


**Årsredovisning**  
för  
**Södermans Fastighetsförvaltning AB**  
559096-8052  
Räkenskapsåret  
2022

**Fastställelseintyg**

Undertecknad styrelseledamot i Södermans Fastighetsförvaltning AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2023-05-22. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Nykvarn den 22 maj 2023

  
Tomas Söderman

Styrelsen och verkställande direktören för Södermans Fastighetsförvaltning 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*

Södermans fastighetsförvaltning AB förvaltar och förädlar fastigheter. Företagets moderbolag är Järna Ventilationservice Holding AB, 559113-4357. Södermans fastighetsförvaltning äger Södermans hangar AB som bedriver uthyrning och förvaltning av lokaler.

Under året har omsättningen minskat till följd av ett omförhandlat hyresavtal.

Företaget har sitt säte i Nykvarn.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning	900	1 200	1 200	1 200
Resultat efter finansiella poster	16	501	456	6
Soliditet (%)	0,7	0,5	0,5	0,6

### 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	22 472	725	73 197
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		725	-725	0
Årets resultat			12 767	12 767
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>23 197</b>	<b>12 767</b>	<b>85 964</b>

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	23 197
årets vinst	12 767
	<b>35 964</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	35 964
	<b>35 964</b>

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

2023052618752

## Resultaträkning

	Not 1	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning		900 001	1 200 000
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>900 001</b>	<b>1 200 000</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-393 973	-243 129
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-311 725	-312 806
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-705 698</b>	<b>-555 935</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>194 303</b>	<b>644 065</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		19	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-178 247	-143 152
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-178 228</b>	<b>-143 152</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>16 075</b>	<b>500 913</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Erhållna koncernbidrag		0	350 000
Lämnade koncernbidrag		0	-850 000
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>0</b>	<b>-500 000</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>16 075</b>	<b>913</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		-3 308	-188
<b>Årets resultat</b>		<b>12 767</b>	<b>725</b>

## Balansräkning

Not  
1

2022-12-31

2021-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	3	10 623 040	10 921 166
Inventarier, verktyg och installationer	4	37 399	50 998
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>10 660 439</b>	<b>10 972 164</b>

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar i koncernföretag	5	25 000	25 000
Andra långfristiga fordringar		2 025 000	0
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 050 000</b>	<b>25 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>12 710 439</b>	<b>10 997 164</b>

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Fordringar hos koncernföretag		162 312	2 635 000
Övriga fordringar		39 218	40 910
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>201 530</b>	<b>2 675 910</b>

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank		57 632	167 947
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>57 632</b>	<b>167 947</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>259 162</b>	<b>2 843 857</b>

### SUMMA TILLGÅNGAR

12 969 601

13 841 021

## 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

23 197

22 472

Årets resultat

12 767

725

**Summa fritt eget kapital**

**35 964**

**23 197**

**Summa eget kapital**

**85 964**

**73 197**

#### Långfristiga skulder

6, 7

Övriga skulder till kreditinstitut

9 984 375

10 321 875

Skulder till koncernföretag

643 951

1 168 951

**Summa långfristiga skulder**

**10 628 326**

**11 490 826**

#### Kortfristiga skulder

7

Övriga skulder till kreditinstitut

337 500

337 500

Leverantörsskulder

90 713

48 293

Skulder till koncernföretag

0

1 790 000

Skatteskulder

9 198

0

Övriga skulder

1 648 410

58 730

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

169 490

42 475

**Summa kortfristiga skulder**

**2 255 311**

**2 276 998**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**12 969 601**

**13 841 021**

## 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 3 %

Inventarier 20 %

### Not 2 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	11 250 000	11 250 000
	<b>11 250 000</b>	<b>11 250 000</b>

### Not 3 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	12 137 549	11 973 749
Inköp	0	163 800
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>12 137 549</b>	<b>12 137 549</b>
Ingående avskrivningar	-1 216 383	-917 177
Årets avskrivningar	-298 126	-299 206
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 514 509</b>	<b>-1 216 383</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>10 623 040</b>	<b>10 921 166</b>

### Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	67 998	67 998
Inköp	0	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>67 998</b>	<b>67 998</b>
Ingående avskrivningar	-17 000	-3 400
Årets avskrivningar	-13 599	-13 600
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-30 599</b>	<b>-17 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>37 399</b>	<b>50 998</b>

**Not 5 Andelar i koncernföretag**

	2022-12-31	2021-12-31
Södermans Hangar AB 559240-7018	25 000	25 000
Bildat / Inköp	0	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>25 000</b>	<b>25 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>25 000</b>	<b>25 000</b>

**Not 6 Långfristiga skulder**

	2022-12-31	2021-12-31
Förfaller senare än ett år men inom fem år efter balansdagen	1 993 951	2 518 951
Förfaller senare än fem år efter balansdagen	8 634 375	8 971 875
	<b>10 628 326</b>	<b>11 490 826</b>

**Not 7 Tillgångar, avsättningar och skulder som avser flera poster**

	2022-12-31	2021-12-31
Långfristiga skulder till kreditinstitut	9 984 375	10 321 875
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	337 500	337 500
	<b>10 321 875</b>	<b>10 659 375</b>

Nykvarn, den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Tomas Söderman  
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Robert Malmer  
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."

**Tomas Åke Dorian Söderman**

Styrelseledamot

Serienummer: 19750410xxxx

IP: 78.82.xxx.xxx

2023-05-17 14:45:11 UTC



**Robert Malmer**

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19720524xxxx

IP: 80.72.xxx.xxx

2023-05-17 14:48:15 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade 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>

2023052618758

Penneo dokumentnyckel: 5DX2V-GNEW4-DGLS4-SLUD7-MXOOT-TQD52

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Södermans Fastighetsförvaltning AB

Org.nr 559096-8052

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Södermans Fastighetsförvaltning AB för räkenskapsåret 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Södermans Fastighetsförvaltning 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 Södermans Fastighetsförvaltning 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 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 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 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 och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören 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.

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### ***Uttalanden***

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Södermans Fastighetsförvaltning 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 ledamot och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### ***Grund för uttalanden***

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Södermans Fastighetsförvaltning 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 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. 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**

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 eller verkställande direktören 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 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.

Som en del av en revision enligt god revisionssed 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.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

---

Robert Malmer  
Auktoriserad revisor

2023052618762

# 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."

**Robert Malmer**

Undertecknare

Serienummer: 19720524xxxx

IP: 80.72.xxx.xxx

2023-05-17 14:54:01 UTC



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>

Penneo dokumentnyckel: M4D55-6QVVM-AMUDZ-W0XDA-7D7S6-DNDSU