

ÅRSREDOVISNING

för

Säbyholm Fastigheter AB

Org.nr. 556994-1171

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	3
- balansräkning	4
- noter	6
- underskrifter	8

Undertecknad styrelseledamot i Säbyholm Fastigheter AB intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkning fastställts på årsstämma den 29 juni 2023. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag beträffande den uppkomna förlusten.

Ekerö 2023-07-31



Per Hagman

ÅRSREDOVISNING

för

Säbyholm Fastigheter AB

Org.nr. 556994-1171

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	3
- balansräkning	4
- noter	6
- underskrifter	8

Säbyholm Fastigheter AB

Org.nr. 556994-1171

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Bolaget skall direkt eller indirekt förvalta fastigheter samt idka därmed förenlig verksamhet.

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Säbyholm Intressenter AB, org nr 556933-6000, som i sin tur ingår i Protorp Fastigheter-koncernen.

Flerårsjämförelse*

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	4 491 122	3 642 451	2 971 550	3 350 858	3 199 152
Res. efter finansiella poster	-5 485 137	-5 342 622	-3 700 950	-4 684 591	-3 813 122
Balansomslutning	195 793 402	191 011 413	185 895 545	162 397 372	79 231 132
Soliditet (%)	47,68	51,25	54,72	54,24	39,62

*Definitioner av nyckeltal, se noter

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Kriget i Ukraina kan komma att påverka bolaget negativt. På grund av osäkerheten kring framtida politiska beslut och människors och företags beteende går det i dagsläget inte att kvantifiera krigets påverkan på verksamheten.

Säbyholmskoncernen ägs Protorp Bostäder AB.

Förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Övrigt bundet eget kapital	Övrigt fritt eget kapital	Årets resultat	Summa fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	50 000	131 034 151	-28 187 187	-4 992 649	-33 179 836
Resultatdisp. enl. beslut av årsstämma:			-4 992 649	4 992 649	0
Förändring uppskrivning	0	592 811	0	0	0
Årets förlust				-5 135 164	-5 135 164
Belopp vid årets utgång	50 000	131 626 962	-33 179 836	-5 135 164	-38 315 000

Resultatdisposition

Förslag till behandling av bolagets förlust

Till årsstämmans förfogande står balanserad förlust	-33 179 835
årets förlust	-5 135 164
	<u>-38 314 999</u>
Styrelsen föreslår att i ny räkning överföres	-38 314 999
	<u>-38 314 999</u>

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Säbyholm Fastigheter AB

Org.nr. 556994-1171

RESULTATRÄKNING

	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning		4 491 122	3 642 451
Övriga rörelseintäkter		7 315	8 542
		<u>4 498 437</u>	<u>3 650 993</u>
Rörelsens kostnader			
Råvaror och förnödenheter		-20 720	0
Övriga externa kostnader		-5 160 425	-5 083 159
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 023 338	-2 023 338
		<u>-7 204 483</u>	<u>-7 106 497</u>
Rörelseresultat		-2 706 046	-3 455 504
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter från koncernföretag		2 750	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	2	-2 781 841	-1 887 118
		<u>-2 779 091</u>	<u>-1 887 118</u>
Resultat efter finansiella poster		-5 485 137	-5 342 622
Resultat före skatt		-5 485 137	-5 342 622
Skatt på årets resultat		349 973	349 973
Årets resultat		<u>-5 135 164</u>	<u>-4 992 649</u>

2023080106867

Säbyholm Fastigheter AB

Org.nr. 556994-1171

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	3	177 221 884	179 198 974
Maskiner och andra tekniska anläggningar	4	47 103	87 099
Inventarier, verktyg och installationer	5	511	6 763
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	6	15 553 224	8 293 370
Summa materiella anläggningstillgångar		192 822 722	187 586 206

Finansiella anläggningstillgångar

Fordringar hos koncernföretag	7	57 750	0
Uppskjuten skattefordran	8	0	0
Summa finansiella anläggningstillgångar		57 750	0

Summa anläggningstillgångar

192 880 472 187 586 206

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		1 554 874	739 397
Fordringar hos koncernföretag		890 000	910 000
Övriga fordringar		191 038	704 473
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		158	137 950
Summa kortfristiga fordringar		2 636 070	2 491 820

Kassa och bank

Kassa och bank		304 050	933 387
Redovisningsmedel		-27 190	0
Summa kassa och bank		276 860	933 387

Summa omsättningstillgångar

2 912 930 3 425 207

SUMMA TILLGÅNGAR

195 793 402 191 011 413

2023080106868

Säbyholm Fastigheter AB

Org.nr. 556994-1171

BALANSRÄKNING**EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital****Bundet eget kapital**

Aktiekapital

50 000

50 000

Uppskrivningsfond

9

131 626 962131 034 151**Summa bundet eget kapital**

131 676 962

131 084 151

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-33 179 835

-28 187 187

Årets resultat

-5 135 164-4 992 649**Summa fritt eget kapital**

-38 314 999

-33 179 836

Summa eget kapital93 361 96397 904 315**Avsättningar**

Uppskjuten skatteskuld

8

33 251 11434 193 898**Summa avsättningar**

33 251 114

34 193 898

Långfristiga skulder

10

Skulder till kreditinstitut

28 999 984

23 499 988

Skulder till koncernföretag

26 905 075

23 469 683

Övriga skulder

475 000475 000**Summa långfristiga skulder**56 380 05947 444 671**Kortfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut

8 500 004

8 500 004

Leverantörsskulder

1 274 296

1 018 883

Skulder till koncernföretag

1 043 750

1 043 750

Aktuell skatteskuld

426 714

378 189

Övriga skulder

234 386

644

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

1 321 116527 059**Summa kortfristiga skulder**

12 800 266

11 468 529

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**195 793 402****191 011 413**

2023080106869

NOTER**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

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

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag. Följande nyttjandeperioder tillämpas: Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I

anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången.

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

Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten.

Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

I samband med fastighetsförvärv bedöms om fastigheten väntas ge upphov till framtida kostnader för rivning och återställande av platsen. I sådana fall görs en avsättning och anskaffningsvärdet ökas med samma belopp. Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av en anläggningstillgång redovisas som Övrig rörelseintäkt respektive Övrig rörelsekostnad.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde.

Avskrivningarna ingår i resultaträkningens poster Kostnad för sålda varor, Försäljningskostnader och Administrationskostnader. Koncernens mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar.

	Antal år
Byggnad	
Stomme, stomkopleteringar och grund	100-200
Fasad, el, värme, fönster, yttertak, balkong	50
Köksinredning, ventilation, styr-och övervakning	25
Inre ytskikt och vitvaror	15
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5
Inventarier, verktyg och maskiner	5

Avsättningar

Avsättningar redovisas när det finns en legal eller informell förpliktelse till följd av en tidigare händelse, det är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen och beloppen kan uppskattas på ett tillförlitligt sätt. Tidpunkten eller beloppet för utflödet kan fortfarande vara osäker.

Avsättningar för omstruktureringar redovisas bara om en fastställd och utförlig omstruktureringsplan har utarbetats och införts, eller om företaget minst har offentliggjort planens huvuddrag till dem som berörs av den. Avsättningar redovisas inte för utgifter som hör samman med den framtida verksamheten.

En avsättning redovisas till den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera förpliktelsen på balansdagen. Avsättningar tas endast i anspråk för de utgifter som avsättningen ursprungligen var avsedd för. Avsättningar diskonteras till sina nuvärden där pengars tidsvärde är väsentligt.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Säbyholm Fastigheter AB

Org.nr. 556994-1171

NOTER

Not 2	Räntekostnader och liknande resultatposter	2022	2021
	Övriga räntekostnader	<u>2 781 841</u>	<u>1 887 118</u>
		2 781 841	1 887 118
	Ränta koncernbolag 1 158 392 kr		
Not 3	Byggnader och mark	2022-12-31	2021-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	<u>20 944 737</u>	<u>15 722 850</u>
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	22 685 366	15 722 850
	Årets avskrivningar	-236 461	-236 461
	Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	<u>-1 740 629</u>	<u>-1 740 629</u>
	Utgående redovisat värde	177 221 884	179 198 974
	Redovisat värde byggnader	114 401 411	116 378 501
	Redovisat värde mark	<u>62 820 467</u>	<u>62 820 467</u>
		177 221 878	179 198 968
Not 4	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2022-12-31	2021-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	<u>287 500</u>	<u>287 500</u>
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	287 500	287 500
	Årets avskrivningar	<u>-39 996</u>	<u>-39 996</u>
	Utgående redovisat värde	47 103	87 099
Not 5	Inventarier, verktyg och installationer	2022-12-31	2021-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	<u>31 250</u>	<u>31 250</u>
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	31 250	31 250
	Årets avskrivningar	<u>-6 252</u>	<u>-6 252</u>
	Utgående redovisat värde	511	6 763
Not 6	Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	2022-12-31	2021-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	8 293 370	3 446 262
	Inköp	0	4 847 108
	Försäljningar/utrangeringar	<u>7 259 854</u>	<u>0</u>
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>15 553 224</u>	<u>8 293 370</u>
	Utgående redovisat värde	15 553 224	8 293 370
Not 7	Fordringar hos koncernföretag	2022-12-31	2021-12-31
	Avgående	<u>57 750</u>	<u>0</u>
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>57 750</u>	<u>0</u>
	Utgående redovisat värde	57 750	0

2023080106871

Säbyholm Fastigheter AB

Org.nr. 556994-1171

NOTER

Not 8 Uppskjuten skatt

2022-12-31

	Temporär skillnad	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld
Byggnader och mark	1 698 900	0	31 552 214
		0	31 552 214

2021-12-31

	Temporär skillnad	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld
Byggnader och mark	1 698 900	0	32 494 996
		0	32 494 996

Not 9 Uppskrivningsfond

2022-12-31

2021-12-31

Belopp vid årets ingång	131 034 151	129 873 371
Uppskjuten skatt på uppskrivning	592 811	1 160 780
Belopp vid årets utgång	131 626 962	131 034 151

Not 10 Långfristiga skulder

2022-12-31

2021-12-31

Amortering inom 1 år	14 500 004	8 500 004
Amortering efter 5 år	41 880 055	35 841 420

Not 11 Ställda säkerheter

2022-12-31

2021-12-31

Fastighetsinteckningar	70 000 000	70 000 000
------------------------	------------	------------

Not 12 Definition av nyckeltal

Soliditet
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Ekerö

Per Hagman

Vår revisionsberättelse har lämnats den

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Mattias Eriksson
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: MATTIAS ERIKSSON

Mattias Eriksson
Director

2023-06-29 14:57:31 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

PER HAGMAN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: PER HAGMAN

Per Hagman

2023-06-28 19:44:45 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

2023080106873

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Säbyholm Fastigheter AB, org.nr 556994-1171

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Säbyholm Fastigheter AB för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Säbyholm 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.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Säbyholm Fastigheter 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 Säbyholm Fastigheter 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. 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 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 förvaltning för Säbyholm Fastigheter AB för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot 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 Säbyholm Fastigheter 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.

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.

Sundsvall den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Mattias Eriksson
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: MATTIAS ERIKSSON

Mattias Eriksson
Auktoriserad revisor

2023-06-29 14:55:58 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

2023080106876