

Årsredovisning och koncernredovisning

Samhäll 82 AB

Org.nr 559185-5654

Räkenskapsår 2023-01-01 - 2023-12-31

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen för moderbolaget samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen

har fastställts på årsstämman den 3 juni 2024.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm den 3 juni 2024.



Krister Karlsson

Årsredovisning och koncernredovisning

Samhäll 82 AB

Org.nr 559185-5654

Räkenskapsår 2023-01-01 - 2023-12-31



Samhäll 82 AB
559185-5654

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Samhäll 82 AB, 559185-5654 ("Samhäll 82") får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31. Företaget har sitt säte i Stockholm.

Information om verksamheten

Samhäll 82 verksamhet bedrivs i dotterbolagen vilka innehar ett fastighetsbestånd bestående av främst samhällsfastigheter.

Bolaget ägs till 100 % av Samhäll 121 AB, 559343-3435 som i sin tur ägs av Samhällsbyggnadsbolaget Samhäll Holding AB, 559053-5182. Samhällsbyggnadsbolaget Samhäll Holding AB ägs av SBB i Norden AB, 559053-5174 som i sin tur ägs av Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ), 556981-7660 ("SBB") som är noterat på Nasdaq Stockholm.

Fastighetsbestånd

Samhäll 82 äger samhällsfastigheter över hela Sverige, med ett särskilt fokus på tillväxtorter, regionstäder och större tätorter. Det är i dessa orter befolkningen växer och därmed ökar behovet av samhällsfastigheter. Beståndet är inriktat mot fastigheter för utbildning, vård och omsorg samt kontor för offentlig förvaltning. Fastighetsbeståndet består av 25 fastigheter (27).

Det samlade värdet av fastighetsportföljen har under perioden minskat med 10,8 % till 1 424 240 Tkr (1 596 210) (netto efter förvärv, avyttringar, investeringar och värdeförändringar) och den genomsnittliga direktavkastningen (driftnetto/fastighetsvärde) uppgick till cirka 3,31 % (1,8) på rullande 12 månaders basis. Samhäll 82 värderingsprinciper av fastighetsbeståndet har harmoniserats med SBB-koncernens värderingspolicy. Denna innefattar att alla fastigheter ska vara externvärderade med samma värdetidpunkt som den senaste delårsrapporten. Med anledning av detta har hela beståndet externvärderats med värdetidpunkt 2023-12-31 varvid fastigheternas samlade marknadsvärde uppgick till 1 424 240 Tkr (1 596 210). Under perioden har fastigheter för 22 200 Tkr avyttrats. Därtill har 19 509 Tkr investerats i befintliga fastigheter.

Kommentarer resultat- och balansräkning

Intäkterna för perioden uppgick till 70 143 Tkr (38 532), en ökning med 82 % jämfört med föregående år och driftnettot uppgick till 47 131 Tkr (28 730), en ökning med 64 %.

Under perioden har fastigheter till ett bokfört värde av 22 200 Tkr avyttrats.

Samhäll 82 finansieringsbehov tillgodoses genom en balanserad mix av externa lån samt eget kapital. Belåningsgraden uppgick vid periodens utgång till 96,6 % (97,5).

Räntekostnader är koncernens största kostnadspost och det är av strategisk betydelse för Samhäll 82 att oavsett marknadsförutsättningar alltid ha tillgång till kostnadseffektiv finansiering. Under perioden uppgår räntekostnaderna till 128 172 Tkr (26 739) och finansnettot uppgick till -62 625 Tkr (-26 581).

Kostnaderna för central administration uppgick till 6 647 Tkr (-2 294).

Värdeförändringar fastigheter uppgick till -168 066 Tkr (-41 324). I värdeförändringen så har allmän hyresutveckling genom högre faktiskt inflationsutfall än vad som var antaget för 2022, omförhandlingar av befintliga avtal samt nytecknade avtal skapat högre driftnetton som bidragit positivt till den realiserade värdeförändringen. Den negativa värdeförändringen förklaras av höjda avkastningskrav.

Den aktuella skatten för perioden uppgår till -1 191 Tkr (-2 967) och uppskjuten skatt till -805 Tkr (-2 361).

Uppskjuten skatt avser huvudsakligen skatten på den temporära skillnaden mellan fastigheternas verkliga värde och deras skattemässiga restvärde samt uppskjuten skatt på obeskattade reserver och outnyttjade förlustavdrag. Den aktuella skatten och den uppskjutna skatten har beräknats med skattesatsen 20,6%.

Periodens resultat uppgick till -191 703 Tkr (-53 949). Resultatförsämringen beror bland annat på högre värdeminskningar i fastighetsbeståndet jämfört med samma period året innan.

Det egna kapitalet uppgick per 31 december 2023 till 33 541 tkr (21 221). Soliditeten uppgick till 2,3% (1,3). Likvida medel vid periodens slut uppgick till 207 Tkr (4). Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till -6 371 Tkr (26 341).



Samhäll 82 AB
559185-5654

Väsentliga händelser under året

Under året har 2 fastigheter till ett bokfört värde av 22 200 Tkr sålts.

Under tredje kvartalet valdes Leif Synnes till ny styrelseordförande och Daniel Tellberg, Krister Karlsson och Annika Ekström till styrelseledamöter i bolaget. Eva-Lotta Stridh har avgått som styrelseledamot.

Utsikter för 2024

Samhäll 82 ska fortsätta vara en ledande samarbetspartner till aktörer inom svensk välfärd och tillhandahålla långsiktigt hållbara fastighetslösningar. Fokus ska ligga på långsiktigt fastighetsägande i segmenten skola, vård och omsorg samt fastigheter inom kommunal förvaltning.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Fastighetsbranschen påverkas av makroekonomiska faktorer såsom ekonomisk utveckling, tillväxt, sysselsättning, grad av nyproduktion, infrastruktur, befolkningstillväxt, inflation och räntenivå. I en försämrade makroekonomisk situation kan värdet på bolagets fastigheter komma att minska.

Bolagets intäkter består av hyresinbetalningar för bostäder och lokaler. För det fall att uthyrningen av bostäder och lokaler minskar kommer bolagets intäkter att minska. Intäkterna kan också minska om hyresgästerna i fastigheterna får en sämre betalningsförmåga. Bolagets kostnader för att förvalta fastigheterna är beroende av den allmänna kostnadsutvecklingen.

Bolagets räntebärande skulder ger upphov till likviditets-, refinansiering- och ränterisk. Med likviditets- och refinansieringsrisk avses risken för att finansiering inte kan erhållas vid förfall alternativt endast till en betydligt högre kostnad samt att betalningsförpliktelser inte kan uppfyllas som en följd av otillräcklig likviditet. Med ränterisk avses att ändrade marknadsvillkor kan leda till högre finansieringskostnader.

Bolaget ingår i SBB-koncernen som påverkats negativt av försämrade möjligheter till finansiering. Bedömningen görs att om SBB inte kan erhålla finansiering i tillräcklig omfattning så finns det risk för att förutsättningarna till fortsatt drift inte föreligger.

Händelser efter balansdagen

Inga händelser av väsentlig betydelse har skett efter balansdagen.

Finansiell översikt

Koncernen	2023	2022
Nettoomsättning	70 143	38 532
Driftnetto	47 131	28 730
Årets resultat	-191 703	-53 949
Marknadsvärde fastigheter	1 424 240	1 596 210
Antal fastigheter	25	27
Belåningsgrad (%)	96,6%	97,5%
Räntetäckningsgrad (ggr)	2,7	2,0
Soliditet (%)	2,3%	1,3%

Moderbolaget	2023	2022
Årets resultat, mkr	-191 126	-76 435
Balansomslutning	2 291 948	1 902 548
Soliditet (%)	0,5%	-0,1%

Nyckeltalsdefinitioner

<i>Driftnetto:</i>	<i>Avser hyresintäkter minus fastighetskostnader.</i>
<i>Marknadsvärde fastigheter:</i>	<i>Verkligt värde på fastigheterna vid periodens utgång.</i>
<i>Antal fastigheter:</i>	<i>Antal fastigheter vid periodens utgång.</i>
<i>Belåningsgrad (%):</i>	<i>Räntebärande skulder vid periodens utgång i förhållande till totala tillgångar. Med räntebärande skulder avses obligationslån, långa och korta skulder till närstående bolag samt långa och korta övriga skulder som är räntebärande.</i>
<i>Räntenetto:</i>	<i>Ränteintäkter minus räntekostnader.</i>
<i>Räntetäckningsgrad (ggr):</i>	<i>Förvaltningsresultatet efter återläggning av räntekostnader och övriga finansiella kostnader i förhållande till räntenetto under perioden.</i>
<i>Soliditet (%):</i>	<i>Redovisat eget kapital i procent av balansomslutningen.</i>

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel (kr):

Balanserat resultat:	202 705 618
Årets resultat	-191 125 774
	<u>11 579 844</u>
Styrelsen föreslår att förlusten disponeras så att: i ny räkning överföres	<u>11 579 844</u>



Samhäll 82 AB
559185-5654

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

Belopp i tkr	Not	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
Hysesintäkter	4	70 143	38 532
Övriga intäkter		89	12
Fastighetskostnader	5	-22 516	-8 411
Fastighetsskatt	5	-585	-1 404
Driftnetto		47 131	28 730
Centraladministration	5,6	-6 647	-2 294
Resultat före finansiella poster		40 484	26 435
Värdeförändringar			
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	10	-168 066	-41 324
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt		-127 582	-14 889
Bokslutsdispositioner		500	-7 151
Rörelseresultat		-127 082	-22 039
Finansnetto			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	65 548	159
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-128 172	-26 739
Summa Finansnetto		-62 625	-26 581
Aktuell skatt	9	-1 191	-2 967
Uppskjuten skatt	9	-805	-2 361
Åretsresultat		-191 703	-53 949
Årets resultat hänförligt till:			
Moderbolagets ägare		-191 703	-53 949
Innehav utan bestämmande inflytande			

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i tkr	Not	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
Årets resultat		-191 703	-53 949
Årets totalresultat efter skatt		-191 703	-53 949
Årets totalresultat hänförligt till:			
Moderbolagets ägare		-191 703	-53 949



Samhäll 82 AB
559185-5654

KONCERNENS BALANSRÄKNING

Belopp i tkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	10	1 424 240	1 596 210
Summa materiella anläggningstillgångar		1 424 240	1 596 210
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga fordringar	11	8	0
Summa finansiella anläggningstillgångar		8	0
Summa anläggningstillgångar		1 424 248	1 596 210
Omsättningstillgångar			
Hysesfordringar	11	2 288	181
Övriga kortfristiga fordringar	11,12	1 884	1 153
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	672	5 961
Kassa och bank	11,14	207	4
Summa omsättningstillgångar		5 051	7 298
SUMMA TILLGÅNGAR		1 429 299	1 603 508
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	15	50	50
Balanserade vinstmedel inkl. årets totalresultat		33 491	21 171
Summa eget kapital		33 541	21 221
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11,16	897 200	978 619
Uppskjutna skatteskulder	9	835	0
Långfristiga skulder till närstående bolag	11	476 954	580 060
Övriga långfristiga skulder	11,16	230	0
Summa långfristiga skulder		1 375 219	1 558 679
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11,16	4 953	0
Leverantörsskulder	11	0	3 238
Aktuella skatteskulder	9	1 610	5 218
Övriga kortfristiga skulder	11	1 837	4 120
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	12 139	11 032
Summa kortfristiga skulder		20 539	23 608
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 429 299	1 603 508



Samhäll 82 AB
559185-5654

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i tkr

	Aktie- kapital	Övrigt kapital	Balanserade vinstmedel	Summa eget kapital
Eget kapital 2022-01-01	50	0	6	56
Aktieägartillskott			75 114	75 114
Årets totalresultat			-53 949	-53 949
Eget kapital 2022-12-31	50	0	21 172	21 222
Ingående eget kapital 2023-01-01	50	0	21 172	21 222
Aktieägartillskott			204 022	204 022
Årets totalresultat			-191 703	-191 703
Eget kapital 2023-12-31	50	0	33 491	33 542



Samhäll 82 AB
559185-5654

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE

Belopp i tkr	Not	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Driftnetto		47 131	28 730
Centraladministration		-6 647	-2 294
Erhållen ränta		35	2
Erlagd ränta		-45 234	-18 721
Betald inkomstskatt		-4 798	2 250
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-9 513	9 966
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändringar av rörelsefordringar		7 558	-3 672
Förändringar av rörelseskulder		-4 416	16 023
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-6 371	22 317
Investeringsverksamheten			
Investeringar i befintliga fastigheter		-19 235	-7 808
Förvärv av fastigheter		-	-1 645 171
Avyttring fastigheter		23 500	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		4 265	-1 652 979
Finansieringsverksamheten			
Förändring lån närstående bolag		-125 746	584 084
Nyupptagna lån		-	978 619
Amortering av lån		-76 466	-
Erhållet koncernbidrag		500	-
Lämnat koncernbidrag		-	-7 151
Erhållet aktieägartillskott		204 022	75 114
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	20	2 310	1 630 666
Årets kassaflöde		204	4
Likvida medel vid årets början		4	-
Likvida medel vid årets slut	14	207	4



KONCERNENS NOTER

Not 1 Väsentliga redovisningsprinciper

Allmän information

Denna årsredovisning och koncernredovisning omfattar det svenska moderbolaget Samhäll 82 AB, organisationsnummer 556824-2696 och dess dotterbolag. Koncernens huvudsakliga verksamhet är att äga och förvalta samhällsfastigheter med staten, kommuner och regioner som direkta eller indirekta hyresgäster. Moderbolaget är ett aktiebolag som är registrerat i Sverige och som har sitt säte på Strandvägen 1 i Stockholm. Styrelsen har godkänt denna årsredovisning och koncernredovisning vilken kommer att läggas fram för antagande vid årsstämma.

Bolaget ägs till 100 % av Samhällsbyggnadsbolaget Bostad Holding IB AB, 559059-2654 som i sin tur ägs av Samhällsbyggnadsbolaget Bostad Invest IB AB, 559058-0972. Samhällsbyggnadsbolaget Bostad Invest IB AB ägs av SBB i Norden AB, 559053-5174 som i sin tur ägs av Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ), 556981-7660 ("SBB") som är noterat på Nasdaq Stockholm.

Årsredovisningen har upprättats utifrån antagandet om fortlevnad (going concern).

Grunder för koncernredovisningen

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS). Vidare har Årsredovisningslagen (ÅRL) och "RFR1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner" tillämpats. De nedan angivna redovisningsprinciperna har, om inte annat anges i not 2, tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenteras i koncernens finansiella rapporter. Koncernens redovisningsprinciper har tillämpats konsekvent av koncernens bolag. Tillgångar och skulder är redovisade till anskaffningsvärden förutom förvaltningsfastigheter och vissa finansiella instrument som värderas och redovisas till verkligt värde. Den funktionella valutan för moderbolaget är svenska kronor, vilken utgör rapporteringsvalutan för moderbolaget och koncernen. Samtliga belopp anges i tusentals kronor om inget annat anges.

Dotterbolag

Dotterbolag är alla de bolag där koncernen är exponerad för eller har rätt till rörlig avkastning från sitt engagemang och kan påverka avkastningen med hjälp av sitt inflytande över företaget. Dotterbolag redovisas initialt i koncernredovisningen enligt förvärvsmetoden. Dotterbolag medtas i koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet överförs till koncernen och de ingår inte i koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet upphör. Koncerninterna transaktioner och balansposter samt orealiserade vinster/förluster på transaktioner mellan koncernbolag elimineras i koncernredovisningen. Vid ett förvärv görs en bedömning om förvärvet utgör ett rörelse- eller ett tillgångsförvärv. Ett tillgångsförvärv föreligger om förvärvet avser fastigheter men inte innefattar organisation och de processer som krävs för att bedriva förvaltningsverksamheten. Övriga förvärv är rörelseförvärv. Då förvärv av koncernbolag inte avser förvärv av rörelse, utan förvärv av tillgångar i form av förvaltningsfastigheter, fördelas anskaffningskostnaden på de förvärvade nettotillgångarna.

Resultaträkningen

Resultaträkningens intäkter

Koncernens intäkter utgörs i all väsentlighet av hyresintäkter. Intäkterna redovisas med avdrag för eventuella rabatter. Hyresavtalen klassificeras i sin helhet som operationella hyresavtal. Hyresintäkter inklusive tillägg aviseras i förskott och periodisering av hyrorna sker linjärt så att endast den del av hyrorna som belöper på perioden redovisas som intäkter. Redovisade hyresintäkter har i förekommande fall reducerats med värdet av lämnade hyresrabatter. I de fall hyreskontrakten ger en reducerad hyra under en viss period, periodiseras denna linjärt över den aktuella kontraktperioden. Erlagda ersättningar från hyresgäster i samband med förtida avflyttning redovisas som intäkt i samband med att avtalsförhållandet med hyresgästen upphör och inga åtaganden kvarstår, vilket normalt sker vid avflyttning. Utifrån de hyresavtal som koncernen har och dess utformning har Samhäll 82 konstaterat att den service som tillhandahålls av koncernen är underordnad hyreskontraktet och att all ersättning ska anses utgöra hyra. Försäljning av fastigheter redovisas i samband med att kontroll övergår till köparen från säljaren. Bedömning av om kontroll har övergått sker vid varje enskilt avyttringstillfälle. Resultat av försäljning av fastighet redovisas som en realiserad värdeförändring.

Fastighetskostnader

I fastighetskostnader som är en del av koncernens driftnetto ingår drifts och underhållskostnader, kostnader för förvaltningsadministration och fastighetsskatt. Driftskostnader består bl.a. av taxebundna kostnader som el, vatten, värme och renhållning, försäkring och fastighetsskötsel. Med underhållskostnader avses kostnader för åtgärder för att upprätthålla fastighetens standard och tekniska skick. I förvaltningsadministration ingår kostnader för fastighetsförvaltning och uthyrning och vissa delar av ekonomisk förvaltning. Fastighetsskatten avser både fastighetsskatt baserad på fastighetens taxeringsvärde och i tillämpliga fall fastighetsavgift baserad på avgift per lägenhet.

Central administration

Koncernens administrationskostnader fördelas på förvaltningsadministration som ingår i koncernens driftnetto och central administration. Till central administration klassificeras kostnader på koncernövergripande nivå som inte är direkt hänförliga till fastighetsförvaltningen.

Finansiella intäkter och kostnader

Ränteintäkter på fordringar och räntekostnader på skulder beräknas med tillämpning av effektivräntemetoden. Effektivräntan är den ränta som gör att nuvärdet av alla framtida in- och utbetalningar under räntebindningstiden blir lika med det redovisade värdet av fordran eller skulden. Finansiella intäkter och kostnader redovisas i den period till vilken de hänförs.

Värdeförändringar på förvaltningsfastigheter

Såväl orealiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i resultaträkningen på raden värdeförändring förvaltningsfastigheter. Orealiserade värdeförändringar beräknas utifrån värderingen vid periodens slut jämfört med värderingen vid periodens början alternativt anskaffningsvärdet om fastigheten förvärvats under perioden med hänsyn till periodens investeringar. Realiserade värdeförändringar på fastigheter beräknas som köpeskilling minus försäljningsomkostnader minus bokfört värde inkl. tidigare orealiserade värdeförändringar.

Skatter

Periodens skatt består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen utom då den underliggande transaktionen redovisas i övrigt totalresultat eller direkt mot eget kapital då den tillhörande skatteeffekten också redovisas på detta ställe. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Det skattepliktiga resultatet skiljer sig från det redovisade resultatet genom att det har justerats för ej skattepliktiga och ej avdragsgilla poster. Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år eventuellt justerat med aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder. Uppskjuten skatt redovisas på skillnaden mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Förändring av den redovisade uppskjutna skattefordran eller skulden redovisas som en kostnad eller intäkt i resultaträkningen utom när skatten är hänförlig till poster som redovisas i övrigt totalresultat eller direkt mot eget kapital.



BALANSRÄKNING

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter, det vill säga fastigheter som innehas i syfte att generera hyresintäkter och värdestegringar, redovisas initialt till anskaffningsvärde, inkluderat direkt hänförliga transaktionskostnader. Efter den initiala redovisningen redovisas förvaltningsfastigheter till verkligt värde. Verkligt värde baseras sig i första hand på priser på en aktiv-marknad och är det belopp till vilken en tillgång skulle kunna överlåtas mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs. För att fastställa fastigheternas verkliga värde vid varje enskilt bokslutstillfälle görs marknadsvärdering av samtliga fastigheter. Tillkommande utgifter aktiveras när det är troligt att framtida ekonomiska fördelar förknippade med utgiften kommer att erhållas av koncernen och därmed är värderingshöjande, samt att utgiften kan fastställas med tillförlitlighet. Övriga underhållskostnader samt reparationer resultatförs löpande i den period de uppstår. Vid större ny-, till- och ombyggnader aktiveras även räntekostnad under produktionstiden.

Finansiella instrument

Finansiella instrument är varje form av avtal som ger upphov till en finansiell tillgång i ett företag och en finansiell skuld eller ett egetkapitalinstrument i ett annat företag. Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar på tillgångssidan andra långfristiga fordringar, hyresfordringar, övriga kortfristiga fordringar samt likvida medel. Bland skulder återfinns skulder till kreditinstitut, övriga långfristiga skulder, derivatinstrument, leverantörsskulder, upplupna kostnader samt övriga kortfristiga skulder. Redovisningen beror på hur de finansiella instrumenten har klassificerats.

Redovisning och borttagande

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Hyresfordringar tas upp i balansräkningen när faktura har skickats. Skuld tas upp när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om faktura ännu inte mottagits. Leverantörsskulder tas upp när faktura mottagits. En finansiell tillgång och finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden. En finansiell tillgång tas i normalfallet bort från balansräkningen när de avtalsenliga rättigheterna till kassaflödena från den finansiella tillgången upphör. Exempelvis vid mottagen hyresbetalning. Detsamma gäller för del av en finansiell tillgång. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. Detsamma gäller för del av en finansiell skuld.

Klassificering och värdering av finansiella instrument

Koncernens finansiella tillgångar består av skuldinstrument. Klassificeringen av finansiella tillgångar som är skuldinstrument baseras på koncernens affärsmodell för förvaltning av tillgången och karaktären på tillgångens avtalsenliga kassaflöden. Koncernens skuldinstrument klassificeras till upplupet anskaffningsvärde och innefattar: andra långfristiga fordringar, hyresfordringar, övriga kortfristiga fordringar, upplupna intäkter samt likvida medel. Finansiella tillgångar klassificerade till upplupet anskaffningsvärde värderas initialt till verkligt värde med tillägg av transaktionskostnader. Hyresfordringar redovisas initialt till det fakturerade värdet. Efter första redovisningstillfället värderas tillgångarna enligt effektivräntemetoden. Tillgångar klassificerade till upplupet anskaffningsvärde innehas enligt affärsmodellen att inkassera avtalsenliga kassaflöden som endast är betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet. Tillgångarna omfattas av en förlustreservering för förväntade kreditförluster, för vidare information, se not 16 Finansiella risker.

Klassificering och värdering av finansiella skulder

Finansiella skulder klassificeras till upplupet anskaffningsvärde. Finansiella skulder redovisade till upplupet anskaffningsvärde värderas initialt till verkligt värde inklusive transaktionskostnader. Efter det första redovisningstillfället värderas de till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden.

Värdering till verkligt värde

Verkligt värde är det pris som vid värderingstidpunkten skulle erhållas vid försäljning av en tillgång eller betalas vid överlåtelse av en skuld genom en ordnad transaktion mellan marknadsaktörer. De olika nivåerna definieras enligt följande:

Nivå 1 - Noterade priser (ojusterade) på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder

Nivå 2 - Andra observerbara indata för tillgången eller skulder än noterade priser inkluderade i nivå 1, antingen direkt (dvs. som prisnoteringar) eller indirekt (dvs. härledda från prisnoteringar)

Nivå 3 - Indata för tillgången eller skulden som inte baseras på observerbara marknadsdata

Nedskrivning av finansiella tillgångar

Koncernens finansiella tillgångar som redovisas till upplupet anskaffningsvärde, omfattas av nedskrivning för förväntade kreditförluster. Nedskrivning för kreditförluster är framåtblickande och en förlustreservering görs redan vid första redovisningstillfället när det finns en exponering för kreditrisk.

Hyresfordringar: Den förenklade modellen tillämpas för koncernens hyresfordringar. En förlustreserv redovisas, i den förenklade modellen, för fordrans förväntade återstående löptid. Koncernen baserar värdering av förväntade kreditförluster på historiska kundförluster kombinerat med framåtblickande faktorer.

Övriga finansiella tillgångar redovisade till upplupet anskaffningsvärde. För övriga kortfristiga fordringar tillämpas en nedskrivningsmodell med tre stadier. Initialt, samt per varje balansdag, redovisas en förlustreserv för de nästkommande 12 månaderna, alternativt för en kortare tidsperiod beroende på återstående löptid (stadie 1). Om det har skett en väsentlig ökning av kreditrisk sedan första redovisningstillfället redovisas en förlustreserv för tillgångens återstående löptid (stadie 2). För tillgångar som bedöms vara kreditförsämrade reserveras fortsatt för förväntade kreditförluster för den återstående löptiden (stadie 3). För kreditförsämrade tillgångar och fordringar baseras beräkningen av ränteuträkterna på tillgångens redovisade värde, netto av förlustreservering, till skillnad mot på bruttobeloppet som i föregående stadier. Vid värdering av förväntade kreditförluster tillämpar koncernen en metod baserad på extern kreditrating. Förväntade kreditförluster värderas utifrån sannolikhet för fallissemang, förlust givet fallissemang samt exponeringen vid fallissemang. Koncernen har definierat fallissemang som då betalning av fordran är 15 dagar försenad eller mer, eller om andra faktorer indikerar att betalningsinställelse föreligger. En väsentlig ökning av kreditrisk baseras på om betalning är 31 dagar försenad eller mer. För kreditförsämrade tillgångar och fordringar görs en individuell bedömning där hänsyn tas till historisk, aktuell och framåtblickande information. Värderingen av förväntade kreditförluster beaktar eventuella säkerheter och andra kreditförstärkningar i form av garantier. De finansiella tillgångarna redovisas i balansräkningen som netto av bruttovärde och förlustreserv. Förändringar av förlustreserven redovisas i resultaträkningen.

Likvida medel

Likvida medel består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut. Likvida medel omfattas av kraven på förlustreservering för förväntade kreditförluster.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt redovisas på skillnaden 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 så kallade balansräkningsmetoden. Uppskjutna skatteskulder redovisas för skattepliktiga temporära skillnader och uppskjutna skattefordringar redovisas för avdragsgilla temporära skillnader i den omfattning det är sannolikt att beloppen kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott. Om den temporära skillnaden uppkommit vid första redovisningen av tillgångar och skulder som utgör ett tillgångsförvärv, redovisas däremot inte uppskjuten skatt. Uppskjuten skatt beräknas enligt lagstadgade skattesatser som har beslutats eller aviserats per balansdagen och som förväntas gälla när den berörda uppskjutna skattefordran realiseras eller den uppskjutna skatteskulden.

Kassaflöde

Kassaflödesanalysen upprättas enligt den indirekta metoden enligt IAS 7. Detta innebär att resultatet justeras med transaktioner som inte medfört in- eller utbetalningar samt för intäkter och kostnader som hänförs till investerings- och/eller finansieringsverksamheten.

NOT 2 Upplysning om nya och kommande standarder

Nya standarder

Under räkenskapsåret 2023 har inga nya standarder och tolkningar haft väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapporter. Däremot har vissa anpassningar gjorts för att lämna upplysningar om väsentlig information om redovisningsprinciper istället för att upplysa om betydande redovisningsprinciper, i enlighet med IAS:s nya direktiv.

Ändringar i IAS 12 Inkomstskatter som skall tillämpas från och med 1 januari 2024, innebär en tilläggs-skatt för koncerner med enheter och områden som beskattas med en lägre skatteprocent än 15%. Detta innebär också att vissa delar som idag elimineras kan komma att klassificeras om till att ingå i underlaget för skatt. Detta har analyserats och bedöms eventuellt ha viss påverkan på Samhäll 132 finansiella rapporter. Samhäll 132 har valt att tillämpa det tillfälliga undantaget per den 31 december 2023.



Samhäll 82 AB
559185-5654

Nya standarder och tolkningar som ännu inte trätt i kraft

Ändringar i IAS 1 avseende klassificering av skulder som kort- eller långfristiga med ikraftträdande 2024 och samtidigt införs nya upplysningskrav om låneskulder förenade med covenant under nästkommande tolv månadersperiod. Då EU ännu inte godkänt ändringarna kommer Samhäll 82 under kommande räkenskapsår att analysera huruvida ändringarna kommer att få en påverkan på Samhäll 82 finansiella rapporter. Ändringar i IAS 12 Inkomstskatter som skall tillämpas från och med 1 januari 2024, innebär en tilläggs-skatt för koncerner med enheter och områden som beskattas med en lägre skatteprocent än 15%. Detta innebär också att vissa delar som idag elimineras kan komma att klassificeras om till att ingå i underlaget för skatt. Detta har analyserats och bedöms eventuellt ha viss påverkan på Samhäll 82 finansiella rapporter. Samhäll 82 har valt att tillämpa det tillfälliga undantaget per den 31 december 2023.

Bedömningen av koncernens potentiella exponering av Pelare 2 baserat på senaste finansiella rapporter där det inte föreligger någon väsentlig exponering för extra beskattning 2024, men först när faktiska intäkter och kostnader är kända kommer koncernen kunna bedöma och om i vilken omfattning koncernen kommer omfattas av pelare 2. Enligt bestämmelserna ska sådana koncerner med en årlig intäkt motsvarande minst 750 miljoner euro vara föremål för en effektiv skatt om minst 15 procent i respektive jurisdiktion där verksamhet bedrivs. Beräkning av den effektiva skattesatsen ska göras på en särskilt definierad skattebas. Modellreglerna har antagits i Sverige och träder i kraft den 1 januari 2024. Samhäll 82 konsoliderade intäkter överstiger inte beloppsgränsen varför Samhäll 82 inte träffas av Pelare 2.

Ändringar i IAS 7 Kassaflödesanalyser och IFRS 7 finansiella instrument avseende upplysningskrav gällande finansieringsarrangemang med leverantörer som träder i kraft 2024. Detta har analyserats och bedöms inte ha någon väsentlig påverkan på Samhäll 82 finansiella rapporter. Ändringar i IFRS 16 Leasing avseende leasingskulder i Sale and Leaseback med ikraftträdande 2024. Samhäll 82 bedömer att detta inte har någon väsentlig påverkan på Samhäll 82 finansiella rapporter. Ändringar i IAS 21 Effekter av ändrade valutakurser avseende när en valuta är växlingsbar och hur växelkurserna skall fastställas när den inte är det som träder i kraft 2024. Detta har analyserats och bedöms inte ha någon väsentlig påverkan på Samhäll 82 finansiella rapporter. Inga andra nya standarder eller tolkningar som träder i kraft efter den 31 december 2023 förväntas ha någon väsentlig inverkan på Samhäll 82 finansiella rapporter.

Not 3 Väsentliga uppskattningar och bedömningar

Vid upprättandet av de finansiella rapporterna måste företagsledningen och styrelsen göra vissa bedömningar och antaganden som påverkar det redovisade värdet av tillgångs- och skuldposter respektive intäcks- och kostnadsposter samt lämnad information i övrigt. Bedömningarna baseras på erfarenheter och antaganden som ledningen och styrelsen bedömer vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan sedan skilja sig från dessa bedömningar om andra förutsättningar uppkommer. Nedan beskrivs de bedömningar som är mest väsentliga vid upprättandet av bolagets finansiella rapporter.

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde, vilket fastställs av företagsledningen utifrån marknadsbedömning. Väsentliga bedömningar har därvid gjorts avseende bland annat kalkylränta och direktavkastningskrav som baserat på värderarnas erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav på jämförbara fastigheter. Bedömningar av kassaflödet för drifts-, underhålls- och administrationskostnader är baserade på faktiska kostnader men också erfarenheter av jämförbara fastigheter. Framtida investeringar har bedömts utifrån det faktiska behov som föreligger.

Förvärv av bolag

Vid förvärv av bolag görs en bedömning av om förvärvet ska klassificeras som ett tillgångs- eller rörelseförvärv. Ett tillgångsförvärv föreligger om förvärvet avser fastigheter men inte innefattar organisation, personal och de processer som krävs för att bedriva verksamheten. Övriga förvärv är rörelseförvärv.

Fastighetstransaktioner

I samband med fastighetstransaktioner görs även en sammanvägd bedömning av relevanta fakta och omständigheter baserat på avtalsvillkoren för att fastställa när risker, förmåner och tillika kontroll anses övergå för att fastställa första redovisningstillfället av tillgången. En förvaltningsfastighet ska redovisas som tillgång när det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelarna kommer tillfalla företaget och anskaffningsvärdet kan tillförlitligt beräknas. De ekonomiska fördelarna som hänförs till en förvaltningsfastighet utgörs såväl av driftsnettot som tillgångens värdeförändring. Utifrån avtalsvillkoren fastställs tidpunkten då de framtida ekonomiska fördelarna kommer tillfalla bolaget, samt den tidpunkt då bolaget kan utöva kontroll genom att styra användningen av tillgången, vilken anses utgöra det första redovisningstillfället.

Uppskjuten skatt

Vid värdering av underskottsavdrag görs en bedömning av möjligheten att kunna utnyttja underskotten mot framtida vinster. Uppskjuten skatt redovisas enligt balansräkningsmetoden och i den omfattning det är sannolikt att beloppen kan utnyttjas mot framtida överskott.

Not 4 Avtalade framtida hyresintäkter

Samtliga hyreskontrakt klassificeras som operationella leasingavtal. Förfallostrukturen avseende leasingavgifter, vilka avser betalningar under leasingperioden, vilken omfattar icke uppsägningsbar period tillsammans med perioder som omfattas av möjlighet att förlänga om leasetagaren är rimligt säker på att förlängning kommer att ske presenteras i tabell nedan. Bostads- och bilplatshyreskontrakt, som oftast löper med tre månaders uppsägningstid ingår inte i tabellen.

Avtalade framtida hyresintäkter	2023-12-31	2022-12-31
Avtalade hyresintäkter inom 1 år	17 494	28 203
Avtalade hyresintäkter mellan 1 och 5 år	26 208	29 540
Avtalade hyresintäkter senare än 5 år	4 325	2 347
Summa	48 027	60 090

Not 5 Kostnader fördelade på kostnadsslag

	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
Driftskostnader	-19 719	-8 172
Underhåll	-2 797	-238
Administration	-6 647	-2 294
Fastighetsskatt	-585	-1 404
Summa	-29 748	-12 109

Not 6 Arvode till revisor

	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
Ernst & Young AB	-	-
Revisionsuppdraget	400	-
Övriga tjänster	0	-
Summa	400	-

Not 7 Finansiella intäkter

	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
Tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde		
Ränteintäkter koncernföretag	65 513	157
Ränteintäkter	35	1
Summa ränteintäkter	65 548	159

Not 8 Finansiella kostnader

	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
Skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde		
Räntekostnader kreditinstitut	-44 959	-16 804
Räntekostnader koncernföretag	-88 320	-13 508
Övriga räntekostnader	233	-2
Avskrivning på förutbetalda uppläggnings- och låneavgifter samt kostnad för förtidsinlösta lån	4 874	3 575
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-128 172	-26 739
Summa övriga finansiella kostnader	0	0
Summa räntekostnader	-128 172	-26 739



Samhäll 82 AB
559185-5654

Not 9 Skatt

Samhäll 82 AB redovisar skattekostnader i form av aktuell skatt och uppskjuten skatt, beräknad utifrån gällande skattesats på 20,6 procent i Sverige.

	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Aktuell skatt på årets resultat	-2 083	-2 967
Justeringar avseende tidigare år	892	-
Uppskjuten skatt IFRS9	-159	-
Uppskjuten skatt obeskattade reserver	-646	-
Uppskjuten skatt temporära skillnader fastigheter	-	-2 361
Redovisad skatt	-1 996	-5 328
	2023-01-01	2021-01-01
	- 2023-12-31	2022-12-31
Avstämning av effektiv skattesats		
Resultat före skatt	-189 707	-48 621
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget 20,6% (20,6%)	39 080	10 016
Skatteeffekt av:		
Skatt hänförlig till tidigare år	892	0
Övriga ej skattepliktiga intäkter	2 195	1 234
Ej avdragsgilla kostnader	-34 842	-15 489
Schablonränta på p-fond	-20	0
Ej avdragsgill ränta	-11 008	-611
Ej skattepliktig ränta	3	-
Skatteeffekt mellan bokföringsmässiga och skattemässiga restvärden på byggnader	1 843	405
Skatteeffekt resultat från KB	-143	0
Övriga skattemässiga justeringar	5	-883
Redovisad skatt	-1 996	-5 328
Vägd genomsnittlig skattesats inom koncern är	1,1%	11,0%

Koncernen har inga skatteposter som redovisas i övrigt totalresultat.

	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Uppskjuten skatteskuld		
Uppskjuten skatt obeskattade reserver	676	-
Uppskjuten skatt IFRS9	159	-
Redovisat värde	835	0

Samtliga underskottsavdrag har beaktats vid beräkning av uppskjuten skatt.

Not 10 Förvaltningsfastigheter

Fastighetsbeståndets värde har bedömts genom externvärderingar gjorda av Newsec och Savills. De använda avkastningskraven i värderingen ligger i intervallet 3,85 procent till 5,18 procent (3,19 till 4,55). Verkligt värde för förvaltningsfastigheterna har beräknats genom en analys av framtida kassaflöden (kassaflödesmetoden) för respektive fastighet där hänsyn tagits till gällande hyreskontraktsvillkor, marknadsläge, hyresnivåer, drifts-, underhålls- och administrationskostnader samt behov av investeringar. Verkligt värde har således bedömts enligt nivå 3 i verkligt värde hierarkin i IFRS 13. För beskrivning av nivåer i verkligt värde hierarkin se not 1.

	2023-12-31	2022-12-31
Verkligt värde		
Ingående redovisat värde	1 596 210	-
Förvärv	0	1 645 171
Investeringar i befintliga fastigheter	19 235	7 808
Aktiverad ränta	274	1 917
Avyttrade fastigheter	-22 200	-
Orealiserade värdeförändringar	-169 279	-58 686
Utgående redovisat värde	1 424 240	1 596 210

De realiserade värdeförändringarna på förvaltningsfastigheter som innehas per balansdagen redovisas i resultaträkningen på raden "Värdeförändringar förvaltningsfastigheter".

Värderingsunderlag

Varje antagande om en fastighet bedöms individuellt utifrån den kunskap som finns tillgänglig beträffande fastigheten samt de externa värderarnas marknadsinformation och erfarenhetsbedömningar.

Känslighetsanalys

Fastighetsvärderingarna är gjorda enligt vedertagna principer baserade på vissa antaganden. I tabellen nedan redovisas hur värdet påverkas vid en förändring av vissa för värderingen antagna parametrar. Tabellen ger en förenklad bild då en enskild parameter troligtvis inte förändras isolerat.

Tkr	Förändring	2023-12-31 Värdepåverkan
Hyresvärde	5%/-5%	76/-75
Kalkylränta	+0,25%/-0,25%-enheter	-68/80
Direktavkastningskrav	+0,25%/-0,25%-enheter	-68/80

Tkr	Förändring	2022-12-31 Värdepåverkan
Hyresvärde	5%/-5%	87/-87
Kalkylränta	+0,5%/-0,5%-enheter	-94/112
Direktavkastningskrav	+0,5%/-0,5%-enheter	-94/112

Not 11 Finansiella instrument

Finansiella tillgångar och skulder per värderingskategori

I nedanstående tabell presenteras koncernens finansiella tillgångar och skulder, upptagna till redovisat värde respektive verkligt värde, klassificerade i kategorierna enligt IFRS 9.

Värdering av finansiella tillgångar och skulder

2023-12-31	Finansiella tillgångar/ skulder värderade till verkligt värde via resultatet		Nivå	Finansiella tillgångar/ skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde
Finansiella tillgångar				
Övriga långfristiga fordringar	-	-		8
Hyresfordringar	-	-		2 288
Övriga kortfristiga fordringar	-	-		1 884
Kassa och bank	-	-		207
Summa	-	-		4 387
Finansiella skulder				
Långfristiga skulder till kreditinstitut	-	-		897 200
Långfristiga skulder till närstående bolag	-	-		476 954
Övriga långfristiga skulder	-	-		230
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	-	-		4 953
Övriga kortfristiga skulder	-	-		1 837
Summa	-	-		1 381 174



Samhäll 82 AB
559185-5654

Värdering av finansiella tillgångar och skulder

2022-12-31	Finansiella tillgångar/ skulder värderade till verkligt värde via resultatet		Nivå	Finansiella tillgångar/ skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde
Finansiella tillgångar				
Hysesfordringar	-			181
Övriga kortfristiga fordringar	-			1 153
Kassa och bank	-			4
Summa	-			1 338
Finansiella skulder				
Långfristiga skulder till kreditinstitut	-			978 619
Långfristiga skulder till närstående bolag	-			580 060
Leverantörsskulder	-			3 238
Övriga kortfristiga skulder	-			4 120
Summa	-			2 261 917

Förfallostruktur hyresfordringar	12/31/2023	12/31/2022
Ej förfallna hyresfordringar	1965	0
Förfallna hyresfordringar 1-30 dagar	5	145
Förfallna hyresfordringar 31-90 dagar	281	36
Förfallna hyresfordringar >90 dagar	38	0
Redovisat värde	2288	181

Reservering hyresfordringar

Årets reserveringar	-	-
Summa reserv osäkra hyresfordringar	0	0

Kreditrisexponering

Tillgångarnas maximala kreditrisk utgörs av nettobeloppen av de redovisade värdena i tabellen ovan.

Räntebärande fordringar och skulder

Det verkliga värdet för finansiella fordringar och skulder som värderas till upplupet anskaffningsvärde bedöms i allt väsentligt motsvara det redovisade värdet då räntan motsvarar aktuell marknadsränta samt att kreditmarginalen är densamma som när lånen ingicks.

Värdering till verkligt värde

Verkligt värde är det pris som vid värderingstidpunkten skulle erhållas vid försäljning av en tillgång eller betalas vid överlåtelse av en skuld genom en ordnad transaktion mellan marknadsaktörer.

De olika nivåerna definieras enligt följande:

Nivå 1 - Noterade priser (ojusterade) på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder

Nivå 2 - Andra observerbara indata för tillgången eller skulden än noterade priser

Nivå 3 - Indata för tillgången eller skulden som inte baseras på observerbara marknadsdata

Not 12 Övriga kortfristiga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	649	1 099
Övriga kortfristiga fordringar	1 235	54
Redovisat värde	1 884	1 153

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna intäkter	160	3 579
Periodiserade hyresrabatter	38	168
Förutbetalda kostnader	413	479
Övrigt poster	137	2 071
Redovisat värde	672	5 961

Not 14 Likvida medel

	2023-12-31	2022-12-31
Banktillgodohavanden	207	4
Redovisat värde	207	4

Not 15 Eget kapital

Förändring aktiekapital i kr

	Antal aktier	Aktiekapital
Ingående värden 2023-01-01	50 000	50 000,00
Utgående värden 2023-12-31	50 000	50 000,00
Ingående värden 2022-01-01	50 000	50 000,00
Utgående värden 2022-12-31	50 000	50 000,00

Aktiekapital

Per den 31 december 2023 uppgick aktiekapitalet till 50 000 kr och består av 50 000 aktier med kvotvärdet 1 kr. Samtliga aktier är fullt betalda och inga aktier är reserverade för överlåtelse. Inga aktier innehågs av bolaget själv eller dess dotterbolag.



Samhäll 82 AB
559185-5654

Not 16 Finansiella risker

Koncernen utsätts genom sin verksamhet för olika slags finansiella risker. Med finansiella risker avses fluktuationer i koncernens resultat och kassaflöde till följd av ändringar i exempelvis räntenivåer. Bolaget är framförallt exponerat mot likviditetsrisk, finansieringsrisk, kreditrisk och ränterisk.

Finansiella transaktioner och risker i koncernen hanteras centralt av moderbolagets finansfunktion. Koncernens finanspolicy för hantering av finansiella risker har utformats och beslutats av styrelsen. Finanspolicyen bildar ett ramverk av riktlinjer och regler samt definierar målsättning för finansieringsverksamheten.

Den övergripande målsättningen för finansieringsverksamheten är att:

- Uppnä bästa möjliga finansnetto inom ramen för beslutad risknivå och givna risklimit
- Identifiera och säkerställa en god hantering av de finansiella risker som uppstår i Samhäll 82 AB
- Säkerställa en god betalningsberedskap för att vid var tidpunkt kunna möta Samhäll 82 AB:s betalningsförpliktelser
- Säkerställa tillgång till erforderlig finansiering till lägsta möjliga kostnad inom ramen för beslutad risknivå
- Säkerställa att finansverksamheten utförs med en god intern kontroll

Likviditets- och finansieringsrisk

Med likviditetsrisk avses risken för att det inte finns tillräcklig likviditet för att möta kommande betalningsåtaganden. Löpande görs likviditetsprognoser med syftet att verifiera behovet av kapital. En likviditetsreserv för verksamheten ska vid var tid finnas tillgänglig för att säkerställa bolagets kortsiktiga betalningsförmåga.

Finansieringsrisk definieras som risken att vid någon tidpunkt inte ha tillgång till, eller endast mot en ökad kostnad ha tillgång till medel för refinansieringar, investeringar och övriga betalningar. Genom en god diversifiering avseende lånens förfallostruktur, upplåningsformer, långivare och väl avvägda likviditetsreserver kan risken minimeras. Bolaget ska sträva efter att ha en jämn förfallostruktur och en god framförhållning vid finansieringar.

Koncernens kontraktssliga återbetalningar av finansiella skulder framgår av tabellen nedan. Skulder har inkluderats i den period när återbetalning tidigast kan krävas. Samhäll 82 ägs till 100 % av SBB i Norden AB som i sin tur ägs av Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ).

Löptidsanalys	2023-12-31				Totalt
	<1 år	1-3 år	3-5 år	>5 år	
Skulder till närstående bolag	-	-	-	476 954	476 954
Skulder till kreditinstitut	-	-	-	897 200	897 200
Övriga långfristiga skulder	-	-	-	230	230
Skulder till kreditinstitut kortfristiga	4 953	-	-	-	4 953
Övriga kortfristiga skulder	1 837	-	-	-	1 837
Upplupna kostnader	12 139	-	-	-	12 139
Summa	18 929	0	-	1 374 384	1 393 313

Löptidsanalys	2022-12-31				Totalt
	<1 år	1-3 år	3-5 år	>5 år	
Skulder till närstående bolag	-	-	-	580 060	580 060
Skulder till kreditinstitut	-	-	-	978 619	978 619
Övriga kortfristiga skulder	4 120	-	-	-	4 120
Leverantörsskulder	3 238	-	-	-	3 238
Upplupna kostnader	11 032	-	-	-	11 032
Summa	18 391	0	0	1 558 679	1 577 070

Kreditrisk

Kreditrisk definieras som risken att motparter, både finansiella och kommersiella, inte kan fullgöra sina skyldigheter i tid eller erbjuda säkerhet för fullgörandet. I den finansiella verksamheten är målsättningen att aktivt sprida risken att kapital går förlorat då en motpart inte kan fullgöra sina skyldigheter. En annan kreditrisk består i risken att bolagets hyresgäster inte kan fullgöra sina skyldigheter. Koncernen har fastställt riktlinjer för att säkra att hyresgästerna har lämplig kreditbakgrund och kreditförlusterna uppgår till ett ringa belopp i förhållande till koncernens omsättning. Kreditkvaliteten på fordringar som inte är förfallna eller nedskrivna bedöms vara god.

Ränterisk

Ränterisk definieras som risken för att utvecklingen på räntemarknaden ger negativa effekter för Samhäll 82. Ränterisk påverkar Samhäll 82 dels som löpande räntekostnader för lån. Med ränterisk avses i första hand risken i Samhäll 82 löpande räntekostnader. Målsättningen med ränteriskhanteringen är att uppnå önskad stabilitet i Samhäll 82 samlade kassaflöden. Stabila kassaflöden är viktigt dels för att främja fastighetsinvesteringarna dels för att uppfylla de krav och förväntningar kreditgivare och andra externa parter har på Samhäll 82. Inom ramen för vald strategi och tillåtna avvikelser är målet att långsiktigt uppnå bästa möjliga finansiella kassaflöde.

I nedan tabell specificeras villkoren och återbetalningstidpunkterna för räntebärande skulder.

Ränteförfallostruktur 2023

Förfalloår	Ränteförfall	Andel
Rörligt	897 200	100%
1-2 år	0	0%
2-3 år	0	0%
4-5 år	0	0%
Summa	897 200	100%

Ränteförfallostruktur 2022

Förfalloår	Ränteförfall	Andel
Rörligt	978 619	100%
1-2 år	0	0%
2-3 år	0	0%
4-5 år	0	0%
Summa	978 619	100%



Samhäll 82 AB
559185-5654

Känslighetsanalys

Känslighetsanalysens beräkningar baseras på koncernens intjäningsförmåga och balansräkning per 2023-12-31. Känslighetsanalysen visar effekten på koncernens årsresultat efter fullt genomslag av var och en av parametrarna. Räntebärande skulder och hyreskontrakt löper över flera år, vilket innebär att nivåförändringar inte får fullt genomslag under ett enskilt år utan först i ett längre perspektiv.

	Förändring +/-	Årlig resultateffekt, mkr
Ekonomisk uthyrningsgrad	1 procentenhet	+/- 766,18
Hysesintäkter	1 procent	+/- 734,67
Fastighetskostnader	1 procent	+/- 251,65
Genomsnittlig ränta	1 procentenhet	+/- 8981,8

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna driftskostnader	2 682	0
Periodiserade hyresintäkter	6 901	9 441
Övriga poster	2 556	1 591
Redovisat värde	12 139	11 032

Not 18 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	898 180	968 672
Summa	898 180	968 672

Ägarbolagets ägarbolag Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ) har nyttjat Samhäll 82 AB tillgångar som ställda säkerheter för lån utanför Samhäll 82-koncernen.

Not 19 Eventualförpliktelser

Koncernen har inga eventualförpliktelser.

Not 20 Skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

	Kassaflödespåverkande transaktioner		Ej kassaflödespåverkande transaktioner		2023-12-31
	2023-01-01	transaktioner	Upplupen ränta	Övertagen skuld vid förvärv	
Skulder till kreditinstitut	978 619	-81 419	-	-	897 200
Skulder till närstående bolag	580 060	-207 844	88 320	16 418	476 954
Övriga långfristiga skulder	-	230	-	-	230
	1 558 679	-289 033	88 320	16 418	1 374 384

	Kassaflödespåverkande transaktioner		Ej kassaflödespåverkande transaktioner		2022-12-31
	2022-01-01	transaktioner	Upplupen ränta	Övertagen skuld vid förvärv	
Skulder till kreditinstitut	-	978 619	-	-	978 619
Skulder till närstående bolag	-	-	13 508	566 552	580 060
	-	978 619	13 508	566 552	1 558 679

Not 21 Transaktioner med närstående

Samhäll 82 har en närståenderelation med bolag inom Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB koncernen. Koncernens transaktioner med närstående inbegriper inlåning från bolagets ägare och på de lånen belöper ränta vilket uppgår till 4 % för år 2023. Ränta beräknas kvartalsvis på genomsnittlig belåning från de två senaste kvartalen. Samhäll 82 köper tjänster avseende teknisk och administrativ förvaltning från Samhällsbyggnadsbolaget Förvaltning Sverige AB. Prissättning på tjänster från koncernföretag sker till marknadsmässigt pris.

Transaktioner med närstående	2023-12-31	2022-12-31
Utgående skuld per balansdag	476 954	580 060
Ränta	88 320	13 508
Förvaltningstjänster	0	0

Samhäll 82 har under 2023 avyttrat totalt 2 st fastigheter till bolag inom Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB koncernen. Inga ersättningar till ledande befattningshavare eller styrelsearvode har utgått under 2023.

Not 22 Händelser efter balansdagen

Inga händelser av väsentlig betydelse har skett efter balansdagen.



Samhäll 82 AB
559185-5654

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Belopp i tkr	Not	2023-01-01	2022-01-01
		- 2023-12-31	- 2022-12-31
Intäkter		0	0
Driftnetto		0	0
Förvaltningsadministration		-186	-2
Rörelseresultat	3,4	-186	-2
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	5	-149 232	-54 325
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	33 008	57
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-74 326	-17 852
Resultat från finansiella poster		-190 551	-72 120
Resultat efter finansiella poster		-190 737	-72 122
Bokslutsdispositioner	8	-240	-3 136
Skatt på årets resultat	9	-149	-1 178
Årets resultat		-191 126	-76 435

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i tkr	Not	2023-01-01	2022-01-01
		- 2023-12-31	- 2022-12-31
Övrigt totalresultat		-	-
Övrigt totalresultat		-	-
Årets totalresultat efter skatt		-191 126	-76 435

Samhäll 82 AB
559185-5654

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Belopp i tkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Andelar i koncernföretag	10	795 289	935 794
Summa anläggningstillgångar		795 289	935 794
Hysesfordringar	11		
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Fordringar hos koncernföretag	11	1 496 659	966 755
		<u>1 496 659</u>	<u>966 755</u>
Summa omsättningstillgångar		1 496 659	966 755
SUMMA TILLGÅNGAR		2 291 949	1 902 548
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital		50	50
		<u>50</u>	<u>50</u>
<u>Fritt eget kapital</u>	19		
Balanserat resultat		202 706	75 119
Årets resultat		-191 126	-76 435
Summa fritt eget kapital		11 580	-1 316
Summa eget kapital		11 630	-1 266
Obeskattade reserver	14	240	0
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	9	0	1 138
Summa avsättningar		0	1 138
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11,15	897 200	978 619
Skulder till koncernföretag		1 352 836	922 701
Summa långfristiga skulder		2 250 036	1 901 321
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	4 953	0
Skulder till koncernföretag	11	24 933	0
Aktuell skatteskulder	9	149	41
Övriga skulder	11	7	1 315
Summa kortfristiga skulder		30 042	1 356
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 291 948	1 902 548

Samhäll 82 AB
559185-5654

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i tkr

	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital		Totalt eget kapital
	Aktie-kapital	Överkurs-fond	Fritt eget kapital		
Ingående eget kapital 2022-01-01	50	0	6	56	
Aktieägartillskott			75 113	75 113	
Årets resultat			-76 435	-76 435	
Utgående eget kapital 2022-12-31	50	0	-1 316	-1 266	
Ingående eget kapital 2023-01-01	50	0	-1 316	-1 266	
Aktieägartillskott			204 022	204 022	
Årets resultat			-191 126	-191 126	
Utgående eget kapital 2023-12-31	50	0	11 580	11 630	



Samhäll 82 AB
559185-5654

MODERBOLAGETS KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i tkr	Not	2023-01-01	2022-01-01
		- 2023-12-31	- 2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-186	-2
<i>Återläggning av poster som inte ingår i kassaflödet</i>			
Erhållen ränta		-	57
Erlagd ränta		-40 086	-17 851
Betald inkomstskatt		-41	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten exkl. rörelsekapital		-40 313	-17 796
Förändringar av rörelsefordringar		-498 035	-966 699
Förändringar av rörelseskulder		28 578	1 316
Kassaflöde från den löpande verksamheten inkl. rörelsekapital		-509 770	-983 179
Förvärv av andelar i koncern-, och intresseföretag		-1 211	-1 297 173
Lämnade aktieägartillskott		-8 832	-2 487
Avyttringar av andelar i koncern-, och intresseföretag		1 316	309 541
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-8 727	-990 119
Finansieringsverksamheten			
Amortering lån		-81 419	-
Erhållna aktieägartillskott		204 022	75 113
Förändring skulder till kreditinstitut		-	978 619
Lämnat koncernbidrag		-	-3 135
Förändring skulder till koncernföretag		395 894	922 701
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	16	518 497	1 973 298
Årets kassaflöde		0	0
Likvida medel vid årets början		0	0
Likvida medel vid årets slut	13	0	0



MODERBOLAGETS NOTER**Not 1 Väsentliga redovisningsprinciper**

Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och den av Rådet för finansiell rapportering utgivna rekommendation RFR 2 "Redovisning för juridisk person". Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen med de undantag och tillägg som anges i RFR 2. Det innebär att IFRS tillämpas med de avvikelser som anges nedan.

Dotterbolag

Andelar i dotterbolag redovisas i moderbolaget i enlighet med anskaffningsvärdemetoden. Detta innebär att transaktionskostnader inkluderas i det bokförda värdet för innehav i dotterbolaget. Det bokförda värdet prövas kvartalsvis mot dotterbolagens egna kapital. I de fall bokfört värde understiger dotterbolagens koncernmässiga värde sker nedskrivning som belastar resultaträkningen. I de fall en tidigare nedskrivning inte längre är motiverad sker återföring av denna.

Koncernbidrag och aktieägartillskott

Moderbolaget redovisar såväl erhållna som lämnade koncernbidrag som bokslutsdispositioner. Av moderbolaget lämnade aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och redovisas som aktier och andelar hos moderbolaget. Erhållna aktieägartillskott redovisas som en ökning av fritt eget kapital.

Intäkter

Utdelning redovisas när rätten att erhålla betalning bedöms som säker. Intäkter från försäljning av dotterbolag redovisas då risker och förmåner förknippade med innehavet i dotterbolaget övergått till köparen.

Finansiella instrument

Med anledning av sambandet mellan redovisning och beskattning, tillämpas inte reglerna om finansiella instrument enligt IFRS 9 i moderföretaget som juridisk person, utan moderföretaget tillämpar i enlighet med ÅRL anskaffningsvärdemetoden. I moderbolaget värderas därmed finansiella anläggningstillgångar till anskaffningsvärde och finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip, med tillämpning av nedskrivning för förväntade kreditförluster enligt IFRS 9 avseende tillgångar som är skuldinstrument, se vidare not 15 för koncernen. För övriga finansiella tillgångar baseras nedskrivning på marknadsvärden.

Obeskattade reserver

I moderbolaget redovisas obeskattade reserver inklusive uppskjuten skatteskuld. I koncernredovisningen delas däremot obeskattade reserver upp på uppskjuten skatteskuld och eget kapital.

Not 2 Väsentliga uppskattningar och bedömningar

För väsentliga uppskattningar och bedömningar, se not 3 för koncernen avseende förvärv av bolag samt uppskjuten skatt.

Not 3 Transaktioner med närstående

Bolaget har en närståenderelation med bolag inom Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB koncernen. Bolagets transaktioner med närstående inbegriper utlåning till bolagets ägare och på de lånen belöper ränta. Ägarlånen är efterställda och löper med 2 % ränta som betalas kvartalsvis. Ränta beräknas kvartalsvis på genomsnittlig belåning från de två senaste kvartalen. Bolaget köper tjänster avseende teknisk och administrativ förvaltning från SBB IB Service AB samt SBB Förvaltnings AB. Prissättning på tjänster från koncernföretag sker till marknadsmässigt pris.

Bolagets totala inköp och försäljning med andra företag inom hela den företagsgrupp som bolaget tillhör presenteras i tabellen nedan:

	2023-12-31	2022-12-31
Försäljning (tkr)	0	0
Inköp (tkr)	0	0
Kortfristiga skulder hos koncernföretag (tkr)	-24 933	0
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag (tkr)	1 496 659	966 755
Långfristiga skulder hos koncernföretag (tkr)	-1 352 836	922 701
Långfristiga fordringar hos koncernföretag (tkr)	0	0

Not 4 Arvode till revisor

	2023-12-31	2022-12-31
Ernst & Young AB		
Revisionsuppdraget	7	0
Summa	7	0

Samhäll 82 AB
559185-5654

Not 5 Resultat från andelar i koncernföretag

	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
Realisationsresultat vid försäljningar	1 316	-42 904
Resultatandel från handels- kommanditbolag	1 858	2 995
Nedskrivningar	-152 406	-14 416
Summa	-149 232	-54 325

Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
Ränteintäkter koncernföretag	33 008	57
Summa ränteintäkter	33 008	57

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
Räntekostnader, koncernbolag	-34 240	-4 622
Räntekostnader, lån	-44 960	-16 804
Övriga finansiella kostnader	4 874	3 575
Summa räntekostnader	-74 326	-17 852

Not 8 Bokslutsdispositioner

	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
Lämnat koncernbidrag	0	-3 136
Avsättning periodiseringsfond	-240	0
Summa	-240	-3 136

Not 9 Skatt på årets resultat

	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
Aktuell skattekostnad	-149	-40
Uppskjuten skattekostnad	0	-1 138
Total skattekostnad	-149	-1 178
Redovisat resultat före skatt	-190 977	-75 258
Skatt på redovisat resultat, 20,6% (20,6%)	39 341	15 503
Skatteeffekt av:		
Ej avdragsgilla kostnader	-31 013	-3 679
Ej avdragsgilla räntekostnader	-8 512	-
Ej skattepliktiga intäkter	-	-11 808
Skatteeffekt resultat från KB	-142	-
Skatteeffekt för utnyttjat underskott	132	-
Övriga skattemässiga justeringar	45	-
Justering uppskjuten skatt temporära skillnader fastigheter	0	-1 194
Redovisad skattekostnad	-149	-1 178
Uppskjuten skatteskuld	2023-12-31	2022-12-31
Uppskjuten skatteskuld hänför sig till följande:		
Temporära skillnader på fastigheter	-	-1 138
Redovisat värde	-	-1 138

Samhäll 82 AB
559185-5654

Not 10 Andelar i koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	950 210	0
Förvärv	1 211	1 297 173
Försäljning	0	-352 445
Lämnade aktieägartillskott	8 832	2 487
Resultatandel från handels- och kommanditbolag	1 858	2 995
Omklassificering	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	962 111	950 210
Ingående nedskrivningar	-14 416	0
Omklassificeringar	0	0
Årets nedskrivningar	-152 406	-14 416
Utgående redovisat värde	795 289	935 794

Direkt ägda dotterbolag

Bolag	Org. nummer	Säte
IB Bostad 36 AB	559070-4713	Stockholm
SBB Sandhammaren AB	559225-6936	Stockholm
SBB Fazenda AB	556768-2033	Stockholm
SBB Semil AB	556693-9491	Stockholm
SBB Storken AB	559345-4225	Stockholm
IB Bostad 106 AB	559347-1997	Stockholm
SBB Fastighets AB Tuletorget	556674-7613	Stockholm
SBB Fjällnäset 14 Kommanditbolag	916563-7035	Göteborg
SBB Galjonsbilden 28 Kommanditbolag	969677-9181	Göteborg
SBB Barlasten 4 Kommanditbolag	969678-0395	Göteborg

	Kapitalandel, %	Rösträttsandel, %	Antal aktier	Bokfört värde 2023-12-31	Bokfört värde 2022-12-31
IB Bostad 36 AB	100	100	50 000	98 816	100 268
SBB Sandhammaren AB	100	100	50 000	24 753	57 210
SBB Fazenda AB	100	100	1 000	38 595	38 554
SBB Semil AB	100	100	1 000	47 752	47 682
SBB Storken AB	100	100	25 000	1 321	11 300
IB Bostad 106 AB	100	100	25 000	1 658	541
SBB Fastighets AB Tuletorget	100	100	1 000	450 648	488 727
SBB Fjällnäset 14 Kommanditbolag				90 380	136 146
SBB Galjonsbilden 28 Kommanditbolag				14 477	25 253
SBB Barlasten 4 Kommanditbolag				26 889	30 113
Summa bokfört värde				795 289	935 794

Indirekt ägda dotterbolag

Bolag	Org. nummer	Säte	Andel
Höganäs Mars 7 & Lejonet 1 Fastighets AB	559313-5964	Stockholm	100
Fastighetsaktiebolaget Stetsu	559220-6964	Landskrona	100
Fastighets AB Plåtparet	559267-6406	Helsingborg	100
Fastighets AB Norra Roten 1	556925-2058	Stockholm	100



Samhäll 82 AB
559185-5654

Not 11 Finansiella instrument

I nedanstående tabell presenteras koncernens finansiella tillgångar och skulder, upptagna till redovisat värde respektive verkligt värde, klassificerade i kategorierna enligt IFRS 9.

Värdering av finansiella tillgångar och skulder 2023-12-31	Finansiella tillgångar/ skulder värderade till verkligt värde via resultatet	Nivå	Finansiella tillgångar/ skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde
Finansiella tillgångar			
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	-		1 496 659
Likvida medel	-		0
Summa	-		1 496 659
Finansiella skulder			
Skulder till kreditinstitut	-		897 200
Långfristiga skulder till koncernföretag	-		1 352 836
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	-		4 953
Kortfristiga skulder till koncernföretag	-		24 933
Summa	-		2 279 922
Värdering av finansiella tillgångar och skulder 2022-12-31			
Finansiella tillgångar			
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	-		966 755
Summa	-		966 755
Finansiella skulder			
Skulder till kreditinstitut	-		978 619
Långfristiga skulder till koncernföretag	-		922 701
Övriga kortfristiga skulder	-		1 316
Summa	-		1 902 636

Det har inte skett några förflyttningar mellan nivåerna i hierarkin för verkligt värde under 2023 eller 2022.
Skulder till koncernföretag är efterställda övriga skulder.

Kreditexponering

Tillgångarnas maximala kreditrisk utgörs av nettobeloppen av de redovisade värdena i tabellen ovan.

Räntebärande fordringar och skulder

Det verkliga värdet för finansiella fordringar och skulder som värderas till upplupet anskaffningsvärde bedöms i allt väsentligt motsvara det redovisade värdet då räntan motsvarar aktuell marknadsränta samt att kreditmarginalen är densamma som när lånen ingicks.

Kortfristiga fordringar och skulder

För kortfristiga fordringar och skulder bedöms det redovisade värdet reflektera verkligt värde hyresfordringar, övriga kortfristiga fordringar, upplupna intäkter, leverantörsskulder, upplupna kostnader och övriga kortfristiga skulder. Någon indelning i nivåer enligt värderingshierarkin görs inte för dessa poster.



Samhäll 82 AB
559185-5654

Not 12 Skulder till koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	922 701	0
Tillkommande skulder	430 135	922 701
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 352 836	922 701
Utgående redovisat värde	1 352 836	922 701

Not 13 Likvida medel

	2023-12-31	2022-12-31
Banktillgodohavanden	0	0
Likvida medel i kassaflödesanalysen	0	0

Not 14 Obeskattade reserver

	2023-12-31	2022-12-31
Periodiseringsfonder	240	0
Summa	240	0

Not 15 Upplåning

Förfallotider	2023-12-31	2022-12-31
Den del av långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen		
Skulder till kreditinstitut	897 200	978 619
Summa	897 200	978 619

Not 16 Skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

	Kassaflödespåverkande transaktioner			Ej kassaflödespåverkande transaktioner		2023-12-31
	2023-01-01	Nya lån	Amorteringar	Upplupen ränta	Omklassificering från fordran	
Skulder till kreditinstitut	978 619	-	-81 419	-	-	897 200
Skulder till koncernbolag	922 701	-487 746	-	34 240	883 641	1 352 836
	1 901 321	-487 746	-81 419	34 240	883 641	2 250 036

	2022-01-01	Ej kassaflödespåverkande transaktioner			2022-12-31
		Kassaflödespåverkande transaktioner	Upplupen ränta	Övertagen skuld vid förvärv	
Skulder till kreditinstitut	-	978 619	-	-	978 619
Skulder till koncernbolag	-	-	-	922 701	922 701
	0	978 619	0	922 701	1 901 321

Not 17 Hållbarhetsrapport

Bolaget upprättar enligt ÅRL 7 kap 31 a § inte någon lagstadgad hållbarhetsrapport. Moderbolaget Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ), med organisationsnummer 556981-7660 och med säte i Stockholm, upprättar hållbarhetsrapport för koncernen där bolaget ingår. Koncernens hållbarhetsrapport finns tillgänglig i Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB:s (publ) årsredovisning som är publicerad på www.sbbnorden.se.

Not 18 Händelser efter balansdagen

Inga händelser av väsentlig betydelse har skett efter balansdagen.

Not 19 Förslag till vinstdisposition

	2023-12-31
Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel (tkr):	
Balanserat resultat	202 706
Årets resultat	-191 126
	11 580
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att i ny räkning överföres	11 580
	11 580

Samhäll 82 AB
559185-5654

Räkenskapsår 2023-01-01 - 2023-12-31

Styrelsen försäkrar att koncern- och årsredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) såsom de antagits av EU, respektive god redovisningsed och ger en rättvisande bild av koncernens och bolagets finansiella ställning och resultat samt att förvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens och bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som de bolag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm ____ - ____ - ____

Leiv Synnes
Styrelseordförande



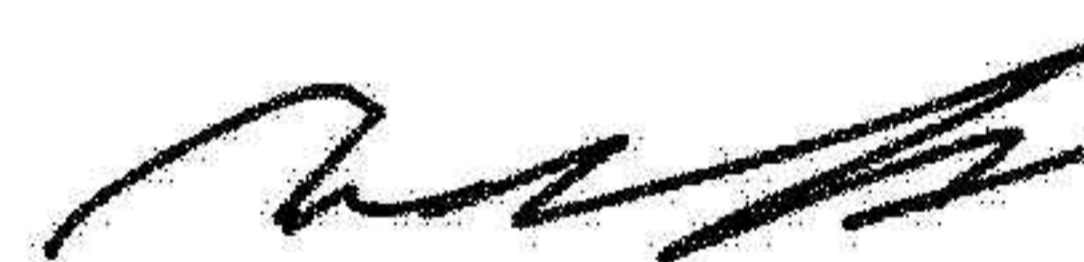
Annika Ekström
Styrelseledamot



Krister Karlsson
Styrelseledamot



Daniel Tellberg
Styrelseledamot



Vår revisionsberättelse har lämnats ____ - ____ - ____

Ernst & Young AB



Jeanette Mårtensson
Auktoriserad Revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557518917942

Dokument

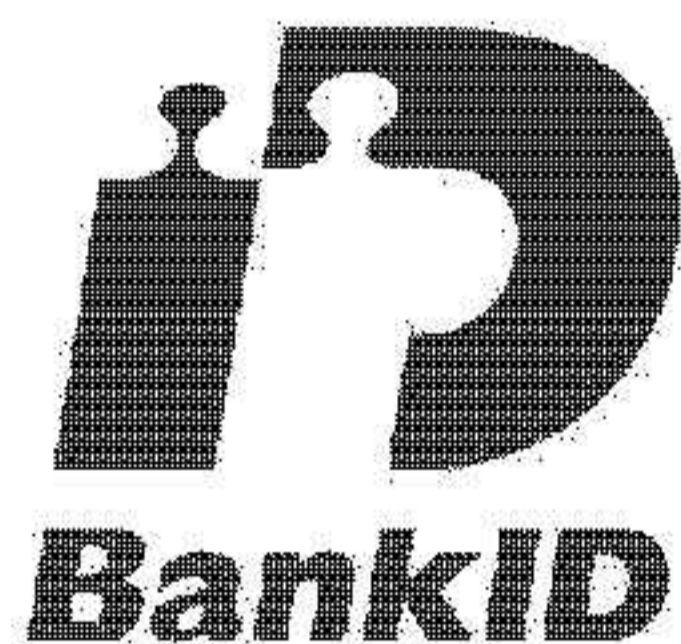
ÅR Samhäll 82 AB 2023 (slutversion) 4
Huvuddokument
25 sidor
Startades 2024-05-31 15:10:30 CEST (+0200) av Hannah
Bylund (HB)
Färdigställt 2024-06-03 13:09:23 CEST (+0200)

Initierare

Hannah Bylund (HB)
SBB Norden
hannah.bylund@sbbnorden.se

Signerare

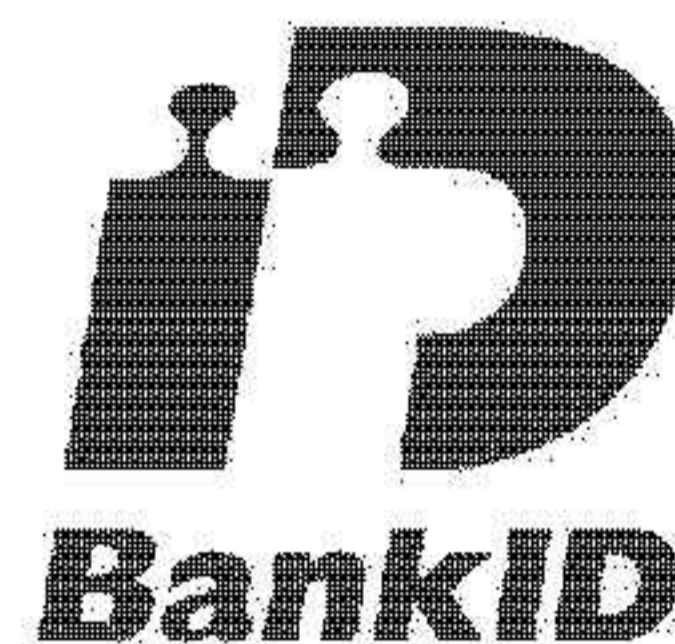
Daniel Tellberg (DT)
Samhäll 44 AB
Personnummer 19870424-0434
daniel.tellberg@sbbnorden.se



A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Daniel Tellberg'.

Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Daniel Gustav Åke Tellberg"
Signerade 2024-05-31 15:57:19 CEST (+0200)

Annika Ekström (AE)
Samhäll 44 AB
Personnummer 19651013-8941
annika.ekstrom@sbbnorden.se



A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Annika Ekström'.

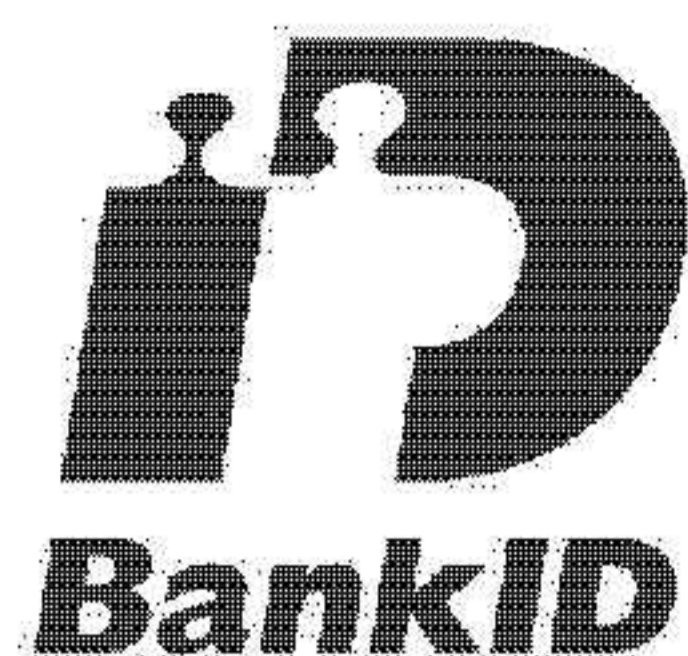
Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Annika Elisabeth Ekström"
Signerade 2024-05-31 15:16:34 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557518917942

Krister Karlsson (KK)
Samhäll 44 AB
Personnummer 19700817-6633
krister@sbbnorden.se



A handwritten signature in black ink, appearing to be 'K. Karlsson'.

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Karl
Krister Karlsson"
Signerade 2024-06-03 09:26:12 CEST (+0200)

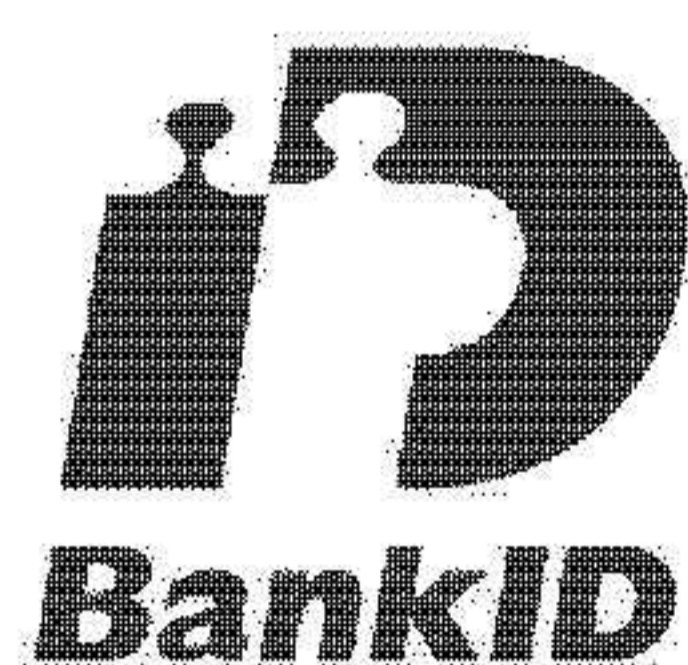
Leiv Synnes (LS)
Samhäll 44 AB
Personnummer 19701231-7835
leiv@sbbnorden.se



A handwritten signature in black ink, appearing to be 'L. Synnes'.

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Leiv
Inge Synnes"
Signerade 2024-05-31 15:48:02 CEST (+0200)

Jeanette Mårtensson (JM)
Ernst & Young Aktiebolag
Personnummer 19830223-3526
jeanette.martensson@se.ey.com



A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Jeanette Mårtensson'.

Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Jeanette Mårtensson"
Signerade 2024-06-03 13:09:23 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557518917942

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Samhäll 82 AB, org.nr 559185-5654

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Samhäll 82 AB för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och 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 revisionssed 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.

Väsentliga osäkerhetsfaktorer avseende antagande om fortsatt drift

Vi vill fästa uppmärksamheten på informationen som lämnas i förvaltningsberättelsen av vilken det framgår att koncernen i vilken bolaget ingår påverkats negativt av försämrade möjligheter till finansiering. Skulle finansiering inte erhållas i tillräcklig omfattning finns det en risk för att förutsättningar för fortsatt drift inte föreligger. Dessa förhållanden tyder på att det finns väsentliga osäkerhetsfaktorer som kan leda till betydande tvivel om företagens förmåga att fortsätta verksamheten. Vi har inte modifierat vårt uttalande på grund av detta.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS såsom de antagits av EU. Styrelsen 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 för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

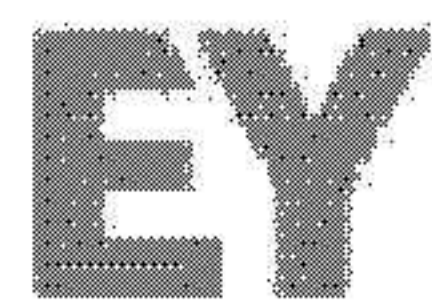
Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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 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 och koncernredovisningen.

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

- Identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, 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, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra 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 vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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



Building a better
working world

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 förvaltning av Samhäll 82 AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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.

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Helsingborg den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Jeanette Mårtensson
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

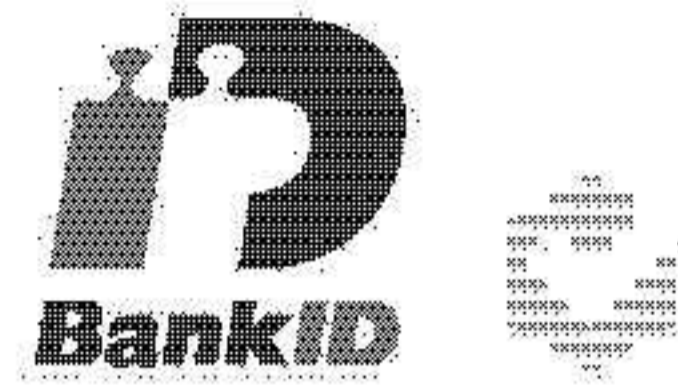
Jeanette Mårtensson

Auktoriserad revisor

Serienummer: 95ed98e539459b[...]6cc1d59301dff

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-06-03 11:13:34 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>