

# Årsredovisning

för

## Sicklaön Fastigheter AB

556023-7611

Räkenskapsåret

2022-01-01 – 2022-12-31

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Sicklaön Fastigheter AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 19 april 2023. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Kalmar, den 19 april 2023

Johan Claesson

Styrelsen för Sicklaön Fastigheter AB, med säte i Kalmar, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Bolagets verksamhet består av fastighetsförvaltning och handel med fastigheter. Bolagets förvaltning har skötts av personal anställda i koncernföretaget Byggnadsfirma Claesson & Anderzén HB.

### Ägarförhållanden

Namn	Antal aktier	Antal röster
Ernir Holding AB, (Ställföretr.)	1 500	3 525

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Hyresintäkter	55 362	53 736	53 629	22 432	12 000
Driftsöverskott	48 848	47 913	48 081	20 402	8 473
Resultat efter finansiella poster	16 573	17 737	15 483	-11 803	1 013
Soliditet (%)	1,1	0,5	0,5	0,2	1,8
Uthyrningsgrad - yta % 31/12	100	100	100	100	0

### Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	150	70	-65	575	729
Disposition enligt beslut av årsstämman:			575	-575	0
Årets resultat				4 795	4 795
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>150</b>	<b>70</b>	<b>509</b>	<b>4 795</b>	<b>5 524</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	509 429
årets vinst	4 794 667
	<b>5 304 096</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	5 304 096

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

## Resultaträkning

Tkr

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Hyresintäkter, förvaltningsintäkter	1	55 362	53 736
Driftskostnader	2	-569	-402
Underhållskostnader		-45	-60
Fastighetsskatt		-5 900	-5 360
<b>Driftsöverskott fastighetsrörelse</b>		<b>48 848</b>	<b>47 913</b>
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	3, 4	-10 147	-9 874
<b>Bruttoresultat fastighetsrörelse</b>		<b>38 701</b>	<b>38 039</b>
Förvaltnings- och administrationskostnader	5	-3 122	-1 716
<b>Rörelseresultat</b>		<b>35 579</b>	<b>36 323</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Räntekostnader		-13 834	-13 352
Övriga finansiella poster	6	-5 173	-5 234
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-19 007</b>	<b>-18 586</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>16 573</b>	<b>17 737</b>
Bokslutsdispositioner	7	-6 640	-13 312
<b>Resultat före skatt</b>		<b>9 932</b>	<b>4 426</b>
Skatt på årets resultat	8	-5 138	-3 851
<b>Årets resultat</b>		<b>4 795</b>	<b>575</b>

**Balansräkning**

Not

2022-12-31

2021-12-31

Tkr

**TILLGÅNGAR**

**Anläggningstillgångar**

*Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader, mark och markanläggning

9, 10

917 389

926 599

**917 389**

**926 599**

**Summa anläggningstillgångar**

**917 389**

**926 599**

**Omsättningstillgångar**

*Kortfristiga fordringar*

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

11

98

97

**98**

**98**

**Summa omsättningstillgångar**

**98**

**98**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**917 487**

**926 696**

2023050914555

## Balansräkning

Tkr

Not                      2022-12-31                      2021-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

150

150

Reservfond

70

70

**220**

**220**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserad vinst eller förlust

509

-65

Årets resultat

4 795

575

**5 304**

**509**

**Summa eget kapital**

**5 524**

**729**

**Obeskattade reserver**

12

5 232

5 232

**Avsättningar**

13

Uppskjuten skatteskuld

39 039

39 396

**Summa avsättningar**

**39 039**

**39 396**

**Långfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut

14

503 090

503 090

**Summa långfristiga skulder**

**503 090**

**503 090**

**Kortfristiga skulder**

Leverantörsskulder

741

33

Skulder till koncernföretag

340 505

350 371

Aktuella skatteskulder

8 479

12 225

Övriga skulder

3 196

3 345

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

15

11 682

12 275

**Summa kortfristiga skulder**

**364 602**

**378 249**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**917 487**

**926 696**

## Noter

Tkr

### Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning K3.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Intäktsredovisning

Hysesintäkterna periodiseras i enlighet med hyresavtal. Detta innebär att förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

#### Finansiella instrument

Samtliga finansiella instrument värderas och redovisas utifrån anskaffningsvärden i enlighet med reglerna i kapitel 11 i BFNAR 2012:1.

#### Derivat

Koncernföretag (CA Fastigheter AB) innehar räntederivat (SWAP-avtal) för koncernens räkning. Dessa används för att gemensamt i koncernen binda rörliga lån. Bolaget har internt tecknat derivatavtal med CA Fastigheter AB för säkring av lån med rörlig ränta. Effekterna av dessa derivat redovisas som räntekostnad i bolaget. Säkringsredovisning tillämpas och någon omvärdering av derivaten görs ej i bolaget. Se vidare not rörande skulder till kreditinstitut.

#### Koncernförhållanden

Företaget är ett helägt dotterföretag till Ernir Holding AB, org nr 559056-9470, med säte i Kalmar, vilken ingår i en koncern där CA Fastigheter AB, org nr 556227-5700 med säte i Kalmar upprättar koncernredovisning för den minsta koncernen och där Claesson & Anderzén AB, org nr 556395-3701 med säte i Kalmar upprättar koncernredovisning för den största koncernen.

#### Nyckeltalsdefinitioner

Hysesintäkter

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Driftsöverskott

Med bruttovinst avses nettoomsättning minus kostnad såld vara.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

### Not 1 Hyresintäkter fördelade på lokaltyp

	2022-01-01	2021-01-01
	-2022-12-31	-2021-12-31
Lokaler	55 362	53 736
	<b>55 362</b>	<b>53 736</b>

### Not 2 Driftskostnader

	2022-01-01	2021-01-01
	-2022-12-31	-2021-12-31
Energi, bränsle, vatten och avlopp	222	153
Fastighetsdrift	347	249
	<b>569</b>	<b>402</b>

### Not 3 Avskrivningar och nedskrivningar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Hyresgästpassningar skrivs av under kontraktstiden. Beroende på tillämplighet i det enskilda fallet har följande avskrivningsprocent använts.

#### Materiella anläggningstillgångar

Stomme, grund, övervärden	1 %
Stomkomplettering / innerväggar, fasad, fönster, värme, sanitet	2 %
Yttertak, el, inre ytskikt bad (vägg och golv)	2,5 %
Köksinredning	3,3 %
Transportanläggningar, ventilation	4 %
Inre ytskikt kök (golv), markanläggningar	5 %
Inre ytskikt kök (vägg och tak), vitvaror, styr, övervakning	6,7 %
Byggnadsinventarier	5-10 %
Immateriella tillgångar	10-20 %
Maskiner och inventarier	20 %

### Not 4 Avskrivningar och nedskrivningar

	2022-01-01	2021-01-01
	-2022-12-31	-2021-12-31
Byggnader	9 972	9 698
Byggnadsinventarier	176	176
	<b>10 147</b>	<b>9 874</b>

**Not 5 Förvaltnings- och administrationskostnader**

	2022-01-01	2021-01-01
	-2022-12-31	-2021-12-31
Övriga kostnader från koncernbolag	3 122	1 716
	<b>3 122</b>	<b>1 716</b>

**Not 6 Övriga finansiella kostnader**

	2022-01-01	2021-01-01
	-2022-12-31	-2021-12-31
Räntekostnad till koncernföretag	5 098	5 222
Övriga finansiella poster	.75	12
	<b>5 173</b>	<b>5 234</b>

**Not 7 Bokslutsdispositioner**

	2022-01-01	2021-01-01
	-2022-12-31	-2021-12-31
Lämnade koncernbidrag	-6 640	-13 312
	<b>-6 640</b>	<b>-13 312</b>

**Not 8 Skatt på årets resultat**

	2022-01-01	2021-01-01
	-2022-12-31	-2021-12-31
—Aktuell skatt	5 495	4 197
Uppskjuten skatt	-357	-346
	<b>5 138</b>	<b>3 851</b>

**Not 9 Byggnader och mark**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	971 544	971 016
Inköp	938	528
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>972 482</b>	<b>971 544</b>
Ingående avskrivningar	-44 945	-35 071
Årets avskrivningar	-10 147	-9 874
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-55 093</b>	<b>-44 945</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>917 389</b>	<b>926 599</b>
<b>Uppgifter om förvaltningsfastigheter</b>		
Redovisat värde	917 389	926 599
Skattemässigt restvärde	133 368	135 315

### Not 10 Anläggningsfastigheter

Fastighet / Adress	Ytor m2		
	Totalt	Bostäder	Lokaler
Sicklaön 40:10, Sickla Allé 2-4 ,Nacka	50 075	0	50 075
	<b>50 075</b>	<b>0</b>	<b>50 075</b>

### Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	98	97
	<b>98</b>	<b>97</b>

### Not 12 Obeskattade reserver

	2022-12-31	2021-12-31
Periodiseringsfond 2019	1 892	1 892
Periodiseringsfond vid 2020 års taxering	3 339	3 339
	<b>5 232</b>	<b>5 232</b>

### Not 13 Avsättningar

	2022-12-31	2021-12-31
Uppskjuten skatt	39 039	39 396
	<b>39 039</b>	<b>39 396</b>

### Not 14 Skulder till kreditinstitut

Skulder till kreditinstitut redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Förfall senare än ett år men inom fem år från balansdagen	503 090	503 090
	<b>503 090</b>	<b>503 090</b>

Räntederivat (ränteswapar) som används för binding av bolagets lån har tecknats med koncernföretag. Tecknade räntederivat finns på balansdagen med ett underliggande belopp uppgående till -488,5 Mkr (-594,9). Anskaffningsvärdet för dessa derivat uppgår till 0 Mkr och marknadsvärdet på balansdagen är -30,7 Mkr (-6,6).

**Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	5 134	4 657
Upplupna räntekostnader	0	22
Övriga upplupna kostnader	6 548	7 596
	<b>11 682</b>	<b>12 275</b>

**Not 16 Not för ställda säkerheter**

	2022-12-31	2021-12-31
<b>För skulder till kreditinstitut:</b>		
Fastighetsinteckningar	514 250	514 250
	<b>514 250</b>	<b>514 250</b>

Kalmar den 24 mars 2023

  
Johan Claesson

Min revisionsberättelse har lämnats den 24 mars 2023

  
Franz Lindström  
Auktoriserad revisor



Building a better  
working world

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Sicklaön Fastigheter AB, org.nr 556023-7611

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Sicklaön Fastigheter AB för år 2022-01-01 - 2022-12-31.

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

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Sicklaön Fastigheter AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### Styrelsens 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. Den 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

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

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

#### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Sicklaön Fastigheter AB för år 2022-01-01 - 2022-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att årsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot ansvarsfrihet för räkenskapsåret.



Building a better  
working world

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Sicklaön Fastigheter AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### Styrelsens 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om styrelseledamoten i något väsentligt avseende:

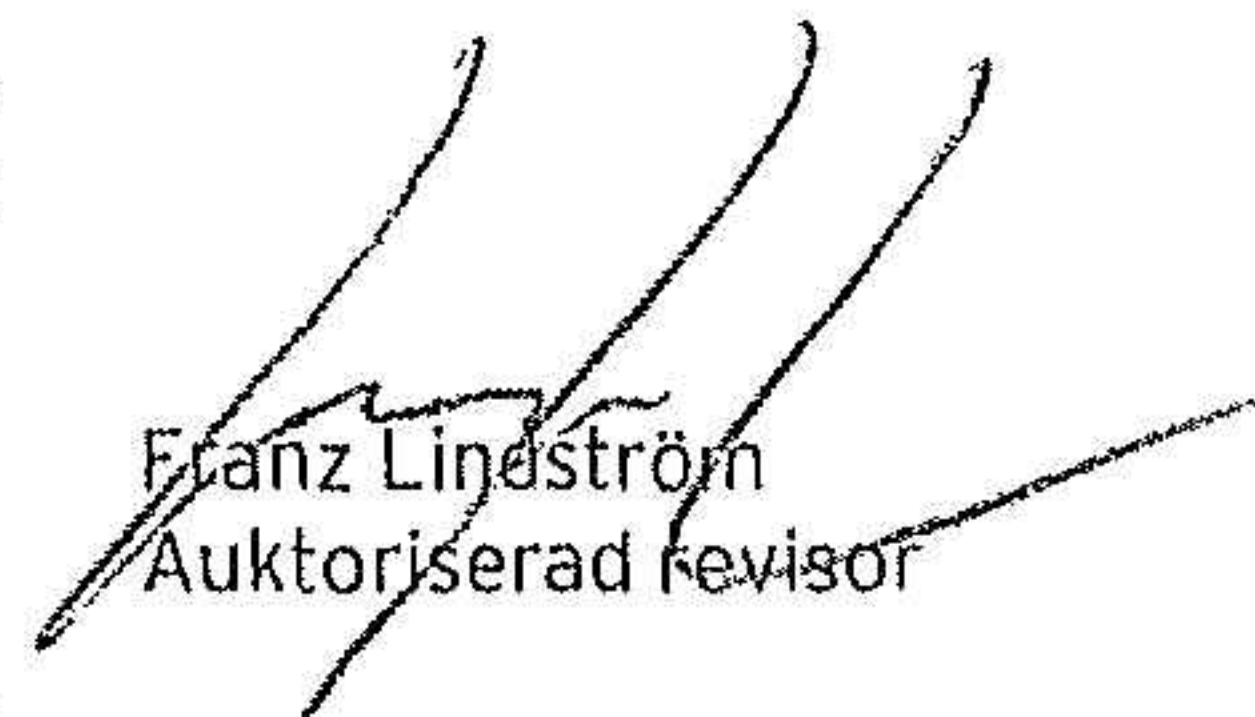
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Kalmar den 24 mars 2023

  
Franz Lindström  
Auktoriserad revisor