

## ÅRSREDOVISNING 2022 - NYA SOLPORTEN FASTIGHETS AB

### Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Nya Solporten Fastighets AB, 556635-6688, får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31, bolagets 21:e verksamhetsår.

#### Verksamhet och organisation

Nya Solporten Fastighets AB med helägda dotterbolaget Solporten Fastighets Aktiebolag är en fastighets- och förvaltningskoncern med säte i Solna. Koncernen äger och förvaltar tjugofem bostadsfastigheter varav sjutton är belägna i Solna, en i Sundbyberg, fem i Stockholm och två i Enköping. Uppbyggnaden har skett successivt med början 1975 då fastigheterna ägdes av familjerna Hamberg och Lindwall privat. Fastigheterna är byggda mellan 1929 och 1969. Ägarfamiljerna har alltsedan starten haft en långsiktig och tydlig ambition med sitt ägande – att bygga långsiktiga relationer och långsiktiga värden genom ett långsiktigt engagemang.

#### Vision

Solportens vision är att vara en välkonsoliderad och respekterad fastighetskoncern på sina marknader. Solporten ska vara ett attraktivt val för hyresgäster, entreprenörer, leverantörer och medarbetare. Genom lyhördhet och stort kunnande ska Solporten erbjuda attraktiva bostäder och lokaler med en servicenivå över genomsnittet. Solporten ska systematiskt förädla befintliga fastigheter och kontinuerligt göra dessa mer attraktiva. Genom ett aktivt fastighetsägande skapar Solporten långsiktiga relationer till hyresgäster och en långsiktigt god avkastning till ägarna.

#### Visionsarbetet

Under 2014 formaliserades förändringsarbetet inom Solporten för att nå den vision som gemensamt tagits fram av ägare, styrelse och ledning. Förändringsarbetet bygger på en 10-årsperiod 2014-2024 och består av både hårda och mjuka värden. Med anledning av den pandemi som drabbat oss samt pga. svårigheter i början att nå tillräcklig årlig volym av renoverade bostäder har visionsmålet justerats från -2024 till -2026. Avseende hårda värden ligger fokus på icke ROT-renoverade fastigheter, där arbetet bedrivs enligt en egenutveckladmodell. Mot bakgrund av den tekniska utvecklingen förändras modellen för renoveringar i takt med ökade nya kunskaper.

Renoveringen av varje fastighet är omfattande och arbetet är tydligt inriktat på långsiktig kvalitet som ska ge förutsättningar för långsiktig god förvaltning till rimlig avkastning. Solportens mål är att erbjuda nuvarande och framtida kunder ett modernt, funktionellt och tryggt boende till rätt hyresnivå.

I samband med renoveringsarbetet ser Solporten även över energibehov, möjlig förädlingspotential och möjliga utbyggnader i syfte att kunna erbjuda nya och bättre bostäder för de människor som kommer att leva i dessa hus och bostäder. Solporten vill inte bara följa utvecklingen på hyresmarknaden, utan har även ambitionen att aktivt leda och bidra till förändringar.

I Solportens målsättning ingår även att skapa nya bostäder, antingen på egen mark eller genom markförvärv och/eller markanvisning. Under 2015 har Solporten påbörjat ett arbete i avsikt att, genom detaljplanändring, skapa byggrätter för ca 100 nya bostäder i fastigheten Flundran 4 i Solna. Detta detaljarbete löper sedan dess vidare.

Organisationen har anpassats för att genomföra koncernens målsättningar. All fastighetsadministration och projektstyrning/–upphandling och fastighetsskötsel handhas och bedrivs av egen personal. Totalt har koncernen 14 anställda.

Sedan 2014 används NKI-mätningar (Nöjd-Kund-Index) som ett aktivt arbetsredskap inom koncernen för att uppnå de mjuka värden som ingår i visionen. All personal är involverad i förbättringsarbetet och NKI-arbetet ska genomsyra och vara en viktig del av hela koncernens dagliga verksamhet. Efter att ha nått vårt första delmål 2018, om att nå en servicenivå bland de 25 procent högst rankade fastighetsbolagen, så har arbetet fortsatt och ny mätning har genomförts under 2020. Tack var de högt ställda målen till 2022, framflyttade till -2024 pga pandemin, flyttar vi nu ytterligare fram positionerna och etablerar oss på en än högre nivå inom serviceindex. Coronapandemin bidrog tyvärr till att vi ej kunnat arbeta effektivt med NKI i den omfattning vi önskade.

#### Fastighetsbestånd

Det bokförda värdet på beståndet är 1 107,2 (985,1) Mkr. Taxeringsvärdet, enligt senaste fastighetstaxeringen år 2022, uppgår till 1 957,2 (1 509,3) Mkr, fördelat med 1 807,1 (1 378,8) Mkr på bostäder och 150,1 (130,5) Mkr på lokaler.

Den totala bostadslägenhetsytan, 52 942 kvm, fördelar sig på 1 003 bostadslägenheter, vilket ger en genomsnittlig yta av 52,8 kvm per bostad. Den totala lokallägenhetsytan utgör 9 709 kvm fördelat på 102 lokaler. Den totala bilplatsytan utgör 14 152 kvm, varav 11 695 kvm avser garageyta. Totalt inrymmer garagen 362 bilplatser och p-platserna 184 bilplatser. Av den totala ytan utgör bostadslägenhetsytan 71,2 procent. Borträknat bilplatsytan utgör den totala bostadslägenhetsytan 84,5 procent.

#### Omsättning och resultat

Omsättningen ökade till 96,3 (91,2) mkr och rörelseresultatet blev 29,4 (30,8) mkr. Intäktsökningen är en direkt effekt av de senaste årens upprustningsprogram som tydligt börjar ge resultat. När det gäller rörelseresultatet så har det i år varit ett tungt år i vår i omvärlden med krig i Ukraina som medfört kraftiga prisökningar på främst energi och byggmaterial men som även påverkat den enorma inflationen i stort. Solportens intäkter, som till största del avser bostadshyror, har med gällande lagstiftning svårt att kompensera intäkterna, kortsiktigt, för dessa ökade kostnader. Rörelseresultatet påverkas även av engångskostnader i samband med förvärvet av Plogen 10 som under 2022 påverkar resultatet negativt med totalt -1,2 Mkr. Härav är nästan -0,9 Mkr pantbrevskostnader. De största enskilda kostnadsökningarna härleds främst till kraftigt ökade elpriser, materialkostnadsökning samt räntor. I övrigt finns inga effekter, knutna till pandemin, på resultatet längre. Vakansgraden är fortsatt hög som en följd av den stora renoveringstakten helt enligt plan.

Resultatet före skatt uppgick till 15,9 (18,5) mkr och resultatet efter skatt blev 9,5 (14,6) mkr.

#### Finansiell ställning och investeringar

Koncernens likvida medel uppgick per balansdagen till 26,4 (36,1) mkr. Det egna kapitalet uppgick till 353,5 (348,8) mkr, motsvarande en soliditet på 27 (30) procent.

Koncernens totala upplåning hos kreditinstitut uppgick per årsskiftet till 776,2 (683,2) mkr.

Totala investeringar uppgick till 133,0 (84,6) mkr, varav 87,7 (83,6) mkr avser investeringar i renoveringar och ombyggnader av bolagets fastighetsbestånd. Koncernens investeringar i planerade renoveringar finansieras genom egengenerade vinstmedel samt genom långfristig nyupplåning.

#### Väsentliga händelser under verksamhetsåret

Efter några ovanliga år med pandemi förväntade vi oss att år 2022 skulle bli det året när allt återgick till det normala. Men när vi nu summerar 2022 är det bara att konstatera att det blev ett väldigt tufft och utmanande år som skriver in sig i historieböckerna. De tidigare planerade aktiviteterna och den budget vi tagit fram blev väldigt snabbt stora och tuffa utmaningar att hantera. Den kraftiga inflationen har drivit på räntehöjningar, underhålls och energikostnader. Med en hög ambition om förvaltningskvalité och nöjda hyresgäster är det minst sagt en utmaning då vi har svårt att kompensera detta med högre hyror. Kriget i Ukraina har bidragit till att material som tidigare var en självklarhet att hämta från lagerhyllorna blivit en total bristvara. Det gör att de stora projekten som pågår har haft en oviss tidplan. Detta i kombination med kraftiga prisökningar har minst sagt gjort det svårnavigerat för att nå ett tillfredställande och hållbart resultat.

Den 1 februari 2022 satte vi igång etapp nr 2 i kv. Flundran 4, Råsundavägen 13, innehållande 44 bostäder och 3 kontorslokaler. Projektet omfattar motsvarande Råsundavägen 17/19, färdigställt dec 2021, och avser en totalrenovering och stambyte av samtliga bostäder och lokaler. Utöver detta bygger vi om all ventilation, byter fönster, renoverar fasader, tak, balkonger och samtliga allmänna utrymmen. Entreprenaden genomfördes i samarbete med vår samarbetspartner, Aldrin Bygg & Samordning, som resulterat i bra struktur och hög kvalité till ett rimligt pris. Entreprenaden har gått mycket bra och byggnaden stod klart för inflyttning, bara 3 veckor efter planerad tidsplan trots materialbrist och leveransproblem, runt 1/12 2022.

Den 1 februari 2022 satte vi även igång totalrenovering och stambyte av fastigheten Rådslaget 17, Storgatan 25 i Solna, innehållande 12 bostäder och en restaurang. Utöver detta har fasader och balkonger renoverats samt fönster byts ut. Även allmänna utrymmen är moderniserade. Rådslaget 17 stod klart för inflyttning i nov 2022. Entreprenaden har utförts i ett samarbete med PEFO AB som resulterat i en fin ombyggnad med hög kvalité.

Under 2022 kunde vi äntligen genomföra en kick-off där vi la grunden för vårt framtida hållbarhetsarbete. Solporten har alltid arbetat med hållbarhet men det är först i år som det har identifierats och definierats vilka områden som vi ska ha fokus på. Det är Solportens övertygelse om att den ekonomiska hållbarheten måste vara av överordnad betydelse för att kunna vara framgångsrik inom både den sociala och ekologiska hållbarheten.

När det gäller social hållbarhet har Solporten inlett ett samarbete med Stockholms stadsmission i deras projekt, Bostad först. Under året har Solporten även inom social hållbarhet genomfört NKI undersökning i vårt bestånd. Ambitionen efter pandemin var att bibehålla tidigare uppnådda nivåer, att tillhöra de 25% bästa fastighetsägarna, vilket vi precis lyckades uppnå. Detta bevisar att vårt långsiktiga och ambitiösa arbete har rotat sig bra i organisationen och vi kan nu fortsätta vår resa mot nya mål. Som en följd effekt av oron i omvärlden har vi under året även gjort en statusinventering av samtliga skyddsrum i vårt bestånd.

När det gäller vår Ekonomiska och ekologiska hållbarhetsfokusering så har vi fortsatt vårt arbete kring att nå rimliga bruksvärdeshyror i våra totalrenoverade fastigheter samtidigt som vi kartlägger och investerar i energibesparande och energiåtervinnande åtgärder. Under hösten 2022 har vi därför påbörjat en större geovärmeanläggning i kv. Galgvreten 27:9 i Enköping som ska förse hela fastigheten med grön energi. Anläggningen beräknas stå färdig i Q3/Q4 2023. Vi har även fortsatt vårt samarbete med Ecoclimate AB och tecknat nytt avtal för återvinning av energi ur spillvattnet i fastigheten Facklan 5, Solna. Denna anläggning beräknas driftsättas under Q2 2023.

Under senvåren 2022 tog Mark och Miljödomstolen ett beslut att upphäva den detaljplan i kv. Flundran 4 som under slutet av 2021 hade antagits i kommunfullmäktige i Solna. Solporten har överklagat beslutet och begärt prövningstillstånd i Mark- och Miljööverdomstolen.

#### Utveckling av koncernens verksamhet, resultat och ställning

	2022	2021	2020	2019	2018
<b>Koncernen</b>					
Rörelsens intäkter, tkr	96 323	91 279	90 626	84 417	82 415
Rörelsemarginal, %	31	34	38	34	31
Balansomslutning, tkr	1 298 083	1 181 427	1 159 693	1 042 701	960 058
Avkastning på sysselsatt kapital, %	3	3	3	4	3
Avkastning på eget kapital, %	5	5	6	5	4
Soliditet, %	27	30	29	33	34
<b>Moderbolaget</b>					
Balansomslutning, tkr	214 196	214 029	214 009	217 831	214 027
Soliditet, %	100	100	100	100	100

#### Nyckeltalsdefinitioner:

Rörelsemarginal	Rörelseresultat i förhållande till periodens intäkter
Balansomslutning	Totala tillgångar
Avkastning på sysselsatt kapital	Rörelseresultat plus finansiella intäkter i förhållande till genomsnittligt sysselsatt kapital
Sysselsatt kapital	Balansomslutningen minskad med ej räntebärande skulder
Räntefria skulder	Skulder som inte är räntebärande
Avkastning på eget kapital	Resultat efter finansiella poster i förhållande till eget kapital
Soliditet	Eget kapital i förhållande till balansomslutningen
Belåningsgrad	Räntebärande skulder i relation till fastigheternas bokförda värde.

#### Förändring av Eget kapital

	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Övrigt eget kapital	Totalt eget kapital
<b>Koncernen</b>				
Ingående eget kapital 2021-01-01	100	0	338 672	338 772
Årets resultat			14 631	14 631
Förändring uppskjutna skatteeffekter				
<b>Transaktioner med koncernens ägare</b>				
Aktieutdelning			-4 560	-4 560
Utgående eget kapital 2021-12-31	100	0	348 743	348 843
Årets resultat			9 467	9 467
Förändring uppskjutna skatteeffekter				

Transaktioner med koncernens ägare

Aktieutdelning				-4 800	-4 800
Utgående eget kapital 2022-12-31	100	0	353 410	353 510	

Moderbolaget	Bundet eget kapital			Fritt eget kapital		Totalt eget kapital
	Aktie-kapital	Reserv-fond	Uppskrivn. fond	Balans. resultat	Årets resultat	
Ingående eget kapital 2021-01-01	100	20	205 738	7 618	0	213 476
Disposition enligt årsstämma, utdelning				4 969		4 969
				-4 560		-4 560
Utgående eget kapital 2021-12-31	100	20	205 738	8 027	0	213 885
Disposition enligt årsstämma, utdelning				4 967	-4 967	
				-4 800		-4 800
Årets resultat					4 967	4 969
Utgående eget kapital 2022-12-31	100	20	205 738	8 194	0	214 052

Aktiekapitalet är fördelat på 80 000 aktier med en röst per aktie  
Aktiernas kvotvärde är 1,25 kronor

**Moderföretaget**

Nya Solporten Fastighets AB är ett fastighets- och förvaltningsbolag med säte i Solna. Bolaget bildades 2002 och ägs av familjerna Hamberg och Lindwall.

Någon verksamhet, utöver förvaltning av dotterbolag, har inte moderbolaget. Under året har utdelning till aktieägarna skett med 4,5 (4,3) mkr. Eget kapital uppgick per balansdagen till 213,8 (213,4) mkr.

**Händelser efter verksamhetsårets utgång**

I början av 2023 beviljade Mark- & Miljööverdomstolen prövningstillstånd för den upphävda detaljplanen i kv. Flundran 4. Arbetet med detaljplanen har därför återupptagits.

Under början av 2023 har vi påbörjat etapp 3 i kv. Flundran 4, Råsundavägen 15, med stambyte och totalrenovering. Omfattningen avser 43 bostäder och 4 lokaler samt tillhörande fasader, tak, balkonger, fönster samt allmänna utrymmen. Projektet planeras vara klart för inflyttning i slutet av november 2023.

**Förväntad framtida utveckling**

Moderbolag och koncernen förväntas fortsätta sin verksamhet på nuvarande nivå under det kommande året. Koncernen kommer fortsatt arbeta med utveckling och förädling av fastighetsbeståndet

**Styrelsen förslag till vinstdisposition**

Till årsstämmans förfogande finns i moderbolaget följande medel (kronor):

Balanserat resultat	3 227 116
Årets resultat	<u>4 966 500</u>
Summa fritt eget kapital	8 193 616



Styrelsen och verkställande direktören föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande;

Aktieutdelning 52,5 kr normal utdelning	
plus 10 kr extra utdelning per aktie	5 000 000
Balanseras i ny räkning	<u>3 193 616</u>
	8 193 616

**Sammanfattning av styrelsens yttrande över föreslagen vinstutdelning**

Den föreslagna utdelningen uppgår till 5,0 mkr och utgör 52,8 procent av koncernens resultat efter skatt.

Det finns enligt styrelsens bedömning, med hänsyn tagen till likviditetsbehov, framlagd budget, investeringsplaner och förmåga att lyfta långfristiga krediter, inget som talar för att koncernens och moderbolagets eget kapital inte skulle vara tillräckligt i relation till verksamhetens art, omfattning och risker efter den föreslagna utdelningen.

Styrelsen finner därmed den föreslagna utdelningen försvarlig enligt 17 kap 3 § Aktiebolagslagen.

Vad beträffar koncernens och moderbolagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar och kassaflödesanalyser med tillhörande tilläggsupplysningar;

Koncernens resultaträkning	sid 6
Koncernens balansräkning	sid 7-8
Koncernens kassaflödeanalys	sid 9
Moderbolagets resultaträkning	sid 10
Moderbolagets balansräkning	sid 11
Moderbolagets kassaflödeanalys	sid 12
Tilläggsupplysningar	sid 13-24
Underskrifter	sid 24

## Koncernens resultaträkning

Belopp i tkr	Not	2022	2021
Hysesintäkter	2	96 000	91 048
Övriga förvaltningsintäkter	3	323	231
<b>Rörelsens intäkter</b>		<b>96 323</b>	<b>91 279</b>
<u>Fastighetskostnader</u>			
Uppvärmning		-8 773	-9 097
Övriga taxebundna kostnader		-6 993	-5 805
Fastighetsskötsel & reparationer		-7 835	-7 541
Övriga driftskostnader		-822	-803
Underhåll		-2 105	-1 967
Fastighetsskatt		-2 588	-2 363
<b>Summa externa fastighetskostnader</b>		<b>-29 116</b>	<b>-27 576</b>
<b>Driftnetto</b>		<b>67 207</b>	<b>63 703</b>
<u>Rörelsekostnader</u>			
Övriga externa kostnader	4,5	-6 454	-5 374
Personalkostnader	6	-13 783	-13 488
Övriga rörelseintäkter/-kostnader	7	159	427
Avskrivningar	8	-17 705	-14 450
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-37 783</b>	<b>-32 885</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>29 424</b>	<b>30 818</b>
<u>Resultat från finansiella poster</u>	9		
Finansiella intäkter		111	14
Finansiella kostnader		-13 622	-12 271
<b>Summa finansnetto</b>		<b>-13 511</b>	<b>-12 257</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>15 913</b>	<b>18 561</b>
Skatt	10	-6 446	-3 929
<b>Årets resultat (hänförligt till moderbolagets aktieägare)</b>		<b>9 467</b>	<b>14 632</b>
Vinst per aktie (kronor)		118,34	182,90
Föreslagen/lämnad aktieutdelning per aktie (kronor)		62,5	60

## Koncernens balansräkning

Belopp i tkr	Not	2022	2021
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Immateriella anläggningstillgångar	11	-	-
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Förvaltningsfastigheter	12	1 119 767	997 827
Inventarier, installationer och fordon	13	1 745	2 466
Pågående om- och nybyggnader	14	97 063	102 970
		<u>1 218 575</u>	<u>1 103 263</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Uppskjuten skattefordran	10	45 928	40 666
		<u>45 928</u>	<u>40 666</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>1 264 503</b>	<b>1 143 929</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Hyses- och kundfordringar		5486	332
Övriga fordringar	16	71	89
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	1 594	906
		<u>7 151</u>	<u>1 327</u>
Kassa och bank	18	26 429	36 171
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>33 580</b>	<b>37 498</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>1 298 083</b>	<b>1 181 427</b>

ank=20230614:2023061504766

**Koncernens balansräkning (forts.)**

Belopp i tkr	Not	2022	2021
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<u>Eget kapital</u>			
Aktiekapital		100	100
Övrigt eget kapital inklusive årets resultat		353 410	348 743
<b>Summa eget kapital (hänförligt till moderföretagets ägare)</b>		<b>353 510</b>	<b>348 843</b>
<u>Avsättningar</u>			
Uppskjuten skatteskuld	10	138 617	126 909
		<b>138 617</b>	<b>126 909</b>
<u>Långfristiga skulder</u>			
Skulder till kreditinstitut	20	524 462	563 272
		<b>524 462</b>	<b>563 272</b>
<u>Kortfristiga skulder</u>			
Skulder till kreditinstitut	20	251 810	120 000
Förskott från hyresgäster och kunder		10 837	7 327
Leverantörsskulder		12 315	9 232
Skatteskulder	10	361	141
Övriga kortfristiga skulder	21	1 872	1 519
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	4 299	4 184
		<b>281 494</b>	<b>142 403</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>1 298 083</b>	<b>1 181 427</b>

## Koncernens kassaflödesanalys

Belopp i tkr	2022	2021
<b>Löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	15 913	18 561
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm	17 705	14 450
	<u>33 618</u>	<u>33 011</u>
Betald skatt	-2 572	-
	<u>-2 572</u>	
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	31 046	33 011
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Förändringar av rörelsefordringar	-3 142	500
Förändringar av rörelseskulder	7 172	1 350
	<u>35 076</u>	<u>34 861</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	35 076	34 861
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-133 018	-84 608
Amortering av långfristiga fordringar		
	<u>-133 018</u>	<u>-84 608</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-133 018	-84 608
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av låneskulder		-178
Upptagna lån	93 000	
Utbetaald aktieutdelning	-4 800	-4 560
	<u>88 200</u>	<u>-4 738</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	88 200	-4 738
Årets kassaflöde	-9 742	-54 486
Likvida medel vid årets början	<u>36 171</u>	<u>90 657</u>
Likvida medel vid årets slut	26 429	36 171
<b>Tilläggsupplysningar</b>		
Under perioden betald ränta uppgick till	110	14
Under perioden erhållen ränta uppgick till		
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet mm.</b>		
Avskrivningar	17 705	14 450
Aktieutdelningar utdelad dotterbolag		
Förlust vid utträngning anläggningstillgångar		
Övrigt	-	-
	<u>17 705</u>	<u>14 450</u>

ank=20230614:2023061504767

**Moderbolagets resultaträkning**

Belopp i tkr	Not	2022	2021
<u>Rörelsekostnader</u>			
Övriga externa kostnader	5	-33	-31
Summa rörelsekostnader		-33	-31
<b>Rörelseresultat</b>		-33	-31
<u>Finansiella intäkter</u>			
Aktieutdelning		5 000	5 000
<b>Summa finansiella poster</b>		5 000	5 000
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		4 967	4 969
<u>Bokslutsdispositioner</u>			
Lämnade koncernbidrag		-	-
Mottagna koncernbidrag		-	-
<b>Resultat före skatt</b>		4 967	4 969
Skatt		-	-
<b>Årets resultat</b>		4 967	4 969

## Moderbolagets balansräkning

Belopp i tkr	Not	2022	2021
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	15	214 000	214 000
		<u>214 000</u>	<u>214 000</u>
Summa anläggningstillgångar		214 000	214 000
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Fordringar hos koncernföretag	16	58	-
		<u>58</u>	<u>-</u>
Kassa och bank	18	29	29
Summa omsättningstillgångar		87	29
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>214 087</b>	<b>214 029</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Eget kapital			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital	19	100	100
Uppskrivningsfond	25	205 738	205 738
Reservfond		20	20
		<u>205 858</u>	<u>205 858</u>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		3 227	3 058
Årets resultat		4 967	4 969
		<u>8 194</u>	<u>8 027</u>
Summa eget kapital		214 052	213 885
<u>Kortfristiga skulder</u>			
Skulder koncernföretag		-	109
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	35	35
		<u>35</u>	<u>144</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>214 087</b>	<b>214 029</b>

ank=20230614;2023061504768

## Moderbolagets kassaflödesanalys

Belopp i tkr	2022	2021
<b><u>Löpande verksamheten</u></b>		
Resultat efter finansiella poster	4 967	4 969
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm	-	-
	<u>4 967</u>	<u>4 969</u>
Betald skatt	-	-
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>4 967</b>	<b>4 969</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Förändringar av rörelsefordringar	-	-
Förändringar av rörelseskulder	-167	-389
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-167</b>	<b>-389</b>
<b><u>Investeringsverksamheten</u></b>		
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b><u>Finansieringsverksamheten</u></b>		
Amortering av låneskulder		
Upptagna lån		
Utbetald aktieutdelning	-4 800	-4 560
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-4 800</b>	<b>-4 560</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>0</b>	<b>20</b>
Likvida medel vid årets början	29	9
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>29</b>	<b>29</b>
<b><u>Tilläggsupplysningar</u></b>		
Under perioden betald ränta uppgick till		
Under perioden erhållen ränta uppgick till		
<b><u>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet mm.</u></b>		
Mottagna aktieutdelning dotterbolag	-	-
Lämnade koncernbidrag	-	-
Mottagna koncernbidrag	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>

## Tilläggsupplvsningsningar

### Not 1. Redovisningsprinciper

#### Allmänt

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen om inte annat anges.

Bolagets funktionella valuta och rapporteringsvaluta är svenska kronor. Samtliga belopp är angivna i tusentals kronor (tkr) om inte annat anges.

I årsredovisningen har tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Anläggningstillgångar och långfristiga skulder består i allt väsentligt av belopp som förväntas återvinnas eller betalas efter mer än ett år från balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder består i allt väsentligt av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom ett år från balansdagen.

#### Koncernredovisning

Dotterföretag är företag i vilka moderföretaget direkt eller indirekt innehar mer än 50 % av röstetalet eller på annat sätt har ett bestämmande inflytande. Bestämmande inflytande innebär en rätt att utforma ett företags finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekonomiska fördelar. Redovisningen av rörelseförvärv bygger på enhetssynen. Det innebär att förvärvsanalysen upprättas per den tidpunkt då förvärvaren får bestämmande inflytande. Från och med denna tidpunkt ses förvärvaren och den förvärvade enheten som en redovisningsenhet. Tillämpningen av enhetssynen innebär vidare att alla tillgångar (inklusive goodwill) och skulder samt intäkter och kostnader medräknas i sin helhet även för delägda dotterföretag.

Anskaffningsvärdet för dotterföretag beräknas till summan av verkligt värde vid förvärvstidpunkten för erlagda tillgångar med tillägg av uppkomna och övertagna skulder samt emitterade eget kapitalinstrument, utgifter som är direkt hänförliga till rörelseförvärvet samt eventuell tilläggsköpeskillning. I förvärvsanalysen fastställs det verkliga värdet, med några undantag, vid förvärvstidpunkten av förvärvade identifierbara tillgångar och övertagna skulder samt minoritetsintresse. Minoritetsintresse värderas till verkligt värde vid förvärvstidpunkten. Från och med förvärvstidpunkten inkluderas i koncernredovisningen det förvärvade företags intäkter och kostnader, identifierbara tillgångar och skulder liksom eventuell uppkommen goodwill eller negativ goodwill.

Koncernmässig goodwill uppkommer när anskaffningsvärdet vid förvärv av andelar i dotterföretag överstiger det i förvärvsanalysen fastställda värdet på det förvärvade företags identifierbara nettotillgångar. Goodwill redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuell nedskrivning.

#### Intäkter

Hyresavtal klassificeras som operationella leasingavtal. Hyresintäkterna, inklusive eventuella tillägg för fastighetsskatt, värme etc., redovisas linjärt i resultaträkningen baserat på villkoren i avtalet. Den sammanlagda kostnaden för lämnade förmåner och rabatter redovisas som en minskning av hyresintäkterna linjärt över leasingperioden. I de fall hyresrabatten i ett nytecknat avtal överstiger 1 mkr ska hyresrabatten periodiseras över hyresavtalets löptid. Förskottshyror redovisas som förskott från hyresgäster bland de kortfristiga skulderna.

Som övriga förvaltningsintäkter redovisas andra ersättningar från hyresgäster samt fakturerade tjänster.

#### Leasing

Leasingavtal klassificeras som operationella leasingavtal då de väsentliga riskerna och fördelarna som förknippas med ägandet faller på leasegivaren. Samtliga Solportens leasingavtal klassificeras som operationella leasingavtal. Koncernen är leasegivare avseende hyreskontrakt (enligt ovan) och leasetagare vad avser hyra av kontor och hyra av kontorsmaskiner. Leasingavgifter periodiseras linjärt över leasingperioden.

#### Immateriella anläggningstillgångar

Balanserade utgifter för förvärvade dataprogram inkluderande kostnader för installation, uppstart och anpassning, redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar och eventuella nedskrivningar under den bedömda nyttjandeperioden.

#### Materiella anläggningstillgångar

##### Förvaltningsfastigheter

Koncernens fastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter och värdestegring. Samtliga fastigheter klassificeras som förvaltningsfastigheter.

Förvaltningsfastigheter redovisas till anskaffningsvärde ökat med eventuella uppskrivningar och minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet. Tillkommande utgifter för till exempel ombyggnader och större renoveringar som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Övriga reparations- och mindre underhållskostnader kostnadsförs i den period de uppstår. För byggnader har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

#### Inventarier mm

Inventarier, verktyg, fordon och installationer redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.

#### **Avskrivningar**

Följande avskrivningsplaner har tillämpats

<u>Tillgångstyp / Nyttjandeperiod</u>	<u>År</u>
<u>Förvaltningsfastigheter</u>	
Mark	-
Markanläggning	50
Stomme/grund 1)	80-120
Stomkompletteringar/Innerväggar	50
Tak	40
Fasader	40
Balkonger	40
Fönster	50
Hissar	35
Kök	40
Badrum	40
El	50
Värme och sanitet	50
Ventilation	30
Styrteknik etc.	20
Garage	25
Tätskikt innegård	30
<u>Övriga materiella anläggningstillgångar</u>	
Inventarier	5
Verktyg	5
Fordon	5
Kontorsanpassning/installationer	Kontraktets löptid 5
<u>Immateriella anläggningstillgångar</u>	
Dataprogram/affärssystem	5
Goodwill	20

Skillnaden mellan ovan nämnda avskrivningar och skattemässigt gjorda avskrivningar redovisas som ackumulerade överavskrivningar, vilka ingår i obeskattade reserver.

- 1) Avskrivningstid på stommen baseras på fastigheternas geografiska marknader, där 120 år används för fastigheter i Stockholms innerstad, 80 år för fastigheter i Enköping och 100 år för resterande bestånd (Solna, Sundbyberg mm).

#### **Skatt**

Skatt på årets resultat i resultaträkningen består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats. Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

Uppskjuten skatteskuld redovisas för alla skattepliktiga temporära skillnader. Uppskjuten skattefordran redovisas för avdragsgilla temporära skillnader och för möjligheten att i framtiden använda skattemässiga underskottsavdrag. Värderingen baseras på hur det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller skuld förväntas återvinnas respektive regleras. Beloppen baseras på de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen och har inte nuvärdesberäknats.

Uppskjutna skatteskulder som uppstått vid rena substansförvärv nuvärdesberäknas om värdet på den uppskjutna skatteskulden är en väsentlig del av affärsuppgörelsen och det finns ett dokumenterat samband mellan köpeskillingen och köparens värdering av den uppskjutna skatteskulden. Ett rent substansförvärv är ett förvärv av andelar i företag där huvudsakliga identifierbara tillgångar är byggnader och mark samt där köpeskillingen så gott som uteslutande avser tillgången med avdrag för fastighetslån och uppskjuten skatt.

Uppskjutna skattefordringar har värderats till högst det belopp som sannolikt kommer att återvinnas baserat på innevarande och framtida skattepliktiga resultat. Värderingen omprövas varje balansdag.

I koncernbalansräkningen delas obeskattade reserver upp på uppskjuten skatt och eget kapital.

#### Löner och andra ersättningar

Löner och andra ersättningar utgörs av lön, styrelsearvoden, betald semester, betald sjukfrånvaro, bilersättning och bonus. Dessa ersättningar redovisas som en kostnad och en skuld då det finns en legal eller informell förpliktelse att betala ut en ersättning.

#### Hyes-/kundfordringar och övriga fordringar

Fordringar redovisas som omsättningstillgångar med undantag för poster med förfalldag mer än 12 månader efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Fordringar tas upp till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar. Fordringar som är räntefria eller som löper med ränta som avviker från marknadsräntan och har en löptid överstigande 12 månader, redovisas till ett diskonterat nuvärde och tidsvärdeförändringen redovisas som ränteintäkt i resultaträkningen.

#### Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar. Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Spärrade medel klassificeras inte som likvida medel.

#### Moderbolaget

Moderbolaget tillämpar samma principer som koncernen, förutom avvikelser som anges i årsredovisningslagen samt de beskattningsregler som möjliggör en annan redovisning för juridisk person än för koncernen

#### Koncernbidrag och aktieägartillskott

Koncernbidrag som erhållits/lämnats redovisas som en bokslutsdisposition i moderbolaget resultaträkning. Det erhållna/lämnade koncernbidraget har påverkat företagets aktuella skatt.

Aktieägartillskott som lämnas utan att emitterade aktier eller andra egetkapitalinstrument erhållits i utbyte redovisas i moderbolagets balansräkning som en ökning av andelens redovisade värde.

#### Uppdelning av eget kapital

I moderbolagets balansräkning delas eget kapital upp i bundet respektive fritt eget kapital i enlighet med ÅRL.

#### Obeskattade reserver och bokslutsdispositioner

I moderbolaget redovisas, på grund av sambandet mellan redovisning och beskattning, den uppskjutna skatteskulden på obeskattade reserver som en del av de obeskattade reserverna

#### Koncerninterna inköp och försäljningar samt internvinster

Inga interna inköp eller försäljningar har skett i koncernen under verksamhetsåret.

**Not 2. Hyresintäkter**

Koncernen	2022	2021
<u>Hyror</u>		
Bostäder	85 939	81 826
Lokaler	13 267	13 166
Fordonsplatser	4 361	4 285
	<u>103 566</u>	<u>99 277</u>
<u>Hyresbortfall 1)</u>		
Bostäder, renoveringsvakanser	-5 175	-6 245
Lokaler	-1 882	-1 690
Fordonsplatser	-510	-294
	<u>-7 567</u>	<u>-8 229</u>
<u>Hyresintäkter</u>		
Bostäder	80 764	75 581
Lokaler	11 385	11 476
Fordonsplatser	3 851	3 991
	<u>96 000</u>	<u>91 048</u>

1) Hyresbortfall avser bruksvärdeshyra för bostäder och bedömd marknadshyra för lokaler. Hyresbortfall för bostäder avser endast renoveringsvakanser.

**Not 3. Övriga förvaltningsintäkter**

Koncernen	2022	2021
Övriga ersättningar från och fakturerade kostnader till hyresgäster	<u>323</u>	<u>231</u>
	323	231

**Not 4. Leasing**

Leasingkostnader för kontorsutrustning som hyrs samt hyror för kontors- och lagerlokaler och som innefattas i begreppet operationell leasing uppgick till:

Koncernen	2022	2021
Kostnadsförda leasing- och hyresutgifter	172	541

Koncernens framtida minimiavgifterna avseende icke uppsägningsbara operationella lease- och hyresavtal beräknas utfalla enligt nedan;

	2022	2021
- inom ett år	175	172
- från ett till fem år	55	95
- efter fem år	-	-
Summa	<u>230</u>	<u>267</u>

**Not 5. Ersättningar till revisorer**

Till revisorer och revisionsföretag har följande ersättningar utgått.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Revisionsuppdraget, PWC	180	209	33	31
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget, PWC	167	243	-	-
	<u>347</u>	<u>452</u>	<u>33</u>	<u>31</u>

**Not 6. Anställda och personalkostnader**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
<u>Medelantalet anställda</u>				
Män	11	11	-	-
Kvinnor	3	3	-	-
Summa dotterbolag	14	14	-	-
Löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader har utgått till följande belopp				
Löner och ersättningar	8 350	8 523	-	-
Pensionskostnader	1 259	1 242	-	-
Sociala kostnader exkl. pensionskostnader)	2 960	2 895	-	-
	12 569	12 660	-	-

**Not 7. Övriga rörelseintäkter/-kostnader**

Koncernen	2022	2021
<u>Övriga rörelseintäkter</u>		
Vinst avyttring inventarier	-	-
Försäkringsersättningar	159	427
Summa övriga rörelseintäkter	159	427
<u>Övriga rörelsekostnader</u>		
Förlust vid utrangering fastighetskomponent	-	-
Summa övriga rörelsekostnader	-	-
Summa övriga rörelseintäkter/-kostnader	159	427

**Not 8. Avskrivningar**

Koncernen	2022	2021
<u>Förvaltningsfastigheter</u>		
- Byggnad inklusive uppskrivning	15 050	11 763
- Byggnad aktiverade ombyggnader	1 741	1 742
- Markanläggningar	197	196
	16 988	13 701
Inventarier	321	273
Installationer	-	74
Fordon	400	402
Programvara	-	-
Summa	17 709	14 450

**Not 9. Finansiella poster**

Koncernen	2022	2021
<u>Finansiella intäkter</u>		
Resultat från fordringar som är anläggningstillgångar	-	-
Ränteintäkter, övriga	111	14
Summa ränteintäkter	111	14
Summa finansiella intäkter	-	-
<u>Finansiella kostnader</u>		
Räntekostnader	-13 622	-12 271
Summa finansiella kostnader	-13 622	-12 271
Summa finansnetto	-13 511	-12 257

**Not 10. Skatt**

Skattekostnad i koncernens resultaträkningar	2022	2021
<u>Fördelning på aktuell och uppskjuten skatt</u>		
Aktuell skatt	-	-
Uppskjuten skatt	6 446	3 929
Summa	6 446	3 929
Skillnad mellan verklig skattekostnad och		
<u>skattekostnad baserad på gällande skattesats</u>		
Redovisat resultat före skatt	15 946	12 271
Skatt enligt gällande skattesats 21,4 %	-3 285	-2 527
Skatteeffekt av ej avdragsgilla poster	-3 997	-3 140
Skatteeffekt av ej skattepliktiga poster	13 849	12 229
Förändring av bolagsskattesats	-1 305	-
Temporära skillnader mellan bokföringsmässiga- och skattemässiga värden	-11 708	-10 491
Redovisad skattekostnad	-6 446	-3 929
<u>Specifikation uppskjuten skattekostnad</u>		
Förändring skattemässigt underskottsavdrag	5 262	6 561
Förändring uppskjutna skattuppskrivningar	359	359
Förändring uppskjuten skatt ombyggnader	-12 067	-10 849
Summa uppskjuten skattekostnad	-6 446	-3 929
<u>Skatter i koncernens balansräkningar</u>		
<u>Långfristiga fordringar</u>		
Skattemässigt underskottsavdrag	45 928	40 666
Summa uppskjuten skatt på temporära skillnader	45 928	40 666
<u>Kortfristiga fordringar</u>		
Skattefordran	-	-
<u>Avsättning</u>		
Uppskjuten skatt på uppskrivning byggnader och mark	50 828	51 187
Uppskjuten skatt på aktiverade ombyggnadskostnader	87 755	75 688
Uppskjuten skatt på överavskrivningar	34	34
Summa uppskjuten skatt på temporära skillnader	138 617	126 909
<u>Kortfristiga skulder</u>		
Skatteskulder	361	141

## Not 11. Immateriella anläggningstillgångar

Koncernen	Aktiverade Dataprogr.
<u>Akkumulerade anskaffningsvärden</u>	
Ingående balans 2021-01-01	1 078
Nyanskaffningar	-
Utgående balans 2021-12-31	1 078
Nyanskaffningar	-
Utgående balans 2022-12-31	1 078
<u>Akkumulerade av- och nedskrivningar</u>	
Ingående balans 2021-01-01	857
Årets avskrivningar	221
Utgående balans 2021-12-31	1078
Årets avskrivningar	-
Utgående balans 2022-12-31	1078
<u>Redovisade värden</u>	
Per 2018-12-31	442
Per 2019-12-31	221
Per 2020-12-31	0
Per 2021-12-31	0
Per 2022-12-31	0

Aktiverade dataprogram avser kostnader i samband med implementering av nytt affärssystem/fastighetssystem. Affärssystemet anpassades och implementerades under sista kvartalet 2015 och är i full drift från januari 2016. Planenliga avskrivningar görs från driftsättning.

## Not 12. Förvaltningsfastigheter

Koncernen	Byggnad	Byggnad uppskrivn	Mark	Mark uppskrivn	Mark- anlägg.	Totalt
<u>Akkumulerade anskaffningsvärden</u>						
Ingående balans 2021-01-01	590 037	179 780	114 650	170 995	5 604	1 061 066
Utrangering fastighetskomponent						
Aktiverade ombyggnader	50 496					
Utgående balans 2021-12-31	640 533	179 780	114 650	170 995	5 604	1 061 066
Inköpt fastighet	20 115		25 235			45 350
Utrangering fastighetskomponent						0
Aktiverade ombyggnader	93 552					93 552
Utgående balans 2022-12-31	754 199	179 780	139 885	170 995	5 604	1 199 968
<u>Akkumulerade av- och nedskrivningar</u>						
Ingående balans 2021-01-01	92 094	20 223	-	-	382	112 699
Utrangering fastighetskomponent						0
Årets avskrivningar	11 763	1 741			196	13 700
Utgående balans 2021-12-31	103 857	21 964	-	-	578	126 399
Utrangering fastighetskomponent						0
Årets avskrivningar	15 047	1 741			197	16 985
Utgående balans 2022-12-31	118 904	23 705	-	-	775	143 384

	Byggnad	Byggnad uppskrivn	Mark	Mark uppskrivn	Mark-anlägg.	Totalt
<u>Redovisade värden</u>						
Per 2018-12-31	361 483	163 104	114 650	170 995	1 840	697 422
Per 2019-12-31	416 029	161 299	114 650	170 995	1 776	864 749
Per 2020-12-31	497 943	159 557	114 650	170 995	5 222	948 367
Per 2021-12-31	536 675	157 816	114 650	170 995	5 026	985 162
Per 2022-12-31	635 295	156 075	139 885	170 995	4 829	1 107 079
<u>Värden</u>					2022	2021
Bokförda värden					1 107 079	985 164
Verkliga värden 1)					2 296 623	2 150 505
Taxeringsvärden					1 957 188	1 509 316
Skattemässiga restvärden					277 746	277 746

1) Värdering har gjorts internt enligt driftnettomethoden, vilken baseras på fastigheternas totala hyresintäkter och beräknade driftkostnader. Tidigare har värdering skett enligt vägd beräkning för det totala beståndet. From och med år 2017 har värdering istället gjorts per fastighet, vilket ger ett mer exakt värde för beståndet. Jämförelsetalet för föregående år har omräknats enligt ny modell. Direktavkastningskrav som använts vid värderingen ligger inom intervallet 2,3-4,8 procent för bostäder och 4,5-7,0 procent för lokaler. Företagets redovisade driftnetton bedöms överensstämma med marknadsmässiga driftnetton och har därför lagts till grund för värderingen.

Driftnettomethoden är en metod för att beräkna verkligt värde ur ett förvaltarperspektiv, vilket innebär att metoden inte tar hänsyn till faktiska marknadspriser för liknande fastigheter på de olika geografiska marknaderna. En beräkning av verkligt värde enligt marknadspriser på jämförbara objekt hade gett ett betydligt högre beräknat verkligt värde på beståndet.

Solporten har, utifrån förvaltarperspektiv och försiktighetsprincip, valt att använda driftnettomethoden och att använda högre avkastningskrav än vad som är brukligt på de geografiska marknader där Solporten verkar.

Fastighetsförteckning:

Fastighetsbeteckning	Bostads-yta (kvm)	Lokal-yta (kvm)	Fordons-plats (st)	Byggår/Om-byggnadsår
<u>Solna</u>				
Nordan 9	1 186	150	1	1940/2012
Regeln 5	1 222		2	1939/2017
Portalen 5	1 315	90		1938/2015
Portalen 6	1 324			1938/2015
Rosklinten 4	912	202	13	1945/2011
Bellona 7	2 021	126		1956/2020
Portalen 4	1 180	97	2	1938/2013
Rådslaget 17	777	196	2	1960
Nordan 8	1 787	49		1946/2016
Berget 5	3 397	1 155	12	1954
Hälla 15	1 986	69	15	1959
Facklan 5	2 405	1 551	37	1969
Hanneberg 1	1 708	255	2	1951/2019
Flundran 4	8 148	3 857	328	1965
Välten 5	1 387	77		1938/1985
Flustret 20	865	515		1929/1993
Ploggen 10	795			1938
<u>Sundbyberg</u>				
Berghällan 13	1 053	100	2	1947/2018



<u>Stockholm</u>				
Hovingsberg 4	2 263	193	19	1945/2018
Stämpelyxan 12	1 708		1	1946/2010
Timmermannen 17	1 511	124		1930/1995
Timmermannen 23	1 118	176		1929/1985
Karteschen 4	3 014	121	5	1938/1993
<u>Enköping</u>				
Galgvreten 27:9	8 145	452	91	1955
Centrum 27:4	1 715	154	19	1958
	52 942	9 709	551	

**Not 13. Inventarier, installationer och fordon**

Koncernen	Installat.	Inventarier	Fordon	Totalt
<u>Ackumulerade anskaffningsvärden</u>				
Ingående balans 2021-01-01	1 480	2 270	2 637	6 387
Avyttring av inventarier				0
Nyanskaffningar		1 054	-29	1 025
Utgående balans 2021-12-31	1 480	3 324	2 608	7 412
Avyttring av inventarier				0
Nyanskaffningar				0
Utgående balans 2022-12-31	1 480	3 324	2 608	7 412
<u>Ackumulerade av- och nedskrivningar</u>				
Ingående balans 2021-01-01	1 406	1 752	1 040	4 198
Återföring av avyttrade inventarier				0
Årets avskrivningar	74	273	401	748
Utgående balans 2021-12-31	1 480	2 025	1 441	4 946
Återföring av avyttrade inventarier				
Årets avskrivningar		321	400	721
Utgående balans 2022-12-31	1 480	2 346	1 841	5 667
<u>Redovisade värden</u>				
Per 2018-12-31	665	873	807	2 345
Per 2019-12-31	369	601	959	1 929
Per 2020-12-31	74	518	1 597	2 189
Per 2021-12-31	0	1 299	1 167	2 466
Per 2022-12-31	0	978	767	1 745

**Not 14. Pågående ombyggnader**

Koncernen	2022	2021
Pågående projekt vid årets början	102 970	69 883
Årets inköp pågående projekt	87 668	83 583
Slutförda/aktiverade fastighetsprojekt	-93 575	-50 496
Slutförda/aktiverade administrativa projekt	-	-
Vid årets slut	97 063	102 970

**Not 15. Andelar i koncernföretag**

Moderbolaget Bolag, organisationsnummer	Säte	Andel (%)	Andel (st)	Redovisat värde	
				2022	2021
Solporten Fastighets Aktiebolag, 556433-2632	Solna	100	80 000	214 000	214 000
Summa bokfört värde				214 000	214 000
<b>Förändringar i andelar koncernföretag</b>				<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Ingående bokfört värde</b>					
Ursprungliga anskaffningsvärden				8 262	8 262
Ackumulerade uppskrivningar				205 738	205 738
<b>Utgående bokfört värde</b>				<b>214 000</b>	<b>214 000</b>

**Not 16. Övriga fordringar**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Fordran koncernföretag	-	-	-	-
Fordran mervärdesskatt	61	58	-	-
Skattekontot	4	26	-	-
Fordran leverantör	6	5	-	-
	71	89	0	0

**Not 17. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Koncernen	2022	2021
Förutbetalda försäkringskostnader	840	385
Övrigt	754	521
Försäkringsersättningar	-	-
	1 594	906

**Not 18. Likvida medel**

Likvida medel koncernen uppgick på balansdagen till 26 429 (36 171) tkr i moderbolaget 29 (29) tkr och består av omedelbart tillgängliga banktillgodohavanden.

**Not 19. Uppllysning om aktiekapital**

	Antal aktier	Kvotvärde per aktier
Antal/Värde vid årets ingång	80 000	1,25
Antal/Värde vid årets utgång	80 000	1,25

**Not 20. Skulder till kreditinstitut**

Räntebärande skulder	2022	2021
Ingående fastighetslån	683 272	683 450
Nyupplåning	93 000	-
Amotering	-	-178
Utgående fastighetslån	776 272	683 272
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	776 272	683 272

Lånestockens fördelning per förfallotidpunkt	2022	2021
Inom ett år	251 810	120 000
från ett till fem år	392 000	480 810
efter fem år	82 462	82 461
	<u>726 272</u>	<u>683 271</u>

De lån som förfaller inom ett år är lån som hela tiden kommer att sättas om och inte amorteras därav räknar vi som långfristiga skulder.

Övriga uppgifter avseende lånestocken (procent)	2022	2021
Belåningsgrad (procent)	65,6	69,4
Genomsnittlig löptid (år)	2,3	3,9
Genomsnittlig ränta (procent)	2,37	1,79

### Not 21. Övriga skulder

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Skuld koncernbolag	-	-	109	109
Personalens skatt	405	385	-	-
Sociala avgifter	319	313	-	-
Momsskulder	-	-	-	-
Depositioner	1148	821	-	-
Övrigt	-	-	-	-
	<u>1 872</u>	<u>1 519</u>	<u>109</u>	<u>109</u>

### Not 22. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Semesterlöner inklusive sociala avgifter	950	970	-	-
Upplupen lön, Styrelsen	-	58	-	-
Rörliga lönedelar inklusive sociala avgifter	833	810	-	-
Räntekostnader	528	312	-	-
Övriga fastighetsrelaterade kostnader	1 773	1 819	-	-
Övriga administrativa kostnader	215	215	35	35
	<u>4 299</u>	<u>4 184</u>	<u>35</u>	<u>35</u>

### Not 23. Ställda säkerheter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Fastighetsinteckningar	776 439	683 653	-	-
	<u>776 439</u>	<u>683 653</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

### Not 24. Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel

Balanserat resultat	3 227 116
Årets vinst	<u>4 966 500</u>
Summa	8 193 616

Styrelsen föreslår att vinstmedel disponeras så att

Aktieutdelning 52,5 kr normalutdelning plus 10 extra utdelning.	5 000 000
I ny räkning överförs	<u>3 193 616</u>
Summa	8 193 616

**Not 25. Uppskrivningsfonden**

Moderbolaget	2022	2021
Belopp vid årets ingång	205 738	205 738
Belopp vid årets utgång	205 738	205 738

**Not 26. Transaktioner med närstående**

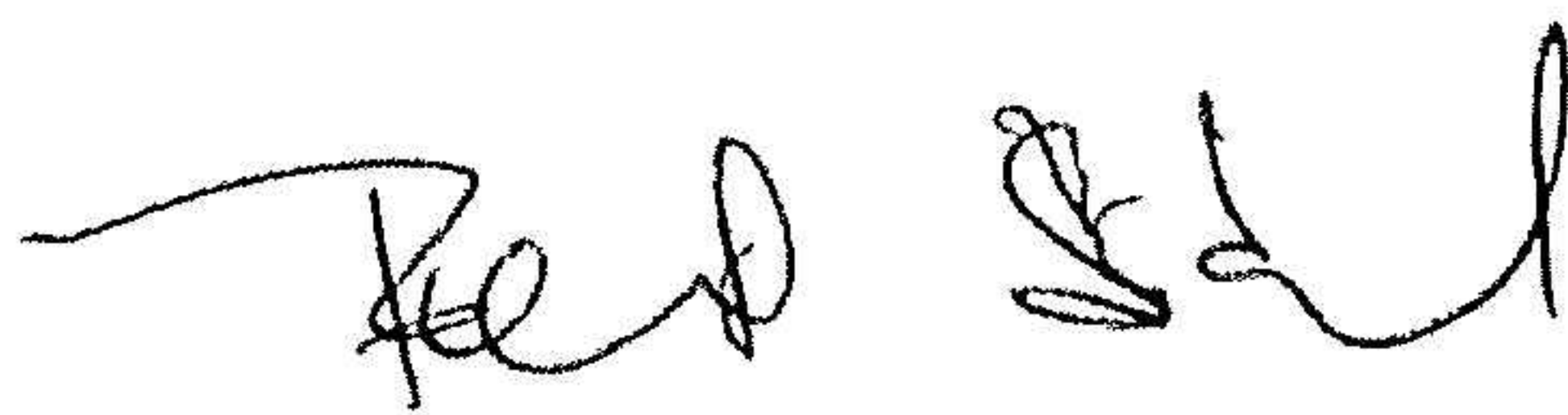
Det har inte förekommit några inköp eller försäljning mellan koncernbolagen.

**Not 27. Händelser efter balansdagen**

I början av 2023 beviljade Mark- & Miljööverdomstolen prövningstillstånd för den upphävda detaljplanen i kv Flundran 4. Arbetet med detaljplanen har därför återupptagits.

Under början av 2023 har vi påbörjat etapp 3 i kv Flundran 4, Råsundavägen 15, med stambyte och totalrenovering. Omfattningen avser 43 bostäder och 4 lokaler samt tillhörande fasader, tak, balkonger och fönster. Projektet planeras vara klart för inflyttning i mitten av november 2023.

Solna den 31 mars 2023.



**Bernt Söderlund**  
Styrelseordförande



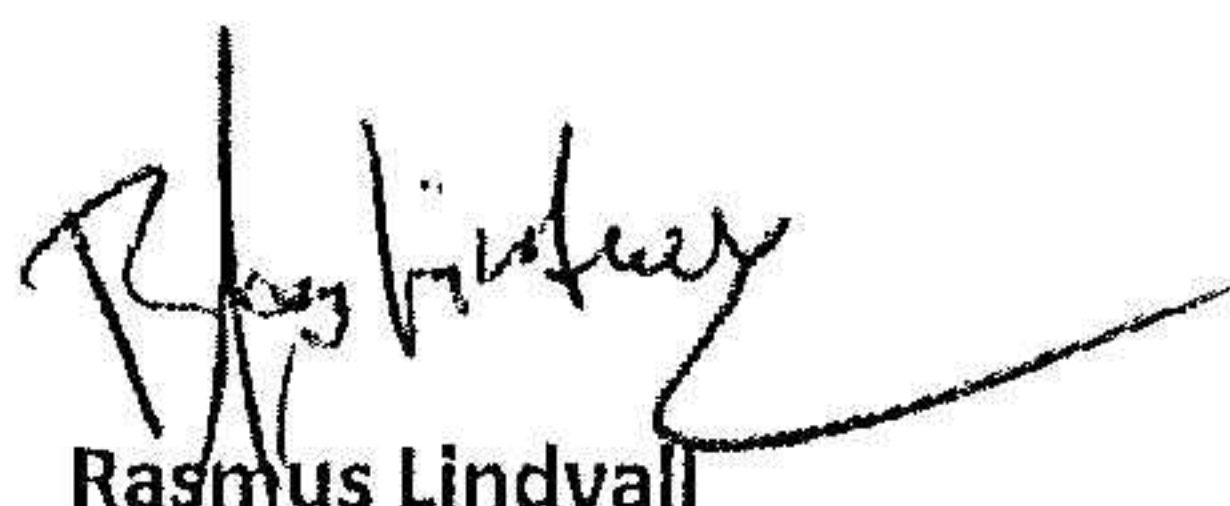
**Kristoffer Wilhelmsson**  
Verkställande direktör



**Gaëtan Boyer**  
Styrelseledamot



**Pontus Lindvall**  
Styrelseledamot



**Rasmus Lindvall**  
Styrelseledamot



**Peter Hamberg**  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-03-31



**PricewaterhouseCoopers AB**  
**Niklas Renström**  
Auktoriserad revisor

Undertecknad Verkställande Direktör intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2023-06-07. Stämman beslöt också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Solna den 7 juni 2023



**Kristoffer Wilhelmsson**

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Nya Solporten Fastighets AB, org.nr 556635-6688

---

## Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Nya Solporten Fastighets AB för år 2022.

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

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

### 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 moderbolaget och koncernen 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 och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de 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 och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens 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 och koncernredovisningen 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 revisions sed 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 och koncernredovisningen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://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 och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Nya Solporten Fastighets 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen 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 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 och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens 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 och koncernens 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 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](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Stockholm den 31 mars 2023

PricewaterhouseCoopers AB

  
Niklas Renström  
Auktoriserad revisor