

Årsredovisning för
Br. Sällström Fastigheter AB
559301–5992

Räkenskapsåret

2023-01-01 – 2023-12-31

Innehåll

förvaltningsberättelse.....	1
resultaträkning	3
balansräkning	4
kassaflödesanalys.....	6
noter	7
underskrifter.....	15

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämman 2024-02-27.
Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Jag intygar att innehållet i dessa handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

Anton Sällström
Verkställande direktör, ordförande
Luleå 2024-02-27



ÅRSREDOVISNING 2023

för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

Styrelsen och verkställande direktören för Br. Sällström Fastigheter AB avger härmed följande årsredovisning. Årsredovisningen är upprättad i kronor (kr) om inget annat anges.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Information om verksamheten

Br. Sällström Fastigheter AB med org nr 559301-5992 har sitt säte i Luleå. Bolaget äger och förvaltar fastigheter. Fastigheterna är belägna i Överkalix. Bolagets affärsidé är att äga och långsiktigt förvalta hyresfastigheter i små och medelstora kommuner. Mer information finns på bolagets hemsida, www.brsfast.se.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsförvaltningen har varit stabil med låga vakanser. Under året har en del av fastigheten Tallvik 13:28 styckats av och sålts.

Bolagets förväntade framtida utveckling

Bolaget avser att fortsätta den stabila verksamheten med uthyrning av bostäder. Bolaget jobbar löpande med standardhöjande åtgärder samt energieffektiviseringar.

Ägarförhållanden

Bolaget ägs till 50% av Anton Sällström Holding AB, 559340-5243 och 50% av Oskar Sällström Holding AB, 559358-8931.

Flerårsöversikt	2023	2022	2021
Hyresintäkter (tkr)	744	749	207
Driftnetto (tkr)	234	330	-5
Resultat från fastighetsförsäljningar (tkr)	70	-	-
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-95	-46	-140
Balansomslutning (tkr)	3 999	5 260	3 442
Ekonomisk uthyrningsgrad (procent)	97	97	88
Synlig soliditet (procent)	5	26	10
Justerad soliditet (procent)	50	55	39

Definition av nyckeltal

Driftnetto, tkr

Avser Hyresintäkter minus fastighetskostnader.

Ekonomisk uthyrningsgrad, procent

Hyresintäkter i förhållande till hyresvärde. Nyckeltalet syftar till att underlätta bedömningen av Hyresintäkter i förhållande till det totala värdet på möjlig uthyrningsbar yta.

Justerad soliditet, procent

Redovisat eget kapital inkl. ägarlån och konvertibler, med återläggning av redovisad uppskjuten skatteskuld i procent av balansomslutningen. Nyckeltalet används för att belysa bolagets finansiella stabilitet.

Förändring i eget kapital

(Redovisas i kr)

	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel	Summa eget kapital
Eget kapital 2022-12-31	25 000	1 056 020	288 560	1 369 580
Årets resultat			-95 276	
Nedskrivning		-1 056 020		
Eget kapital 2023-12-31	25 000	0	193 284	218 284

Resultatdisposition

(Redovisas i kr)

Förslag till disposition av bolagets vinst

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel

Balanserade vinstmedel

288 560

Årets resultat

-95 276

193 284

disponeras så att

i utdelning lämnas

-

i ny räkning överföres

193 284

193 284



2024032101440

RESULTATRÄKNING	Not	2023	2022
Hysesintäkter		746 675	749 070
Fastighetskostnader	2	-513 915	-418 703
Driftnetto	3	232 760	330 367
Avskrivningar	5	-107 186	-123 855
Resultat efter avskrivningar		125 574	206 512
Central administration och marknadsföring		-180 966	-177 203
Försäljning av fastigheter	8	69 742	-
Rörelseresultat		14 350	29 309
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	113	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-109 987	-78 975
Resultat efter finansiella poster		-95 524	-49 666
Resultat före skatt		-95 524	-49 666
Aktuell skatt	7	-	-
Uppskjuten skatt	7, 13	248	3 522
Årets resultat		-95 276	-46 144

BALANSRÄKNING	Not	2023	2022
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	3 495 827	4 824 698
Pågående ny-, till- och ombyggnad		-	81 442
Markanläggningar	8	51 567	54 327
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10	69 744	48 985
Inventarier, verktyg och installationer	9	119 122	111 667
Summa materiella anläggningstillgångar		3 736 260	5 121 119
Finansiella anläggningstillgångar			
Uppskjuten skattefodran	13	3 770	3 522
		3 770	3 522
Summa anläggningstillgångar		3 740 030	5 124 641
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och kundfordringar		6 154	4 945
Övriga fordringar		7 717	3 587
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		9 648	23 526
Kassa och bank		235 679	103 726
Summa omsättningstillgångar		259 198	135 784
Summa tillgångar		3 999 228	5 260 426

Balansräkningen fortsätter på nästa sida.



BALANSRÄKNING	Not	2023	2022
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		25 000	25 000
Uppskrivningsfond		-	1 056 020
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		288 560	334 703
Årets resultat		-95 276	-46 143
Summa eget kapital		218 284	1 369 580
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld		-	273 980
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	1 816 405	-
Skulder till aktieägare		1 800 000	1 500 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	37 280	1 893 000
Skulder till aktieägare		-	51 666
Leverantörsskulder		38 969	-
Skatteskulder		561	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		87 729	172 200
Summa eget kapital och skulder		3 999 228	5 260 426

KASSAFLÖDESANALYS	Not	2023	2022
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		14 350	29 309
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet			
Återföring avskrivningar	5	107 186	123 855
Återföring resultat fastighetsförsäljning		-69 742	-
Erhållen ränta	6	113	-
Erlagd ränta		-109 987	-78 975
Betald skatt		-	-
<i>Kassaflöden från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</i>			
		-58 080	74 189
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		8 539	-10 522
Förändring av rörelseskulder		-96 607	131 221
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-146 148	194 888
Investeringsverksamheten			
Ny- till- och ombyggnad på förvaltningsfastigheter	8	-310 397	-251 797
Förvärv av markanläggningar		-	-57 186
Pågående ny- till- och ombyggnad		-	-81 442
Förvärv av maskiner och inventarier	9, 10	-72 187	-111 883
Avyttring av förvaltningsfastigheter		400 000	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		17 416	-502 308
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		300 000	500 000
Amortering av lån		-39 315	-97 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		260 685	403 000
Årets kassaflöde		131 953	95 580
Likvida medel vid årets början		103 726	8 146
Likvida medel vid årets slut		235 679	103 726

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄN INFORMATION

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Not 1. Redovisningsprinciper och värderingsprinciper

Intäkter

Hysesintäkter redovisas i den period uthyrningen avser. Förskottsbetalda hyresintäkter redovisas som upplupna kostnader och förutbetalda intäkter.

Leasingavtal

Leasingavtal där bolaget är leasegivare avser främst hyresavtal på bostäder. Bolagets hyresavtal redovisas som operationella leasingavtal.

Lånekostnader

De låneutgifter som uppkommer då företaget lånar kapital kostnadsförs i resultaträkningen i den period till vilken de hänförs till.

Skatt

Total skatt redovisad i resultaträkningen utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt.

Aktuell skatt

Aktuell skatt beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Skattepliktigt resultat skiljer sig från det redovisade resultatet i resultaträkningen då det har justerats för ej skattepliktigt resultat. Uppskjuten skatt redovisas enligt den s k balansräkningsmetoden. Uppskjutna skatteskulder redovisas för i princip alla skattepliktiga temporära skillnader och uppskjutna skattefordringar redovisas i princip för alla avdragsgilla temporära skillnader i den omfattning det är sannolikt att beloppen kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt redovisas på temporära skillnader mellan det redovisade värdet på tillgångar och skulder i de finansiella rapporterna och det skattemässiga värdet som används vid beräkning av skattepliktigt resultat. Uppskjuten skatt redovisas enligt den s k balansräkningsmetoden. Uppskjutna skatteskulder redovisas för i princip alla skattepliktiga temporära skillnader och uppskjutna skattefordringar redovisas i princip för alla avdragsgilla temporära skillnader i den omfattning det är sannolikt att beloppen kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott.

Not 1. Redovisningsprinciper och värderingsprinciper, *forts*

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minnskat med ackumulerade avskrivningar.

Följande avskrivningsplaner har tillämpats:

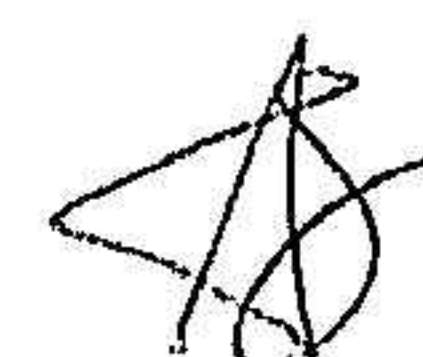
	Nyttjandeperiod
Mark	-
Markanläggning	20 år
Byggnads- och markinventarier	10 år
Stomme	100 år
Tak	40 år
Fasad	40 år
Fönster	50 år
Badrum	40 år
Rör/VS	50 år
Vent inklusive styr	30 år
El	50 år
Övrigt	25 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Finansiella instrument

Samtliga finansiella instrument värderas och redovisas utifrån anskaffningsvärden i enlighet med K3 kapitel 11. Långfristiga fordringar och långfristiga skulder har värderats till upplupet anskaffningsvärde.

Not 2. Fastighetskostnader

	2023	2022
Driftkostnader		
Fjärrvärme	109 982	121 264
El	25 569	47 012
Vatten och avlopp	36 426	45 984
Sophämtning	27 757	27 725
Snöröjning och sandning	14 439	12 938
Reparationer och underhåll		
Fastigheter	140 676	39 408
Bostäder	109 627	110 474
Installationer	43 652	7 189
Fastighetsskatt	5 787	6 709
Fastighetskostnader	513 915	418 703



Not 3. Driftnetto

För att visa bilden per balansdagen lämnas nedanstående information. Justering för köpta och sålda fastigheter har skett på så sätt att under året sålda fastigheter har exkluderats och under året förvärvade fastigheter har räknats om till helårsutfall.

	Enligt resultaträkningen	Justering för förvärvade och sålda fastigheter	Justerad resultaträkning
Hysesintäkter	746 675	-68 700	677 975
<i>Fastighetskostnader</i>			
Driftskostnader	-214 173	-30 225	-183 948
Reparationer och underhåll	-293 955	-	-293 956
Fastighetsskatt	-5 787	-1 823	-3 964
Driftnetto	232 760		196 107

Not 4. Personalkostnader

Bolaget har inga anställda.

Not 5. Avskrivning enligt plan

	2023	2022
Markanläggning	2 760	2 859
Byggnad	60 452	74 904
Inventarier, verktyg och installationer	29 110	29 763
Maskiner och andra tekniska anläggningar	14 864	16 329
	107 186	123 855

Not 6. Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Ränteintäkter	113	-
	113	-

Not 7. Aktuell skatt och uppskjuten skatt

	2023	2022
Aktuell skatt	-	-
Ingående balans	3 522	-
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	248	3 522
	<u>3 770</u>	<u>3 522</u>

Avstämning effektiv skatt

	2023		2022	
Årets resultat		-95 276		-46 143
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Skatt enligt gällande skattesats	20,6	-	20,6	-
Redovisad effektiv skatt		<u>-</u>		<u>-</u>
		-		-

Not 8. Förvaltningsfastigheter

	2023	2022
Mark		
<i>Ack anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	551 615	483 840
Nyanskaffning	-	67 775
Avyttring	-44 000	-
Vid årets slut	<u>507 615</u>	<u>551 615</u>
Markanläggning		
<i>Ack anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	57 186	-
Nyanskaffning	-	57 186
Avyttringar och utrangering	-	-
Vid årets slut	<u>57 186</u>	<u>57 186</u>
<i>Ack avskrivning enl plan</i>		
Vid årets början	-2 859	-
Avyttringar och utrangering	-	-
Årets avskrivning enligt plan	-2 760	-2 859
Vid årets slut	<u>-5 619</u>	<u>-2 859</u>
Planenligt restvärde	<u>51 567</u>	<u>54 327</u>



Not 8. Förvaltningsfastigheter, *forts*

	2023	2022
Byggnader		
<i>Ack anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	4 367 007	2 852 985
Nyanskaffning	310 397	184 022
Omklassificering	81 442	-
Uppskrivning	-	1 330 000
Nedskrivning	-1 330 000	-
Avyttring och utrangering	-300 315	-
Vid årets slut	3 128 531	4 367 007
 <i>Ack avskrivning enl plan</i>		
Vid årets början	-93 924	-19 020
Återföring efter avyttring	14 057	-
Årets avskrivning enligt plan	-60 452	-74 904
Vid årets slut	-140 319	-93 924
 Planenligt restvärde	2 988 212	4 273 083

Not 8. Förvaltningsfastigheter, *forts*

Förvaltningsfastigheter

Byggnader	3 128 531	4 367 007
Mark	507 615	551 615
Markanläggning	57 186	57 186
	<u>3 693 332</u>	<u>4 975 808</u>

Verkligt värde 5 168 840 5 126 640

Taxeringsvärde 1 629 000 1 872 000

Skattemässigt restvärde 2 978 910 2 960 182

Värdering har gjorts internt enligt avkastningsbaserad metod, där avkastningskraven hämtats från marknaden. Direktavkastningskrav som använts vid värdering ligger inom intervallet 10-12 procent (viktat snitt 11 procent). Företagets redovisade driftnetton, exklusive reparationer och underhåll bedöms överensstämma med marknadsmässiga och har därför lagts till grund för värderingen. Inga vakanser förväntas utöver omflyttningsvakans.

Fastighetsförteckning:

Fastighetsbeteckning	Yta (m ²)		Byggnads-/ombyggnadsår
	bostäder	lokaler	
<i>Överkalix:</i>			
Tallvik 13:28 Backvägen 10-16	300	-	1991
Tallvik 13:25 & 13:70 Torgvägen 10-20	456	-	1991
Total yta	<u>756</u>	<u>-</u>	

Not 9. Inventarier, verktyg och installationer

	2023	2022
<i>Ack anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	148 817	36 934
Nyanskaffning	36 565	111 883
Avyttring och utrangering	-	-
Vid årets slut	185 382	148 817
 <i>Ack avskrivning enl plan</i>		
Vid årets början	-37 150	-7 387
Avyttringar och utrangering	-	-
Årets avskrivning enligt plan	-29 110	-29 763
Vid årets slut	-66 260	-37 150
 Planenligt restvärde	119 122	111 667

Not 10. Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2023	2022
<i>Ack anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	81 642	81 642
Nyanskaffning	35 622	-
Avyttring och utrangering	-	-
Vid årets slut	117 264	81 642
 <i>Ack avskrivning enl plan</i>		
Vid årets början	-32 657	-16 328
Avyttringar och utrangering	-	-
Årets avskrivning enligt plan	-14 864	-16 329
Vid årets slut	-47 521	-32 657
 Planenligt restvärde	69 743	48 985

Not 11. Eget kapital

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Antal aktier och kvotvärde</i>		
Antal aktier	400	400
Kvotvärde	62,5	62,5
<i>Förslag till vinstdisposition</i>		
Styrelsen föreslår att till förfogande vinstmedel		
Balanserad vinst	288 560	334 703
Årets resultat	-95 276	-46 143
	<u>193 284</u>	<u>288 560</u>
disponeras så att		
i utdelning lämnas	-	-
i ny räkning överföres	193 284	288 560
	<u>193 284</u>	<u>288 560</u>

Not 12. Uppskjuten skatteskuld

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	-270 980	-
Årets förändring	270 980	-270 980
Vid årets slut	<u>0</u>	<u>-270 980</u>

Not 13. Uppskjuten skattefodran

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	3 522	-
Årets förändring	248	3 522
Vid årets slut	<u>3 770</u>	<u>3 522</u>

Avser uppskjuten skatt på temporära skillnader för fastigheter, vilka uppkommer genom olika aktiveringsprinciper skattemässigt och redovisningsmässigt samt skattemässiga avskrivningar lägre än de redovisningsmässiga. Samt uppskivning och nedskrivningar av byggnader.

Not 14. Skulder till kreditinstitut

Räntebind- ningstid	Genom- snittsränta	Andel av lån	Skuldbelopp 2023-12-31	Varav förfaller inom 1 år	Varav förfaller senare än 5 år
2025	5,27%	100%	1 853 685	37 260	-
	5,27%	100%	1 853 685	37 260	-

Ställda säkerheter för "Skulder till kreditinstitut":

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	5 990 000	5 990 000
	5 990 000	5 990 000

Not 15. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter balansdagen som påverkar bedömningen av bolagets finansiella ställning.

Underskrifter

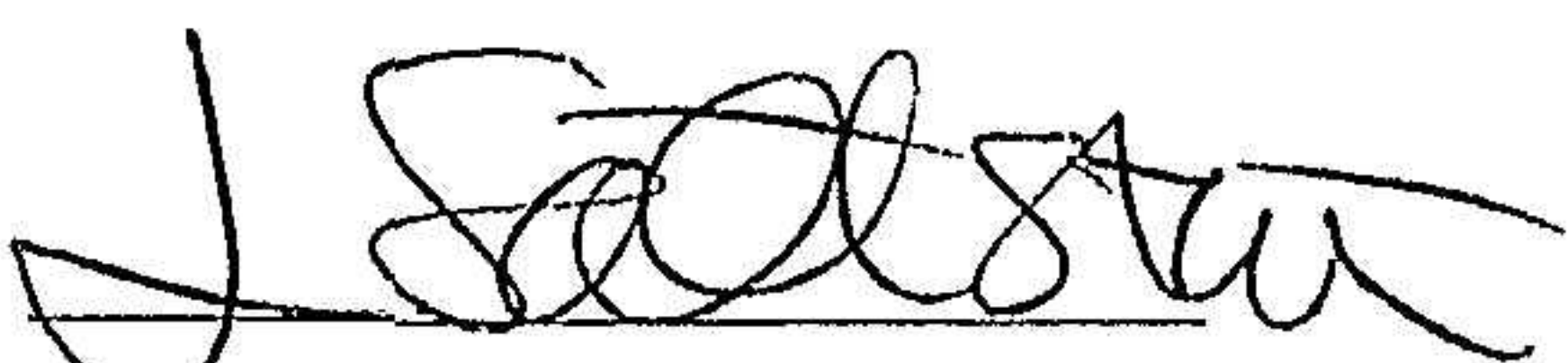
Luleå 2024-02-27



Anton Sällström
Verkställande direktör, Ordförande



Oskar Sällström
Styrelseledamot



Leif Sällström
Styrelseledamot