

ÅRSREDOVISNING

2022-01-01 - 2022-12-31

för

Stadsdelscentrum Saltsjöbaden AB
556699-0692

| Årsredovisningen omfattar: | Sida |
|-----------------------------------|-------------|
| Förvaltningsberättelse | 1 |
| Resultaträkning | 3 |
| Balansräkning | 4 |
| Förändringar i eget kapital | 6 |
| Kassaflödesanalys | 7 |
| Noter | 8 |

FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämman den 30 juni 2023. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm den 30 juni 2023



Daniel Bogale

ÅRSREDOVISNING

2022-01-01 - 2022-12-31

för

Stadsdelscentrum Saltsjöbaden AB

556699-0692

| Årsredovisningen omfattar: | Sida |
|-----------------------------|------|
| Förvaltningsberättelse | 1 |
| Resultaträkning | 3 |
| Balansräkning | 4 |
| Förändringar i eget kapital | 6 |
| Kassaflödesanalys | 7 |
| Noter | 8 |



Stadsdelscentrum Saltsjöbaden AB
556699-0692

2023072607671

ÅRSREDOVISNING FÖR STADSDELSCENTRUM SALTSJÖBADEN AB

Styrelsen och verkställande direktören för Stadsdelscentrum Saltsjöbaden AB avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Bolaget äger fastigheterna Tattby 2:3 och Tattby 6:2 i Saltsjöbaden.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret.

Flerårsöversikt (tkr)

| | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 |
|------------------|---------|---------|---------|---------|
| Hysesintäkter | 23 033 | 22 396 | 17 329 | 22 143 |
| Rörelseresultat | 5 970 | 5 739 | 1 745 | 5 421 |
| Balansomslutning | 195 167 | 189 479 | 185 519 | 196 383 |

Förväntningar avseende den framtida utvecklingen

Under det kommande året förväntas verksamheten att bedrivas med oförändrad inriktning.

Information om risker och osäkerhetsfaktorer

Bolagets verksamhet, resultat och ställning påverkas av ett antal riskfaktorer och grundar sig i vissa fall, särskilt gällande fastighetsvärderingar, på bedömningar. Riskerna som påverkar resultat och kassaflöde är främst hänförliga till kreditrisk samt förändringen i hyresnivå, uthyrningsgrad, allmän kostnadsutveckling, räntenivåer och likviditeten på fastighetsmarknaden. Koncernens riskhantering är centraliserad till Stadsdelscentrum Holding AB, org.nr 559225-1192, och en beskrivning av riskhanteringen finns i det bolagets årsredovisning.



Stadsdelscentrum Saltsjöbaden AB
556699-0692

Förslag till vinstdisposition

Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel, i kronor:

| | |
|------------------|--------------------------|
| balanserad vinst | 21 529 804 |
| årets vinst | <u>558 889</u> |
| | <u>22 088 693</u> |

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras så att i ny räkning balanseras

22 088 693

22 088 693

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



Stadsdelscentrum Saltsjöbaden AB
556699-0692

2023072607673

| RESULTATRÄKNING | Not | 2022-01-01 | 2021-01-01 |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| Belopp i tkr | | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
| Rörelsens intäkter | | | |
| Hysesintäkter | 4 | 23 033 | 22 396 |
| Övriga rörelseintäkter | | 876 | 923 |
| Summa rörelsens intäkter | | 23 909 | 23 319 |
| Rörelsens kostnader | | | |
| Fastighetskostnader | 5 | -11 316 | -11 041 |
| Övriga externa kostnader | | -2 286 | -2 263 |
| Avskrivningar | 6 | -4 337 | -4 276 |
| Summa rörelsens kostnader | | -17 939 | -17 580 |
| Rörelseresultat | | 5 970 | 5 739 |
| Resultat från finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 7 | 5 | 9 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 8 | -4 779 | -3 821 |
| Summa finansiella poster | | -4 774 | -3 812 |
| Resultat efter finansiella poster | | 1 196 | 1 927 |
| Bokslutsdispositioner | 9 | - | 319 |
| Resultat före skatt | | 1 196 | 2 246 |
| Skatt på årets resultat | 10, 11 | -637 | 78 |
| ÅRETS RESULTAT | | 559 | 2 324 |

| RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT | Not | 2022-01-01 | 2021-01-01 |
|-----------------------------------|------------|-------------------|-------------------|
| Belopp i tkr | | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
| Årets resultat | | 559 | 2 324 |
| Övrigt totalresultat | | - | - |
| ÅRETS TOTALRESULTAT | | 559 | 2 324 |



Stadsdelscentrum Saltsjöbaden AB
556699-0692

2023072607674

| BALANSRÄKNING | Not | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|------------|-------------------|-------------------|
| Belopp i tkr | | | |
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Förvaltningsfastigheter | 12 | 158 035 | 161 421 |
| Pågående nyanläggningar | 13 | 24 785 | 17 578 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 182 820 | 178 999 |
| Summa anläggningstillgångar | | 182 820 | 178 999 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kundfordringar | 14 | 73 | 78 |
| Aktuella skattefordringar | | 223 | 11 |
| Övriga fordringar | | 1 177 | 528 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 1 203 | 2 091 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 2 676 | 2 708 |
| Kassa och bank | | 9 671 | 7 772 |
| Summa omsättningstillgångar | | 12 347 | 10 480 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 195 167 | 189 479 |



Stadsdelscentrum Saltsjöbaden AB
556699-0692

2023072607675

| BALANSRÄKNING | Not | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| Belopp i tkr | | | |
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Aktiekapital | | 1 000 | 1 000 |
| Uppskrivningsfond | 15 | - | - |
| Summa bundet eget kapital | | 1 000 | 1 000 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserad vinst | | 21 530 | 19 206 |
| Årets resultat | | 559 | 2 324 |
| Summa fritt eget kapital | | 22 089 | 21 530 |
| Summa eget kapital | | 23 089 | 22 530 |
| Avsättningar | | | |
| Avsättningar för uppskjuten skatt | 16, 17 | 1 195 | 558 |
| Summa avsättningar | | 1 195 | 558 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till koncernföretag | 18 | 157 672 | 158 272 |
| Summa långfristiga skulder | | 157 672 | 158 272 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Leverantörsskulder | | 4 997 | 2 413 |
| Skulder till koncernföretag | | 1 458 | 848 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 6 756 | 4 858 |
| Summa kortfristiga skulder | | 13 211 | 8 119 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 195 167 | 189 479 |



Stadsdelscentrum Saltsjöbaden AB
556699-0692

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i tkr

| | Aktiekapital | Uppskrivnings- fond | Balanserat resultat | Totalt eget kapital |
|---|--------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| Ingående eget kapital 2021-01-01 | 1 000 | - | 19 206 | 20 206 |
| Årets resultat | | | 2 324 | 2 324 |
| Övrigt totalresultat | | | - | 0 |
| Utgående eget kapital 2021-12-31 | 1 000 | 0 | 21 530 | 22 530 |
| Ingående eget kapital 2022-01-01 | 1 000 | - | 21 530 | 22 530 |
| Årets resultat | | | 559 | 559 |
| Övrigt totalresultat | | | - | 0 |
| Utgående eget kapital 2022-12-31 | 1 000 | 0 | 22 089 | 23 089 |

Klassificering av eget kapital

Aktiekapital

I posten aktiekapital ingår det registrerade aktiekapitalet. Antalet aktier uppgår till 10 000 st och kvotvärdet är 100 kr per aktie.

Reservfond

Reservfonden utgör en del av bundet eget kapital och får endast användas för täckning av förlust, ökning av aktiekapitalet genom fond-/nyemission eller återbetalning till aktieägarna.

Balanserat resultat

Balanserat resultat motsvarar ackumulerade vinster och förluster som genererats i bolaget med tillägg för avsättning till reservfond, utdelningar samt övriga tillskott från aktieägaren.



Stadsdelscentrum Saltsjöbaden AB
556699-0692

2023072607677

| KASSAFLÖDESANALYS | Not | 2022-01-01 | 2021-01-01 |
|---|------------|-------------------|-------------------|
| Belopp i tkr | | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
| Den löpande verksamheten | | | |
| Rörelseresultat | | 5 970 | 5 739 |
| <i>Justering för ej kassaflödespåverkande poster</i> | | | |
| Av- och nedskrivningar av anläggningstillgångar | | 4 337 | 4 276 |
| Rörelseresultat exklusive av- och nedskrivningar | | 10 307 | 10 015 |
| Erhållen ränta | | 5 | 9 |
| Erlagd ränta | | -4 779 | -3 821 |
| Betald inkomstskatt | | -212 | -120 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | | 5 321 | 6 083 |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital | | | |
| Minskning av rörelsefordringar | | 336 | 161 |
| Ökning av rörelseskulder | | 5 000 | 2 234 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | 10 657 | 8 478 |
| Investeringsverksamheten | | | |
| Investeringar i materiella anläggningstillgångar | | -8 158 | -5 490 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | | -8 158 | -5 490 |
| Finansieringsverksamheten | | | |
| Förändring långfristiga skulder hos koncernföretag | | -600 | - |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | | -600 | 0 |
| Årets kassaflöde | | 1 899 | 2 988 |
| Likvida medel vid årets början | | 7 772 | 4 784 |
| Likvida medel vid årets slut | 19 | 9 671 | 7 772 |



Stadsdelscentrum Saltsjöbaden AB
556699-0692

NOTER

Not 1 Allmän information

Stadsdelscentrum Saltsjöbaden AB, org nr 556699-0692, med säte i Stockholm är ett helägt dotterbolag till Stadsdelscentrum Holding AB, org nr 559225-1192, med säte i Stockholm, Sverige.

Moderbolag i den största och minsta koncernen som Stadsdelscentrum Saltsjöbaden AB är dotterbolag till och där koncernredovisning upprättas är NREP Nordic Strategies Fund IV LP, org nr B237162, med säte i Luxemburg.

Not 2 Väsentliga redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2, Redovisning för juridiska personer.

Följande värderings- och omräkningsprinciper är tillämpade i årsredovisningen:

Värderingsgrunder tillämpade vid upprättande av bolagets finansiella rapporter

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Funktionell valuta samt redovisningsvaluta

Bolagets funktionella valuta är svenska kronor, SEK, och utgör rapporteringsvaluta för bolaget. Om inget annat anges redovisas alla siffror i tusentals SEK. Bolaget genomför för närvarande inte några transaktioner i utländsk valuta. Varken valutakursdifferenser och/eller omräkningsdifferenser redovisas i Rapport över totalresultat.

Intäkter

Bolagets intäkter består av hyresintäkter från uthyrningsverksamhet av kommersiella fastigheter. Hyresintäkterna redovisas i den period som hyresgästen nyttjar lokalen. IFRS 15, och därmed RFR2, kräver att en uppdelning mellan lokalhyra och service görs. I de fastigheter som bolaget äger kan hyresgästen inte påverka valet av leverantör, frekvens eller ha annan påverkan på utförandet. Bolaget har bedömt att den service som tillhandahålls till hyresgästerna är en integrerad del av hyran och all ersättning redovisas därmed som hyra.

Bolagets hyresavtal klassificeras som operationella leasingavtal. Hyresintäkter inklusive tillägg från förvaltningsfastigheterna aviseras kvartals- eller månadsvis i förskott och redovisas linjärt som en intäkt i resultaträkningen över kontraktperiodens längd. Lämnade hyresrabatter periodiseras linjärt över hyreskontraktets löptid.

För fastighetshandel gäller, såväl för fastighets- som bolagsavyttring, att avyttringen redovisas och resultatavräknas när det bedöms som sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodoräknas, vilket oftast är vid till- respektive frånträdesdagen.



Stadsdelscentrum Saltsjöbaden AB
556699-0692

Personal

Bolaget har varken under innevarande räkenskapsår eller föregående räkenskapsår haft några anställda och har ej heller utbetalt några löner eller andra ersättningar, varför personalkostnader saknas.

Skatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i eget kapital. Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år. Hit hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Beloppen beräknas baserade på hur de temporära skillnaderna förväntas bli utjämnade och med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller aviserade per balansdagen. Temporära skillnader beaktas ej i skillnader hänförliga till andelar i dotter- och intresseföretag som inte förväntas bli beskattade inom en överskådlig framtid.

Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att medföra lägre skatteutbetalningar i framtiden.

Obeskattade reserver samt bokslutsdispositioner redovisas inklusive uppskjuten skatt.

Koncernbidrag och aktieägartillskott

Bolaget redovisar koncernbidrag enligt alternativregeln vilket innebär att koncernbidrag som erhålls eller lämnas redovisas som bokslutsdispositioner. Aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren, i den mån nedskrivning ej erfordras. Erhållna aktieägartillskott redovisas som en ökning av fritt eget kapital.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som en tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller bolaget och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Tillkommande utgifter läggs till anskaffningsvärdet till den del tillgångens prestanda förbättras i förhållande till den nivå som gällde då den ursprungligen anskaffades. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som en kostnad i den period de uppkommer.

Stadsdelscentrum Saltsjöbaden AB
556699-0692

Avskrivningsprinciper för materiella anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod.

| | |
|-----------------------|------------------|
| Byggnader | 50 år |
| Hysesgästanpassningar | Kontraktperioden |

Förvaltningsfastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa. Fastigheter som används i den egna verksamheten klassificeras som rörelsefastigheter. Fastigheter som köpts in utslutande för att säljas inom en snar framtid eller för att förädlas före försäljningen klassificeras som fastigheter som innehas för försäljning.

Nedskrivningar

Redovisade värden för bolagets tillgångar prövas vid varje balansdag för att bedöma om det finns indikation på nedskrivningsbehov. Om sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde som det högsta av nyttjandevärdet och nettoförsäljningsvärdet. Nedskrivning görs om återvinningsvärdet understiger det redovisade värdet. En nedskrivning återförs endast om tillgångens redovisade värde efter återföring inte överstiger det redovisade värde som tillgången skulle haft om nedskrivning inte skett.

Kundfordringar

Kundfordringar redovisas till det belopp som förväntas inflyta efter avdrag för osäkra fordringar som bedömts individuellt. Hyresfordringars förväntade löptid är kort, varför värdet redovisats till nominellt belopp utan diskontering. Reservering av osäkra hyresfordringar redovisas i rörelsens intäkter.

Fordringar

Fordringar är redovisade till anskaffningsvärden minskat med eventuell nedskrivning.

Likvida medel

Likvida medel består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut.

Avsättningar

En avsättning redovisas i balansräkningen när bolaget har en befintlig legal eller informell förpliktelse som en följd av en inträffad händelse och det är troligt att ett utflöde av ekonomiska resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen samt en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Där effekten av när i tiden betalning sker är väsentlig, beräknas avsättningar genom diskontering av det förväntade framtida kassaflödet till en räntesats före skatt som återspeglar aktuella marknadsbedömningar av pengars tidsvärde och, om det är tillämpligt, de risker som är förknippade med skulden. Avsättningar omprövas vid varje bokslutstillfälle.

Skulder

Skulder är redovisade till nominellt belopp varmed utbetalning beräknas ske.

Stadsdelscentrum Saltsjöbaden AB
556699-0692

Leverantörsskulder

Leverantörsskulder klassificeras i kategorin andra finansiella skulder. Leverantörsskulder har kort förväntad löptid och värderas utan diskontering till nominellt belopp.

Finansiella instrument

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller bolaget på annat sätt förlorar kontrollen över dem. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalen fullgörs eller på annat sätt bortfaller.

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar bland tillgångarna likvida medel, kundfordringar och övriga fordringar samt bland skulderna leverantörsskulder och övriga skulder.

Finansiella instrument redovisas till upplupet anskaffningsvärde. Finansiella tillgångar redovisas minskat för eventuell förlustreserv. Bedömningen för eventuella förlustreserver görs individuellt för väsentliga finansiella fordringar.

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

Kassaflödesanalys

Indirekt metod tillämpas vid upprättande av kassaflödesanalys. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- eller utbetalningar.

Not 3 Kritiska bedömningar och uppskattningar

Att upprätta de finansiella rapporterna i enlighet med RFR 2 kräver att styrelsen och företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Uppskattningarna och antagandena är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer som under rådande förhållanden synes vara rimliga. Resultatet av dessa uppskattningar och antaganden används sedan för att bedöma redovisade värden på tillgångar och skulder som inte annars framgår tydligt från andra källor. Verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar.

Inom området värdering av förvaltningsfastigheter kan bedömningar och antaganden ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning och ha en påverkan på bolagets nedskrivningsprövning. Värderingen kräver bedömning av och antaganden om det framtida kassaflödet samt fastställelse av diskonteringsfaktor (avkastningskrav). För att avspegla den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och bedömningar anges vanligtvis vid fastighetsvärdering ett osäkerhetsintervall om +/-5–10 procent. Information om detta samt de antaganden och bedömningar som har gjorts framgår av Not 12 Förvaltningsfastigheter.

Stadsdelscentrum Saltsjöbaden AB
556699-0692

Not 4 Avtalade framtida hyresintäkter

Hysesavtalen i bolaget är ur ett redovisningsperspektiv att betrakta som operationella leasingavtal. Avtalen avser uthyrning av lokaler och bostäder. Avtalade hyresintäkter visar hur stor del av kontraktsvärdet som förfaller inom respektive intervall. Kontraktsvärdet avser hyreskontraktens värde på årsbasis.

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Kontraktsvärde som förfaller inom ett år | 16 711 | 35 576 |
| Kontraktsvärde som förfaller mellan ett och fem år | 25 841 | 37 259 |
| Kontraktsvärde som förfaller senare än fem år | 7 310 | 15 880 |
| Summa | 49 862 | 88 715 |

Not 5 Fastighetskostnader

| | 2022 | 2021 |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| Drift- och underhållskostnader | -10 218 | -9 731 |
| Fastighetsskatt | -1 098 | -1 310 |
| Summa | -11 316 | -11 041 |

Not 6 Avskrivningar

| | 2022 | 2021 |
|-------------------------|---------------|---------------|
| Avskrivningar byggnader | -4 337 | -4 276 |
| Summa | -4 337 | -4 276 |

Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter

| | 2022 | 2021 |
|-------------------------------|-------------|-------------|
| Ränteintäkter, koncernföretag | - | - |
| Ränteintäkter, övriga | 5 | 9 |
| Summa | 5 | 9 |

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

| | 2022 | 2021 |
|--------------------------------|---------------|---------------|
| Räntekostnader, koncernföretag | -4 778 | -3 821 |
| Räntekostnader, övriga | - | - |
| Valutakursdifferenser | -1 | - |
| Summa | -4 779 | -3 821 |

Not 9 Bokslutsdispositioner

| | 2022 | 2021 |
|----------------------------------|-------------|-------------|
| Förändring av periodiseringsfond | - | 319 |
| Summa | 0 | 319 |

Stadsdelscentrum Saltsjöbaden AB
556699-0692

Not 10 Skatt på årets resultat

| | 2022 | 2021 |
|--|-------------|-----------|
| Aktuell skatt | | |
| - skatt hänförlig till tidigare perioder | - | 205 |
| Uppskjuten skatt | | |
| - avseende temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på byggnader | -169 | -5 546 |
| - avseende aktiverade underskottsavdrag | -468 | 5 419 |
| Summa | -637 | 78 |

Not 11 Avstämning av effektiv skatt

| | 2022 | | 2021 | |
|--|----------------|---------------|----------------|---------------|
| | <i>Procent</i> | <i>Belopp</i> | <i>Procent</i> | <i>Belopp</i> |
| Resultat före skatt | | 1 196 | | 2 246 |
| Skatt enligt gällande skattesats | 20,6% | -246 | 20,6% | -463 |
| Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader och ej bokförda intäkter | 32,7% | -391 | 11,7% | -262 |
| Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter och ej bokförda kostnader | 0,0% | - | -5,8% | 131 |
| Skatteeffekt temporära skillnader på fastigheter | 0,0% | - | 239,0% | -5 367 |
| Skatteeffekt underskottsavdrag | 0,0% | - | -259,8% | 5 834 |
| Skatt hänförlig till tidigare år | 0,0% | - | -9,1% | 205 |
| Redovisad effektiv skatt | 53,3% | -637 | -3,5% | 78 |



Stadsdelscentrum Saltsjöbaden AB
556699-0692

Not 12 Förvaltningsfastigheter

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärde | 197 984 | 195 617 |
| Överfört från pågående nyanläggningar | 951 | 2 367 |
| Omklassificeringar | -2 878 | - |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 196 057 | 197 984 |
| Ingående avskrivningar enligt plan | -62 709 | -58 860 |
| Omklassificeringar | 2 878 | - |
| Årets avskrivningar enligt plan | -3 910 | -3 849 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan | -63 741 | -62 709 |
| Ingående uppskrivningar | 27 000 | 27 000 |
| Utgående uppskrivningar | 27 000 | 27 000 |
| Ingående ackumulerade avskrivningar på uppskrivningar | -854 | -427 |
| Årets avskrivningar på uppskrivningar | -427 | -427 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar uppskrivningar | -1 281 | -854 |
| Utgående redovisat värde | 158 035 | 161 421 |

Verkligt värde för fastigheterna uppgår till 275 600 tkr (247 000). Värderingen har genomförts av externa oberoende värderingsmän och vid värdebedömningen tillämpas normalt en avkastningsbaserad metod som bygger på analyser av framtida kassaflöden. Den avkastningsbaserade metoden kombineras med en ortsprismetod genom avstämningar mot genomförda transaktioner av likartade objekt.

Det förekommer inga begränsningar i rätten att sälja någon av förvaltningsfastigheterna eller att disponera hyresintäkterna och ersättning vid avyttring.

Not 13 Pågående nyanläggningar

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Redovisat värde vid årets början | 17 578 | 14 455 |
| Aktiveringar | -951 | -2 367 |
| Investeringar | 8 158 | 5 490 |
| Utgående redovisat värde | 24 785 | 17 578 |



Stadsdelscentrum Saltsjöbaden AB
556699-0692

Not 14 Kundfordringar

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|-------------|-------------|
| Kundfordringar brutto | 267 | 193 |
| Avsättning för osäkra kundfordringar | -194 | -115 |
| Utgående redovisat värde | 73 | 78 |
| Avsättning för osäkra kundfordringar | | |
| Avsättning vid årets början | -115 | -5 030 |
| Konstaterade förluster | - | 4 612 |
| Återvunna kundfordringar | - | 321 |
| Årets reservering | -79 | -18 |
| Avsättning vid årets slut | -194 | -115 |
| Åldersfördelade kundfordringar | | |
| Ej förfallna kundfordringar | - | 68 |
| Förfallna 31 - 90 dagar | 73 | 10 |
| Summa ej nedskrivna kundfordringar | 73 | 78 |
| Förfallna och nedskrivna kundfordringar | 194 | 115 |
| Summa kundfordringar | 267 | 193 |

Bolaget har redovisat förluster på 0 tkr (4 612) för nedskrivning av kundfordringar.

Not 15 Uppskrivningsfond

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|-------------------------|------------|------------|
| Belopp vid årets ingång | - | - |
| Utgående balans | 0 | 0 |

Fastigheten hade haft ett redovisat värde om 132 316 tkr (135 275) om uppskrivning ej hade skett.

Not 16 Uppskjuten skatt

| 2022-12-31 | Uppskjuten skattefordran | Uppskjuten skatteskuld | Netto |
|-------------------------------------|-----------------------------|---------------------------|--------------|
| Fastigheter | - | 6 146 | 6 146 |
| Underskottsavdrag | -4 951 | - | -4 951 |
| Netto uppskjuten skatteskuld | -4 951 | 6 146 | 1 195 |
| 2021-12-31 | Uppskjuten skattefordran | Uppskjuten skatteskuld | Netto |
| Fastigheter | - | 5 977 | 5 977 |
| Underskottsavdrag | -5 419 | - | -5 419 |
| Netto uppskjuten skatteskuld | -5 419 | 5 977 | 558 |



Stadsdelscentrum Saltsjöbaden AB
556699-0692

Not 17 Förändring av uppskjuten skatt i temporära skillnader och underskottsavdrag

| 2022 | Belopp vid årets ingång | Redovisat över resultaträkningen | Belopp vid årets utgång |
|-------------------|----------------------------|-------------------------------------|----------------------------|
| Fastigheter | -5 977 | -169 | -6 146 |
| Underskottsavdrag | 5 419 | -468 | 4 951 |
| Summa | -558 | -637 | -1 195 |

| 2021 | Belopp vid årets ingång | Redovisat över resultat-/balansräkningen | Belopp vid årets utgång |
|-------------------|----------------------------|---|----------------------------|
| Fastigheter | -431 | -5 546 | -5 977 |
| Underskottsavdrag | - | 5 419 | 5 419 |
| Summa | -431 | -127 | -558 |

Not 18 Långfristiga skulder

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|----------------|----------------|
| Skulder som förfaller till betalning mellan ett och fem år efter balansdagen | 157 672 | 158 272 |
| Skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen | - | - |
| Summa | 157 672 | 158 272 |

Not 19 Likvida medel

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|--------------|--------------|
| Följande delkomponenter ingår i likvida medel: | | |
| Kassa och bank | 9 671 | 7 772 |
| Summa | 9 671 | 7 772 |

Not 20 Ställda säkerheter

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|----------------|----------------|
| <i>Ställda säkerheter till förmån för koncernbolag:</i> | | |
| Fastighetsinteckning | 156 000 | 156 000 |
| Summa ställda säkerheter till förmån för koncernbolag | 156 000 | 156 000 |
| Summa ställda säkerheter | 156 000 | 156 000 |

Not 21 Finansiella instrument

För bolagets finansiella instrument föreligger det inte några väsentliga skillnader mellan redovisade värden och verkliga värden varför ingen särskild upplysning om verkligt värde lämnas. Räntenivåer på balansdagen, inklusive marginaler, för lånen motsvarar villkoren i lånekontrakten. Kundfordringar och leverantörsskulder har samtliga korta löptider.

Stadsdelscentrum Saltsjöbaden AB
556699-0692

Not 22 Transaktioner med närstående

Av total försäljning och inköp mätt i kronor avser 0 % (0) av försäljningen och 0 % (0) av inköpen andra företag inom hela den koncern som bolaget tillhör.

Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Rickard Langerfors
Ordförande

Andreas Nylund
Verkställande direktör

Andreas Hyltefors

Daniel Bogale

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

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Susanne Westman
Auktoriserad revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557493438724

Dokument

Stadsdelscentrum Saltsjöbaden AB ÅR 2022
Huvuddokument
18 sidor
Startades 2023-05-25 13:46:55 CEST (+0200) av Linda
Rudin (LR)
Färdigställt 2023-05-29 22:00:08 CEST (+0200)

Initierare

Linda Rudin (LR)
Amblin AB
Org. nr 556689-5800
linda.rudin@amblin.se
+46709716583

Signerande parter

Rickard Langerfors (RL)
Personnummer 19720909-0138
rila@nrep.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per
Rickard Langerfors"
Signerade 2023-05-25 14:02:47 CEST (+0200)

Andreas Nylund (AN)
Personnummer 19760614-8554
andreas.nylund@paliro.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANDREAS NYLUND"
Signerade 2023-05-25 20:54:17 CEST (+0200)

Andreas Hyltefors (AH)
Personnummer 19740612-0456
andreas.hyltefors@paliro.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Andreas Olof Hyltefors"
Signerade 2023-05-25 22:23:27 CEST (+0200)

Daniel Bogale (DB)
Personnummer 19890415-6174
dabo@nrep.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Daniel Menyechl Bogale"
Signerade 2023-05-25 14:53:30 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557493438724

Susanne Westman (SW)
Personnummer 19660323-0209
susanne.westman@pwc.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Susanne Westman"
Signerade 2023-05-29 22:00:08 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Stadsdelscentrum Saltsjöbaden AB, org.nr 556699-0692

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Stadsdelscentrum Saltsjöbaden AB för år 2022.

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

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Stadsdelscentrum Saltsjöbaden AB.

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 Stadsdelscentrum Saltsjöbaden 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 och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören 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 och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra 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 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Stadsdelscentrum Saltsjöbaden AB för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Stadsdelscentrum Saltsjöbaden 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 och verkställande direktörens 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. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas 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 eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget
- 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 revisionssed 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Susanne Westman
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-05-29 19:59:36 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Susanne Westman

Datum

Susanne Westman

Partner

Leveranskanal: E-post

2023072607692