaragdgrön AB, org.nr. 559127-5275, med säte i Stockholm. SMEBAB Smaragdgrön AB ingår i en koncern där Skanska AB, org.nr. 556000-4615, med säte i Stockholm, är moderbolag. Skanska AB upprättar koncernredovisning för Skanskakoncernen.

Företaget har sitt säte i Malmö.

#### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Bolaget har under året avyttrat sina andelar i Lundahem Fastighet Ekonomisk Förening. Det rådande säkerhetsläget i Europa och dess följd effekter, exempelvis ökad inflation på energi- och byggmaterial, samt det högre ränteläget med dess påverkan på finansieringskostnader, har inte haft en väsentlig påverkan på bolaget. Skanska följer dock regelbundet situationen. Inga övriga väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	-708	6 682	-9 512	54
Soliditet (%)	19,9	20,1	0,0	2,8

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	50 000	957	7 109 444	<b>7 160 401</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:		7 109 444	-7 109 444	<b>0</b>
Årets resultat			-2 264	<b>-2 264</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>7 110 401</b>	<b>-2 264</b>	<b>7 158 137</b>

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	7 110 401
årets resultat	-2 264
	<b>7 108 137</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	7 108 137
	<b>7 108 137</b>

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
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-143 350	-99 909
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-143 350</b>	<b>-99 909</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-143 350</b>	<b>-99 909</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag		0	7 105 681
Räntekostnader och liknande resultatposter	2	-565 132	-324 084
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-565 132</b>	<b>6 781 597</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-708 482</b>	<b>6 681 688</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Erhållna koncernbidrag		852 901	512 813
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>852 901</b>	<b>512 813</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>144 419</b>	<b>7 194 502</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		-146 682	-85 058
<b>Årets resultat</b>		<b>-2 264</b>	<b>7 109 444</b>

## Balansräkning

Not  
1

2022-12-31

2021-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar i koncernföretag

3, 4

35 075 000

35 076 000

Fordringar hos koncernföretag

5

852 901

512 813

**Summa finansiella anläggningstillgångar**

**35 927 901**

**35 588 813**

**Summa anläggningstillgångar**

**35 927 901**

**35 588 813**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Övriga fordringar

41

103 221

**Summa kortfristiga fordringar**

**41**

**103 221**

**Summa omsättningstillgångar**

**41**

**103 221**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**35 927 942**

**35 692 034**

## Balansräkning

Not  
1

2022-12-31

2021-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

50 000

50 000

**Summa bundet eget kapital**

**50 000**

**50 000**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

7 110 401

957

Årets resultat

-2 264

7 109 444

**Summa fritt eget kapital**

**7 108 137**

**7 110 401**

**Summa eget kapital**

**7 158 137**

**7 160 401**

#### Avsättningar

Övriga avsättningar

6

992 344

1 000 000

**Summa avsättningar**

**992 344**

**1 000 000**

#### Långfristiga skulder

7

Skulder till koncernföretag

27 622 029

27 335 764

**Summa långfristiga skulder**

**27 622 029**

**27 335 764**

#### Kortfristiga skulder

Skatteskulder

146 682

188 276

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

8 750

7 594

**Summa kortfristiga skulder**

**155 432**

**195 870**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**35 927 942**

**35 692 034**

## 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.

Tillgångar, avsättningar och skulder är redovisade till historiska anskaffningsvärden, om inget annat anges. Intäkter och kostnader redovisas till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas, om inget annat anges.

Anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade eventuella nedskrivningar.

#### 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.

### Not 2 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Räntekostnader till koncernföretag	-565 119	-323 847
Övriga räntekostnader	-13	-236
	<b>-565 132</b>	<b>-324 083</b>

### Not 3 Andelar i koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	35 076 000	35 075 000
Inköp	0	1 000
Försäljningar	-1 000	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>35 075 000</b>	<b>35 076 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>35 075 000</b>	<b>35 076 000</b>

### Not 4 Specifikation andelar i koncernföretag

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde
Fastighets AB Lundaboken	100%	100%	500	35 075 000
				<b>35 075 000</b>

	Org.nr	Säte
Fastighets AB Lundaboken	556743-6026	Malmö

### Not 5 Fordringar hos koncernföretag, långfristiga

	2022-12-31	2021-12-31
IB övriga koncernfordringar	512 813	8 677 238
Tillkommande fordringar	852 901	512 813
Avgående fordringar	-512 813	-8 677 238
<b>UB övriga fordringar</b>	<b>852 901</b>	<b>512 813</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>852 901</b>	<b>512 813</b>

Fordran per 2022-12-31 avser avräkningskonto utan fastställd förfallotidpunkt.

### Not 6 Övriga avsättningar

	2022-12-31	2021-12-31
Garantiavsättning Miljöbyggnad Silver	992 344	1 000 000
	<b>992 344</b>	<b>1 000 000</b>

**Not 7 Skulder till koncernföretag, långfristiga**

	2022-12-31	2021-12-31
SEB, koncernkopplat konto	27 620 029	27 335 764
Övriga skulder koncernföretag	2 000	0
<b>Utgående skulder koncernbolag</b>	<b>27 622 029</b>	<b>27 335 764</b>

Skuld per 2022-12-31 avser avräkningskonto samt SEB koncernkopplat konto utan fastställd förfallotidpunkt.

**Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Det rådande säkerhetsläget i Europa och dess följd effekter, exempelvis ökad inflation på energi- och byggmaterial, samt det högre ränteläget med dess påverkan på finansieringskostnader, har inte haft en väsentlig påverkan på bolaget. Skanska följer dock regelbundet situationen. Inga övriga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

Stockholm den dag som framgår av elektronisk signatur

Helena Knutsson  
Ordförande

Pontus Winqvist

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Ernst & Young AB

Gabriel Novella  
Auktoriserad revisor

# Verification

Transaction 09222115557491962585

## Document

403 Skanska Projektutveckling Hyresbostäder Holding 2  
AB ÅR 2022  
Main document  
9 pages  
Initiated on 2023-05-02 12:03:43 CEST (+0200) by Ellinor  
Rydberg (ER)  
Finalised on 2023-05-05 16:21:03 CEST (+0200)

## Initiator

Ellinor Rydberg (ER)  
Skanska Sverige AB  
ellinor.rydberg@skanska.se

## Signing parties

Helena Knutsson (HK)  
ID number 700130-3903  
helena.a.knutsson@skanska.se



The name returned by Swedish BankID was "HELENA  
KNUTSSON"  
Signed 2023-05-03 13:44:45 CEST (+0200)

Pontus Winqvist (PW)  
ID number 690511-0513  
pontus.winqvist@skanska.se



The name returned by Swedish BankID was "Pontus  
Gustav Patrik Winqvist"  
Signed 2023-05-03 17:46:34 CEST (+0200)

Gabriel Novella (GN)  
ID number 820904-0057  
gabriel.novella@se.ey.com



The name returned by Swedish BankID was "GABRIEL  
NOVELLA"  
Signed 2023-05-05 16:21:03 CEST (+0200)



# Verification

Transaction 09222115557491962585

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>





Building a better  
working world

2023061608321

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Skanska Projektutveckling Hyresbostäder Holding 2 AB, org.nr 556984-8210

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Skanska Projektutveckling Hyresbostäder Holding 2 AB för år 2022-01-01 –2022-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Skanska Projektutveckling Hyresbostäder Holding 2 ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Skanska Projektutveckling Hyresbostäder Holding 2 AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 de 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker 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 vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Skanska Projektutveckling Hyresbostäder Holding 2 AB för år 2022-01-01 –2022-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Skanska Projektutveckling Hyresbostäder Holding 2 AB enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Malmö den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Gabriel Novella  
Auktoriserad revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering.  
Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

**GABRIEL NOVELLA**

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19820904xxxx

IP: 83.140.xxx.xxx

2023-05-05 14:27:14 UTC



2023061608322

Penneo dokumentnyckel: C742M-Y2LPD-0CUJEB-JGU8T-YGN3M-X4GWM

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

#### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>