

Årsredovisning
och
Koncernredovisning
för
Slussgården AB
556583-1459

Räkenskapsåret

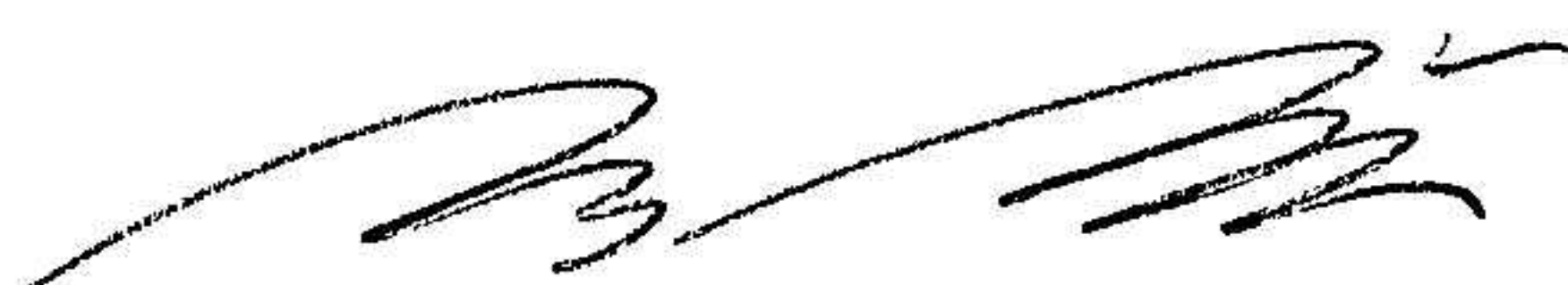
2024

Fastställelseintyg

Undertecknad verkställande direktör i Slussgården AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen för moderbolaget samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen har fastställts på årsstämma den 24 april 2025. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm den 3 juni 2025



Lars Kinneholm

Styrelsen och verkställande direktören för Slussgården AB avger följande årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusentals kronor (Tkr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bolaget äger och förvaltar fastigheter genom sina dotterbolag. Utöver det så tillhandahåller bolaget genom sina affärsområden olika tjänster till ägare, dotterbolag, fastighetsbolagens hyresgäster och andra kunder.

Affärsområde Slussgården

Affärsområdet Slussgården tillhandahåller tjänster inom förvaltning och drift till dotterbolagen inom Slussgårdenportföljen.

Affärsområde Service

Tillhandahåller kontorsnära tjänster som förenklar och underlättar kontorsarbetets vardag för medarbetare hos Sveriges Kommuner och Regioner samt till övriga kunder och hyresgäster i koncernens fastighetsbestånd. I tjänsteutbudet ingår bl.a. lokalservice med städ och växtskötsel, receptions-, post-, konferens-, och studiotjänster.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har inflationen fallit tillbaka med ett flertal penningpolitiska lättnader som resultat. Beaktat att ett flertal av räntesänkningarna genomfördes mot slutet av året har dem endast fått begränsade effekter på årets finansieringskostnader. En stark finansiell ställning med en belåningsgrad på 10 % har dock inneburit att Slussgården haft en betryggande finansieringssituation trots turbulens på marknaden.

Under 2021 påbörjades ombyggnationen av fastigheterna Sandbacken mindre 38 och Sandbacken mindre 39. Ombyggnadsprojektet marknadsförs under namnet Sofiahuset och kommer efter färdigställande att tillföra området nya moderna kontor, butikslokaler och bostäder. Under projektets genomförande har delar av de befintliga lokalerna tomställt vilket, för två av fastighetsbolagen, innebär en väsentlig omsättningsnedgång, under projektets genomförande. Den sista etappen i projektet kommer att färdigställas under år 2025.

Förvärvet av det bolag som innehar tomträtten Stockholm Snäckan 8 kommer enligt tidplan att ske under första halvåret 2026. Under 2024 har Slussgården som köpare lagt resurser på fortsatt kontroll av bygghandlingar för att säkerställa att kontorsfastigheten uppförs i enlighet med avtal.

I övrigt har inga väsentliga händelser inträffat under räkenskapsåret.

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

En vikande konjunktur och osäkerhet har lett till en avvaktande hyresmarknad, även om transaktionsmarknaden sakta börjat återhämta sig. Den svenska ekonomins återhämtning förväntas ta fart under 2025 vilket sannolikt kommer att påverka hyresmarknaden med viss eftersläpning. En något dämpad efterfrågan förväntas därför kvarstå under större delen av 2025.

Koncernens fastigheter ligger i attraktiva innerstadslägen i Stockholm, vilket gör att vi förväntar oss en relativt stabil efterfråga under de kommande åren. Dock förväntas hyresnivåerna, pga senaste årens indexutfall och den allmänna konjunkturen, inte öka i samma takt som under de senaste åren.

Osäkerhet och globala orosmoln kan dock komma att påverka svensk ekonomi negativt, vilket kan leda till en mer utdragen lågkonjunktur och påverka alla branscher och sektorer negativt.

Under år 2025 kommer större investeringsprojekt att fortgå i några av fastighetsbolagen. Strategiska vakanser i projektfastigheterna innebär en kortsiktig nedgång i bolagens resultat, men i takt med att entreprenaderna färdigställs kommer driftnetton och resultat att öka, då ny uthyrningsbar yta genererar nya kassaflöden.

Tidplanen för förvärvet av Snäckan 8 är ännu inte helt fastställd, men preliminärt tillträde till aktierna är planerat till första halvåret 2026.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Allmänt

Den finansiella riskhanteringen för samtliga bolag inom Slussgårdenkoncernen hanteras på övergripande nivå av moderbolaget Slussgården AB. Styrelsen fastställer varje år en finanspolicy som anger mål och riktlinjer för finansverksamheten. Finanspolicyn reglerar hur respektive risk ska hanteras samt hur uppföljning och rapportering ska ske i syfte att uppnå en balanserad risk. Finanspolicyn utvärderas årligen och justeras om förutsättningarna för finansieringen skulle förändras.

Ränterisk

Ränterisk definieras som risken för att utvecklingen på räntemarknaden ger negativa effekter, framförallt i form av ökande räntekostnader för lån och derivat. Förändringar i marknadsräntor påverkar dock även det verkliga värdet av koncernens utestående derivatinstrument. Koncernens upplåning sker med både rörliga och fasta räntor. Med hänsyn till att intäkterna i verksamheten inte direkt samvarierar med räntenivå begränsas effekterna av ränteförändringar från de rörliga räntorna genom räntesäkringsåtgärder. Som säkringsinstrument används ränteswappar.

Finansieringsrisk

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 betalningar. För att minimera finansieringsrisken skall Slussgården sträva efter att strukturera kreditportföljen på ett sådant sätt att förfall fördelas över ett flertal år med en genomsnittlig kreditbindning i enlighet med finanspolicyn. Slussgården eftersträvar att sprida motpartsrisken för den externa upplåningen genom att fördela risken på olika banker och kreditinstitut.

Fastighetsvärdering

Koncernens ställning kan komma att påverkas negativt vid en nedgång av marknadsvärdet på fastighetsinnehaven. Riskerna begränsas genom det övertvärde som utgör skillnaden mellan bolagets bokförda värde och det verkliga värde som årligen tas fram av externa värderare. Enligt den värdering som gjordes per 2024-12-31 uppgår det verkliga värdet på koncernens fastigheter till 5 518 Mkr.

Värderingen baseras på marknadens avkastningskrav och framtida kassaflöden i fastigheten. Avkastningskravet är en omvärldsfaktor som beror på externa faktorer i vår omvärld. Kassaflödena beror delvis på konjunkturutvecklingen i samhället men kan också påverkas positivt med en professionell förvaltning som skapar attraktiva miljöer för våra befintliga och nya hyresgäster.

Miljö och hållbarhet

Hållbar utveckling har blivit en alltmer kritisk framgångsfaktor för näringslivet och fastighetsbolag behöver bidra till en hållbar utveckling precis som samhället i stort. Inom ramen för Slussgårdens verksamhet gör vi satsningar för att vara resurseffektiva, klimatsmarta och innovativa. Slussgården arbetar i enlighet med en femårig hållbarhetsstrategi med ett tydligt kundfokus. Verksamheten genomsyras således av hållbara val ur såväl ekonomiskt som miljömässigt perspektiv. Arbetet med energieffektivisering pågår löpande och el köps enbart från förnyelsebara källor.

I egenskap av etablerat fastighetsbolag finns ett hållbarhetsprogram vid ombyggnationer och förvaltningen av fastigheterna präglas av ett miljötänk där det ständigt strävas efter att framtidssäkra och göra hållbara val. Tre av fastigheterna är certifierade enligt Miljöklassad byggnad Brons.

Hållbarhetsrapport

Koncernens verksamhet omfattas av den hållbarhetsrapport som upprättas av moderföreningen Sveriges Kommuner och Regioner, 222000-0315, Stockholm.

Ägarförhållanden

Slussgården AB ägs i sin helhet av SKR Företag AB (556117-7535) med säte i Stockholm som i sin tur är ett helägt dotterbolag till Sveriges Kommuner och Regioner (222000-0315) med säte i Stockholm.

Flerårsöversikt (Tkr)

Koncernen	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	323 650	309 174	269 896	250 082	249 016
Rörelseresultat	144 620	135 577	95 189	93 234	85 390
Resultat efter finansiella poster	126 537	118 232	85 892	86 988	77 838
Balansomslutning	1 681 120	1 629 836	1 489 707	1 455 556	1 389 173
Soliditet (%)	55	51	50	49	48

Moderbolaget	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	76 614	79 201	64 700	51 361	52 267
Rörelseresultat	-3 172	6 476	1 714	2 784	1 348
Resultat efter finansiella poster	153 039	7 695	317	3 090	12 793
Balansomslutning	1 206 411	1 008 238	784 018	855 073	987 350
Soliditet (%)	76	69	79	72	60

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Kommentar flerårsöversikt

Moderbolagets resultat har försämrats i jämförelse med föregående år vilket förklaras av att Digitalsupportsverksamheten övergått till moderföreningen under året. Utöver det har en lägre beläggning på bolagets konferensanläggningar bidragit till ett försämrat resultatet för helåret 2024.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	644 860 108
årets vinst	215 357 517
	860 217 625

disponeras så att	
till aktieägare utdelas	50 000 000
i ny räkning överföres	810 217 625
	860 217 625

Styrelsen föreslås bemyndigas att besluta om tidpunkt då utdelningen skall betalas.

Styrelsen anser att förslaget är förenligt med försiktighetsregeln i 17 kap. 3 § aktiebolagslagen enligt följande redogörelse: Styrelsens uppfattning är att vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav verksamhetens art, omfattning och risk ställer på storleken på det egna kapitalet, bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Koncernens och moderbolagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar samt kassaflödesanalyser med noter. Alla belopp uttrycks i tusentals svenska kronor där ej annat anges.

Slussgården AB
Org.nr 556583-1459

6 (32)

Koncernens Resultaträkning

Tkr

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Nettoomsättning	5	323 650	309 174
Aktiverat arbete för egen räkning		1 560	1 302
Övriga rörelseintäkter		268	42
Summa intäkter		325 478	310 519
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	6, 7	-102 444	-95 203
Personalkostnader	8	-29 498	-29 315
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	9, 10	-48 916	-50 424
Summa rörelsens kostnader		-180 858	-174 942
Rörelseresultat	11	144 620	135 577
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 533	4 049
Räntekostnader och liknande resultatposter		-22 616	-21 394
Summa resultat från finansiella poster		-18 083	-17 345
Resultat efter finansiella poster		126 537	118 232
Koncernbidrag		-3 462	-129 117
Resultat före skatt		123 075	-10 885
Skatt på årets resultat	12	-18 205	-3 757
Uppskjuten skatt	12, 13	-8 130	5 177
Övriga skatter		-121	0
Årets resultat		96 619	-9 465
Hänförligt till moderföretagets aktieägare		96 619	-9 466

202506146125

Koncernens Balansräkning

Tkr

Not 2024-12-31 2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	10	1 004 956	1 019 105
Inventarier, verktyg och installationer	9	183 639	190 092
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	14	243 525	167 343
		1 432 120	1 376 540

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga fordringar	15	5 692	1 858
		5 692	1 858

Summa anläggningstillgångar

1 437 812 1 378 398

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		2 015	5 287
Fordringar hos koncernföretag		2 803	6 301
Aktuella skattefordringar		0	1 542
Övriga fordringar		90 176	49 283
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	3 309	6 480
		98 303	68 893

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar		0	23
		0	23

Kassa och bank

Summa omsättningstillgångar		145 005	182 522
		243 308	251 438

SUMMA TILLGÅNGAR

1 681 120 1 629 836

Koncernens Balansräkning

Tkr

Not 2024-12-31 2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare

Aktiekapital		1 000	1 000
Annat eget kapital inklusive årets resultat		928 640	828 562
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		929 640	829 562

Summa eget kapital

929 640 **829 562**

Avsättningar

Avsättningar för uppskjuten skatt	13	44 166	36 036
		44 166	36 036

Långfristiga skulder

17

Skulder till kreditinstitut		295 610	470 996
Övriga skulder		6 337	5 397
		301 947	476 393

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		263 387	98 283
Leverantörsskulder		27 533	49 371
Skulder till koncernföretag		27 254	73 288
Aktuella skatteskulder		6 607	0
Övriga skulder		1 400	13 794
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	79 186	53 109
		405 367	287 844

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

1 681 120 **1 629 835**

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	Aktie- kapital	Annat eget kapital inkl. årets resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2023-01-01	1 000	748 909	749 909
Aktieägartillskott		89 119	89 119
Årets resultat		-9 466	-9 466
Utgående eget kapital 2023-12-31	1 000	828 562	829 562
Ingående eget kapital 2024-01-01	1 000	828 562	829 562
Aktieägartillskott		3 460	3 460
Årets resultat		96 619	96 619
Utgående eget kapital 2024-12-31	1 000	928 640	929 640

Koncernens
Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Tkr

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	126 537	118 231
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m	48 916	50 424
Betald skatt	-10 177	11 997

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

165 276 **180 652**

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Förändring av kortfristiga fordringar	-51 287	-37 290
Förändring av kortfristiga skulder	7 107	30 758

Kassaflöde från den löpande verksamheten

121 096 **174 120**

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-104 496	-94 497
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	-3 834	-1 102

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-108 330 **-95 599**

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån	88 000	95 450
Amortering av lån	-98 283	-105 733
Erhållna/Lämnade koncernbidrag	-40 000	0

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-50 283 **-10 283**

Årets kassaflöde

-37 517 **68 238**

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början 182 522 114 284

Likvida medel vid årets slut

145 005 **182 522**

**Moderbolagets
Resultaträkning**

Tkr

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	5	76 614	79 201
Övriga rörelseintäkter		268	67
Summa intäkter		76 882	79 268
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	6, 7	-49 165	-41 972
Personalkostnader	8	-29 498	-29 315
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	9	-1 391	-1 505
Summa rörelsens kostnader		-80 054	-72 792
Rörelseresultat	11	-3 172	6 476
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		155 000	0
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		-20	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 809	3 140
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 578	-1 921
Summa resultat från finansiella poster		156 211	1 219
Resultat efter finansiella poster		153 039	7 695
Bokslutsdispositioner	19	78 572	-10 578
Resultat före skatt		231 611	-2 883
Skatt på årets resultat	12	-16 253	0
Årets resultat		215 358	-2 883

Slussgården AB
Org.nr 556583-1459

12 (32)

Moderbolagets Balansräkning

Tkr

Not 2024-12-31 2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Inventarier, verktyg och installationer	9	2 346	3 631
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	14	16 335	16 335
		18 681	19 966

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag	20, 21	573 947	573 947
Andra långfristiga fordringar	15	5 692	1 858
		579 639	575 805
Summa anläggningstillgångar		598 320	595 771

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		1 084	4 377
Fordringar hos koncernföretag		459 825	209 563
Aktuella skattefordringar		0	14 182
Övriga fordringar		1 509	1 215
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	729	646
		463 147	229 983

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar		0	23
		0	23

Kassa och bank

Summa omsättningstillgångar		144 944	182 461
------------------------------------	--	----------------	----------------

SUMMA TILLGÅNGAR

1 206 411 1 008 238

2025061146131

Document ID: b2a373aa-8a41-4bdf-95ba-c6ea4fb32b4a

Slussgården AB
Org.nr 556583-1459

13 (32)

2025061146132

Moderbolagets Balansräkning

Tkr

Not 2024-12-31 2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	23		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		1 000	1 000
Reservfond		200	200
		1 200	1 200
 <i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		644 860	644 281
Årets resultat		215 358	-2 883
		860 218	641 398
Summa eget kapital		861 418	642 598
 Obeskattade reserver	22	74 567	67 395
 Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	159 950	92 150
Summa långfristiga skulder		159 950	92 150
 Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		2 200	2 200
Leverantörsskulder		2 310	3 554
Skulder till koncernföretag		95 005	189 870
Aktuella skatteskulder		2 071	0
Övriga skulder		3 348	4 151
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	5 542	6 320
Summa kortfristiga skulder		110 476	206 095
 SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 206 411	1 008 238

Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	Aktie- kapital	Bundna reserver	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2023-01-01	1 000	200	555 164	556 364
Årets resultat			-2 883	-2 883
Aktieägartillskott			89 118	89 118
Utgående eget kapital 2023-12-31	1 000	200	641 398	642 598
Ingående eget kapital 2024-01-01	1 000	200	641 398	642 598
Årets resultat			215 358	215 358
Aktieägartillskott			3 462	3 462
Utgående eget kapital 2024-12-31	1 000	200	860 218	861 418

Aktiekapital 10.000 aktier á kvotvärde 100 kronor

Slussgården AB
Org.nr 556583-1459

15 (32)

2025061146134

Moderbolagets Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Tkr

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

153 039

7 696

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

1 391

1 505

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

154 430

9 201

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

-269 189

-76 067

Förändring av kortfristiga skulder

-48 480

110 963

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-163 239

44 097

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-106

-9

Investeringar i finansiella anläggningstillgångar

-3 834

-1 102

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-3 940

-1 111

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån

70 000

95 450

Amortering av lån

-2 200

-97 650

Erhållna (lämnade) koncernbidrag

61 862

27 457

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

129 662

25 257

Årets kassaflöde

-37 517

68 243

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

182 461

114 218

Likvida medel vid årets slut

144 944

182 461

Noter

Tkr

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Slussgården AB med organisationsnummer 556583-1459 är ett aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Stockholm. Adressen till huvudkontoret är Hornsgatan 20, 118 82 Stockholm.

Moderföretag i den största koncernen som Slussgården AB är dotterföretag till och där koncernredovisning upprättas, är Sveriges Kommuner och Regioner org.nr. 222000-0315, med säte i Stockholm. Moderföretag i den minsta koncernen som Slussgården AB är dotterföretag till och där koncernredovisning upprättas, är SKR Företag AB, org.nr. 556117-7535, med säte i Stockholm

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Moderbolagets intäkter består i huvudsak av serviceintäkter, garageintäkter och förvaltningsarvoden från dotterbolagen. Dotterbolagens intäkter består i huvudsak av uthyrningsintäkter avseende lokaler och garage.

Samtliga avtalsintäkter aviseras och faktureras i förskott med förfallodag dagen innan den perioden fakturorna och avierna avser. Avtalsfordran uppstår första dagen på avtalsperioden och intäkten fördelas över avtalsperioden. Vid förskottsbetalning redovisas inbetalningen såsom skuld till kund fram till första dagen på avtalsperioden då fordran regleras.

Ersättning i form av ränta, royalty eller utdelning redovisas som intäkt när det är sannolikt att företaget kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen och när inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Ränta redovisas som intäkt enligt den så kallade effektivräntemetoden. Royalty periodiseras i enlighet med den aktuella överenskommelsens ekonomiska innebörd. Utdelning redovisas som intäkt när företagets rätt till betalning är säkerställd.

Koncernredovisning

Konsolideringsmetod

Koncernredovisningen har upprättats enligt förvärvsmetoden. Detta innebär att förvärvade verksamheters identifierbara tillgångar och skulder redovisas till marknadsvärde enligt upprättad förvärvsanalys. Överstiger verksamhetens anskaffningsvärde det beräknade marknadsvärdet av de förväntade nettotillgångarna enligt förvärvsanalysen redovisas skillnaden som goodwill.

Transaktioner mellan koncernföretag

Koncerninterna fordringar och skulder samt transaktioner mellan koncernföretag liksom orealiserade vinster elimineras i sin helhet. Orealiserade förluster elimineras också såvida inte transaktionen

motsvarar ett nedskrivningsbehov.

Förändring av internvinst under räkenskapsåret har elimineras i koncernresultaträkningen.

Redovisningsprinciper för enskilda balansposter

Immateriella anläggningstillgångar

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

Goodwill 10 år

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas. Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla företaget och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, eventuellt minskat med beräknat restvärde vid nyttjandeperiodens slut, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod.

Avskrivning påbörjas när den materiella anläggningstillgången kan tas i bruk. Materiella anläggningstillgångars nyttjandeperioder uppskattas till:

Byggnader:

Stomme	150 år
Stomkompletteringar / innerväggar	50 år
Värme och sanitet	40 år
El	40-45år
Inre ytskikt	20 år
Ventilation	30 år
Fasad	40 år
Yttertak	40 år
Hissar	30 år
Styr- och reglerutrustning	25 år
Hyresgäst Anpassningar	3-20 år

Maskiner och andra tekniska anläggningar:

Byggnadsinventarier	5-40 år
Inventarier	3-10 år

Nyttjandeperioden för mark är obegränsad och därför skrivs mark inte av.

Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Då företaget ändrar bedömning av nyttjandeperioder, omprövas även tillgångens eventuella restvärde. Effekten av dessa ändringar redovisas framåtriktat.

Borttagande från balansräkningen

Det redovisade värdet för en materiell anläggningstillgång tas bort från balansräkningen vid utrangering eller avyttring, eller när inte några framtida ekonomiska fördelar väntas från användning eller utrangering/avyttring av tillgången eller komponenten. Den vinst eller förlust som uppkommer när en materiell anläggningstillgång eller en komponent tas bort från balansräkningen är skillnaden mellan vad som eventuellt erhålls, efter avdrag för direkta försäljningskostnader, och tillgångens redovisade värde. Den realisationsvinst eller realisationsförlust som uppkommer när en materiell anläggningstillgång eller en komponent tas bort från balansräkningen redovisas i resultaträkningen som en övrig rörelseintäkt eller övrig rörelsekostnad.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag analyserar företaget de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens återvinningsvärde för att kunna fastställa värdet av en eventuell nedskrivning. Där det inte är möjligt att beräkna återvinningsvärdet för en enskild tillgång, beräknas återvinningsvärdet för den kassagenererande enhet till vilken tillgången hör.

Återvinningsvärdet är det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nyttjandevärdet. Verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader är det pris som företaget beräknar kunna erhålla vid en försäljning mellan kunniga, av varandra oberoende parter, och som har ett intresse av att transaktionen genomförs, med avdrag för sådana kostnader som är direkt hänförliga till försäljningen. Vid beräkning av nyttjandevärde diskonteras uppskattat framtida kassaflöde till nuvärde med en diskonteringsränta före skatt som återspeglar aktuell marknadsbedömning av pengars tidsvärde och de risker som förknippas med tillgången.

Om återvinningsvärdet för en tillgång (eller kassagenererande enhet) fastställs till ett lägre värde än det redovisade värdet, skrivs det redovisade värdet på tillgången (eller den kassagenererande enheten) ned till återvinningsvärdet. Vid varje balansdag gör företaget en bedömning om den tidigare nedskrivningen inte längre är motiverad. Om så är fallet återförs nedskrivningen delvis eller helt.

Låneutgifter

De låneutgifter som uppkommer då företaget lånar kapital kostnadsförs i resultaträkningen i den period de uppstår.

Finansiella instrument

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet. Instrumentet redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförs och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelseerna har reglerats eller på annat sätt upphört.

Andelar i dotterföretag

Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår köpeskillingen som erlagts för aktierna samt förvärvskostnader. Eventuella kapitaltillskott läggs till anskaffningsvärdet när de uppkommer.

Derivatinstrument

Säkringsredovisning tillämpas för derivatinstrument som ingår i ett dokumenterat säkringssamband. För att säkringsredovisning ska kunna tillämpas krävs att det finns en entydlig koppling mellan säkringsinstrumentet och den säkrade posten. Det krävs också att säkringen effektivt skyddar den risk som är avsedd att säkras, att effektiviteten löpande kan visas vara tillräckligt hög genom effektivitetsmätningar och att säkringsdokumentation har upprättats. Bedömningen om huruvida säkringsredovisning ska tillämpas görs vid varje bokslutstillfälle. Redovisning av värdeförändringar beror på typ av säkring som ingåtts. Förluster hänförliga till den säkrade posten redovisas inte så länge som säkringsförhållandet består.

Säkringsredovisningen upphör när säkringsinstrumentet förfaller, säljs, avvecklas eller löses in samt när säkringen inte längre uppfyller villkoren för säkringsredovisning.

Koncernen är med sin externa finansiering exponerat mot förändringar i marknadsräntor och således variabiliteten i framtida utbetalningar för räntekostnader. Denna riskexponering har säkrats genom derivatkontrakt i form av ränteswappar.

Det verkliga värdet för dessa derivat har per 2024-12-31 ett marknadsvärde om 928 tkr (396 tkr).

Leasingavtal

Då de ekonomiska risker och fördelar som är förknippade med tillgången inte har övergått till leasetagaren klassificeras leasingen som operationell leasing. De tillgångar som företaget är leasegivare av redovisas som anläggningstillgång eller som omsättningstillgång beroende av när leasingperioden förfaller. Leasingavgiften fastställs årligen och redovisas linjärt över leasingperioden.

Moderbolaget redovisar samtliga leasingavtal, såväl finansiella som operationella, som operationella leasingavtal. Operationella leasingavtal redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden.

I koncernredovisningen medför finansiella leasingavtal att rättigheter och skyldigheter redovisas som tillgång respektive skuld i balansräkningen. Tillgången och skulden värderas till det lägsta av tillgångens verkliga värde och nuvärdet av minimileaseavgifterna. Utgifter som direkt kan hänföras till leasingavtalet läggs till tillgångens värde. Leasingavgifterna fördelas på ränta och amortering enligt effektivräntemetoden. Variabla avgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Den leasade tillgången skrivs av linjärt över leasingperioden.

Inkomstskatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter redovisas i eget kapital.

Aktuell skatt

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjutna skattefordringar netto redovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av

förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstadsats. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

Avsättningar

Som avsättning har redovisats förpliktelser gentemot tredje man som är hänförliga till räkenskapsåret eller tidigare räkenskapsår och som på balansdagen antingen är säkra eller sannolika till sin förekomst men oviss till belopp eller till den tidpunkt då de ska infrias.

Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda avser alla former av ersättningar som företaget lämnar till de anställda. Kortfristiga ersättningar utgörs av bland annat löner, betald semester, betald frånvaro, bonus och ersättning efter avslutad anställning (pension). Kortfristiga ersättningar redovisas som kostnad och en skuld då det finns en legal eller informell förpliktelse att betala ut en ersättning till följd av en tidigare händelse och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Koncernbidrag

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Rörelseresultat

Resultat efter avskrivningar men före finansiella intäkter och kostnader.

Resultat efter finansiella poster

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

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

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

Uppskattningar och bedömningar

Nedan redogörs för de viktigaste antagandena om framtiden, och andra viktiga källor till osäkerhet i uppskattningar per balansdagen, som innebär en betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästa räkenskapsår.

Vid övergången till K3 har nyttjandetider för fastigheternas olika komponenter bedömts utifrån anskaffningsår och förväntad livslängd kombinerat med en okulär besiktning. Koncernen utövar därtill löpande tillsyn av fastigheterna varvid förändringar i livslängder skall kunna identifieras och åtgärdas på ett tidigt stadium.

Vid nedskrivningstest av redovisade värden på aktier i dotterbolag jämförs anskaffningsvärdet med verkliga värden på dotterbolagens innehav i förvaltningsfastigheter. Dessa värderingar har skett enligt kassaflödesmetoden. En kassaflödeskalkyl upprättas för att kunna beräkna värdet av de framtida nyttor en fastighet genererar. Kalkylen är uppbyggd utifrån nuvärdesberäkning av driftnetton under en begränsad kalkylperiod samt nuvärdesberäkning av ett restvärde vid kalkylperiodens slut. Per 2024-12-31 uppgår det verkliga värdet på dotterbolagens förvaltningsfastigheter till 5 518 Mkr (5 283 Mkr) att jämföra med ett bokfört värde på aktier i dotterbolag om 574 Mkr. Verkligt värde på dotterbolagens fastighetsinnehav har fastställts av oberoende värderingsinstitut.

I övrigt finns inga väsentliga uppskattningar och bedömningsposter.

Not 2 Ställda säkerheter

Koncernen

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	422 112	492 112
	422 112	492 112

Moderbolaget

	2024-12-31	2023-12-31
Ställda säkerheter	0	0
	0	0

Not 3 Eventualförpliktelser

Koncernen

	2024-12-31	2023-12-31
Eventualförpliktelser	0	0
	0	0

Moderbolaget

	2024-12-31	2023-12-31
Eventualförpliktelser	0	0
	0	0

Not 4 Upplysningar om närstående Koncernen

Transaktioner mellan koncernen och dess närstående har skett på marknadsmässiga grunder.

Moderbolaget

Transaktioner mellan företaget och dess närstående har skett på marknadsmässiga grunder.

Not 5 Leasing, leasinggivaren Koncernen

Fordran avseende framtida leasingavgifter, för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:

	2024	2023
Inom ett år	238 119	235 036
Senare än ett år men inom fem år	410 960	265 676
Senare än fem år	46 625	56 156
	695 704	556 868

Leasingavgifterna avser i sin helhet bolagets hyresintäkter.

Moderbolaget

Fordran avseende framtida leasingavgifter, för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:

	2024	2023
Inom ett år	767	1 094
	767	1 094

Leasingavgifterna avser i sin helhet bolagets hyresintäkter.

Not 6 Arvode till revisorer Koncernen

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

	2024	2023
EY		
Revisionsuppdrag	420	265
	420	265

Moderbolaget

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föräns av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

	2024	2023
EY		
Revisionsuppdrag	420	265
	420	265

Not 7 Leasing, leasstagaren

Koncernen

Koncernen är leasstagare genom operationella leasingavtal avseende tomträttsavgälder. Summan av årets kostnadsförda leasingavgifter avseende operationella leasingavtal uppgår till 11.292 tkr (11.292 tkr)
Framtida leasingavgifter, för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:

	2024	2023
Inom ett år	11 292	11 292
Senare än ett år men inom fem år	26 689	32 524
Senare än fem år	0	5 457
	37 981	49 273

Moderbolaget

Summan av årets kostnadsförda leasingavgifter avseende operationella leasingavtal uppgår till 14.949 tkr (12.515 tkr)

Framtida leasingavgifter, för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:

	2024	2023
Inom ett år	14 917	14 625
Senare än ett år men inom fem år	17 638	22 384
	32 555	37 009

Not 8 Anställda och personalkostnader

Koncernen

	2024	2023
Medelantalet anställda		
Kvinnor	13	16
Män	16	18
	29	34

Löner och andra ersättningar

Styrelse och verkställande direktör	2 117	2 089
Övriga anställda	16 917	16 908
	19 034	18 997

Sociala kostnader

Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	656	633
Pensionskostnader för övriga anställda	2 161	2 070
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	6 664	6 617
	9 481	9 320

Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader

28 515 **28 317**

Avtal om avgångsvederlag

Uppsägningstiden uppgår, vid uppsägning från den verkställande direktörens och från bolagets sida, till 6 månader. Den verkställande direktören har även rätt till ett avgångsvederlag motsvarande 12 månadslöner.

Moderbolaget

2024 **2023**

Medelantalet anställda

Kvinnor	13	16
Män	16	18
	29	34

Löner och andra ersättningar

Styrelse och verkställande direktör	2 117	2 089
Övriga anställda	16 917	16 908
	19 034	18 997

Sociala kostnader

Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	656	633
Pensionskostnader för övriga anställda	2 161	2 070
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	6 664	6 617
	9 481	9 320

Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader

28 515 **28 317**

Könsfördelning bland ledande befattningshavare

Andel kvinnor i styrelsen	80 %	80 %
Andel män i styrelsen	20 %	20 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	17 %	17 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	83 %	83 %

Avtal om avgångsvederlag

Uppsägningstiden uppgår, vid uppsägning från den verkställande direktörens och från bolagets sida, till 6 månader. Den verkställande direktören har även rätt till ett avgångsvederlag motsvarande 12 månadslöner.

**Not 9 Inventarier, verktyg och installationer
Koncernen**

	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	338 008	289 195
Inköp	2 628	3 623
Omklassificeringar	12 357	45 190
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	352 993	338 008
Ingående avskrivningar	-147 914	-125 668
Årets avskrivningar	-21 439	-22 248
Utgående ackumulerade avskrivningar	-169 354	-147 915
Utgående redovisat värde	183 639	190 092

Moderbolaget

	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	8 483	8 473
Inköp	106	9
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 589	8 483
Ingående avskrivningar	-4 852	-3 347
Årets avskrivningar	-1 391	-1 505
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 242	-4 852
Utgående redovisat värde	2 346	3 631

Not 10 Förvaltningsfastigheter Koncernen

	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	1 530 047	1 450 997
Omklassificeringar	13 329	79 049
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 543 376	1 530 046
Ingående avskrivningar	-510 941	-482 838
Årets avskrivningar	-27 479	-28 103
Utgående ackumulerade avskrivningar	-538 419	-510 941
Utgående redovisat värde	1 004 956	1 019 105

Bolagets förvaltningsfastigheter är generellt pantsatta till ett belopp om 422.113 tkr (492.113 tkr).

Verkligt värde för bolagets förvaltningsfastigheter uppgår till 5.518.000 tkr (5.283.000 tkr). Verkligt värde har fastställts genom extern värdering av part som i förhållande till bolaget är ett oberoende värderingsinstitut. Värderingarna har utförts av fastighetsvärderare auktoriserade av Samhällsbyggarna.

Värderingen har skett enligt kassaflödesmetoden. En kassaflödeskalkyl upprättas för att kunna beräkna värdet av de framtida nyttor en fastighet genererar. Kalkylen är uppbyggd utifrån en nusummeberäkning av driftnetton under en begränsad kalkylperiod samt en nuvärdesberäkning av ett restvärde vid kalkylperiodens slut.

Not 11 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

Koncernen

	2024	2023
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen	3,57 %	2,03 %
Andel av årets totala försäljningar som skett till andra företag i koncernen	42,28 %	45,05 %

Moderbolaget

	2024	2023
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen	34,05 %	33,91 %
Andel av årets totala försäljningar som skett till andra företag i koncernen	72,08 %	78,84 %

**Not 12 Aktuell och uppskjuten skatt
Koncernen**

	2024	2023
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	-18 205	-3 757
Justering avseende tidigare år	-121	0
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-8 130	5 177
Totalt redovisad skatt	-26 456	1 420

Avstämning av effektiv skatt

	2024		2023	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		123 075		-10 886
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-25 353	20,60	2 243
Ej avdragsgilla kostnader		-343		-132
Ej skattepliktiga intäkter		262		90
Justering avseende skatter för föregående år		-122		
Ej redovisade underskottsavdrag				125
Skatt på schablonintäkter		-592		-330
Avskrivning av koncernmässiga övervärden		-573		-598
Ändrad skattesats uppskjuten skatt		265		24
Övrigt				0
Redovisad effektiv skatt	21,50	-26 456	13,04	1 420

Moderbolaget

	2024	2023
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	16 253	0
Totalt redovisad skatt	16 253	0

Avstämning av effektiv skatt

	2024		2023	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		231 611		-2 883
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-47 712	20,60	594
Ej avdragsgilla kostnader		-134		-114
Ej skattepliktiga intäkter		32 183		52
Skatt på schablonintäkter		-591		-532
Redovisad effektiv skatt	7,02	-16 253	0,00	0

Not 13 Uppskjuten skatt på temporära skillnader

Koncernen

**Uppskjuten skatt på temporära skillnader
2024**

Temporära skillnader	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Temporär skillnad fastigheter	0	-6 040	-6 040
Obeskattade reserver	0	-38 126	-38 126
	0	-44 166	-44 166

2023

Temporära skillnader	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Temporär skillnad fastigheter	0	-6 117	-6 117
Obeskattade reserver	0	-29 919	-29 919
	0	-36 036	-36 036

Förändring av uppskjuten skatt

	Belopp vid årets ingång	Redovisas i resultaträk.	Belopp vid årets utgång
Temporär skillnad fastigheter	-6 117	78	-6 040
Obeskattade reserver	-29 919		-38 126
		-8 208	
	-36 036	-8 130	-44 166

Not 14 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

Koncernen

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	167 343	200 707
Inköp	104 574	92 144
Omklassificeringar	-25 688	-124 239
Kostnadsförd del av projekt	-2 703	-1 268
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	243 525	167 343
Utgående redovisat värde	243 525	167 343

Moderbolaget

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	16 335	16 335
Inköp		0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 335	16 335
Utgående redovisat värde	16 335	16 335

**Not 15 Finansiella anläggningstillgångar
Koncernen**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 858	756
Inköp	3 834	1 103
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 692	1 858
Utgående redovisat värde	5 692	1 858

Moderbolaget

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 858	756
Inköp	3 834	1 103
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 692	1 858
Utgående redovisat värde	5 692	1 858

Moderbolagets och koncernens långfristiga fordringar avser upparbetade kostnader för Remulus Snäckan 8 ABs räkning. Upparbetade värden kommer att faktureras till bolaget i samband med förvärv under år 2026.

**Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter
Koncernen**

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	3 309	4 043
Upplupna intäkter	0	2 437
	3 309	6 480

Moderbolaget

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	729	620
Övriga upplupna intäkter	0	25
	729	646

**Not 17 Långfristiga skulder
Koncernen**

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder till kreditinstitut	295 610	470 996
Deposition från hyresgäster	6 337	5 397
	301 947	476 393
Förfaller senare än ett år men inom fem år	295 610	470 996
Förfaller efter fem år	6 337	5 397
	301 947	476 393

Moderbolaget

2024-12-31 **2023-12-31**

Skulder till kreditinstitut	159 950	92 150
	159 950	92 150

Förfaller efter fem år 0 tkr.

**Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter
Koncernen**

2024-12-31 **2023-12-31**

Upplupna lönekostnader	1 940	2 323
Upplupna räntekostnader	670	1 292
Förutbetalda intäkter	36 543	31 829
Övriga upplupna kostnader	40 033	17 665
	79 186	53 109

Moderbolaget

2024-12-31 **2023-12-31**

Upplupna lönekostnader	1 940	2 323
Upplupna räntekostnader	93	166
Förutbetalda intäkter	1 595	1 279
Övriga upplupna kostnader	1 914	2 552
	5 542	6 320

Not 19 Bokslutsdispositioner

Koncernen

Moderbolaget

2024 **2023**

Avsättning till periodiseringsfond	-26 300	0
Återföring från periodiseringsfond	18 839	16 296
Förändring av överavskrivningar	288	381
Erhållna koncernbidrag	107 896	129 762
Lämnade koncernbidrag	-22 152	-157 017
	78 572	-10 578

**Not 20 Andelar i koncernföretag
Moderbolaget**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	573 947	573 947
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	573 947	573 947
Utgående redovisat värde	573 947	573 947

**Not 21 Specifikation andelar i koncernföretag
Moderbolaget**

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde
Slussgården Jupiter AB	100	100	5 000	6 763
Slussgården Överkikaren AB	100	100	1 000	60 614
Slussgården Saturnus AB	100	100	1 000	100
Slussgården Högberga AB	100	100	50 000	29 437
Slussgården Hantverkshuset AB	100	100	5 000	314 372
Slussgården Sandbacken AB	100	100	4 000	161 611
Slussgården Utveckling AB	100	100	500	1 050
				573 947

	Org.nr	Säte
Slussgården Jupiter AB	556499-4266	Stockholm
Slussgården Överkikaren AB	556583-1483	Stockholm
Slussgården Saturnus AB	556583-1491	Stockholm
Slussgården Högberga AB	556449-1677	Stockholm
Slussgården Hantverkshuset AB	559038-5273	Stockholm
Slussgården Sandbacken AB	559058-7944	Stockholm
Slussgården Utveckling AB	559163-0651	Stockholm

**Not 22 Obeskattade reserver
Moderbolaget**

	2024-12-31	2023-12-31
Periodiseringsfond 2018	0	18 839
Periodiseringsfond 2019	15 046	15 046
Periodiseringsfond 2020	18 100	18 100
Periodiseringsfond 2021	14 402	14 402
Periodiseringsfond 2024	26 300	0
Överavskrivningar	720	1 008
	74 567	67 395
Uppskjuten skatt avseende obeskattade reserver	15 626	14 412
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	358	330

**Not 23 Disposition av vinst eller förlust
Moderbolaget**

2024-12-31

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	644 860
årets vinst	215 358
	860 218

disponeras så att	
till aktieägare utdelas	50 000
i ny räkning överföres	810 218
	860 218

**Not 24 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut
Koncernen**

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

Moderbolaget

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

Den dag som framgår av den elektroniska underskriften

Lena Dahl
Ordförande

Sara Catoni

Fredrik Holst

Åsa Wigfeldt

Petra von Schmalensee

Lars Kinneholm
Verkställande direktör

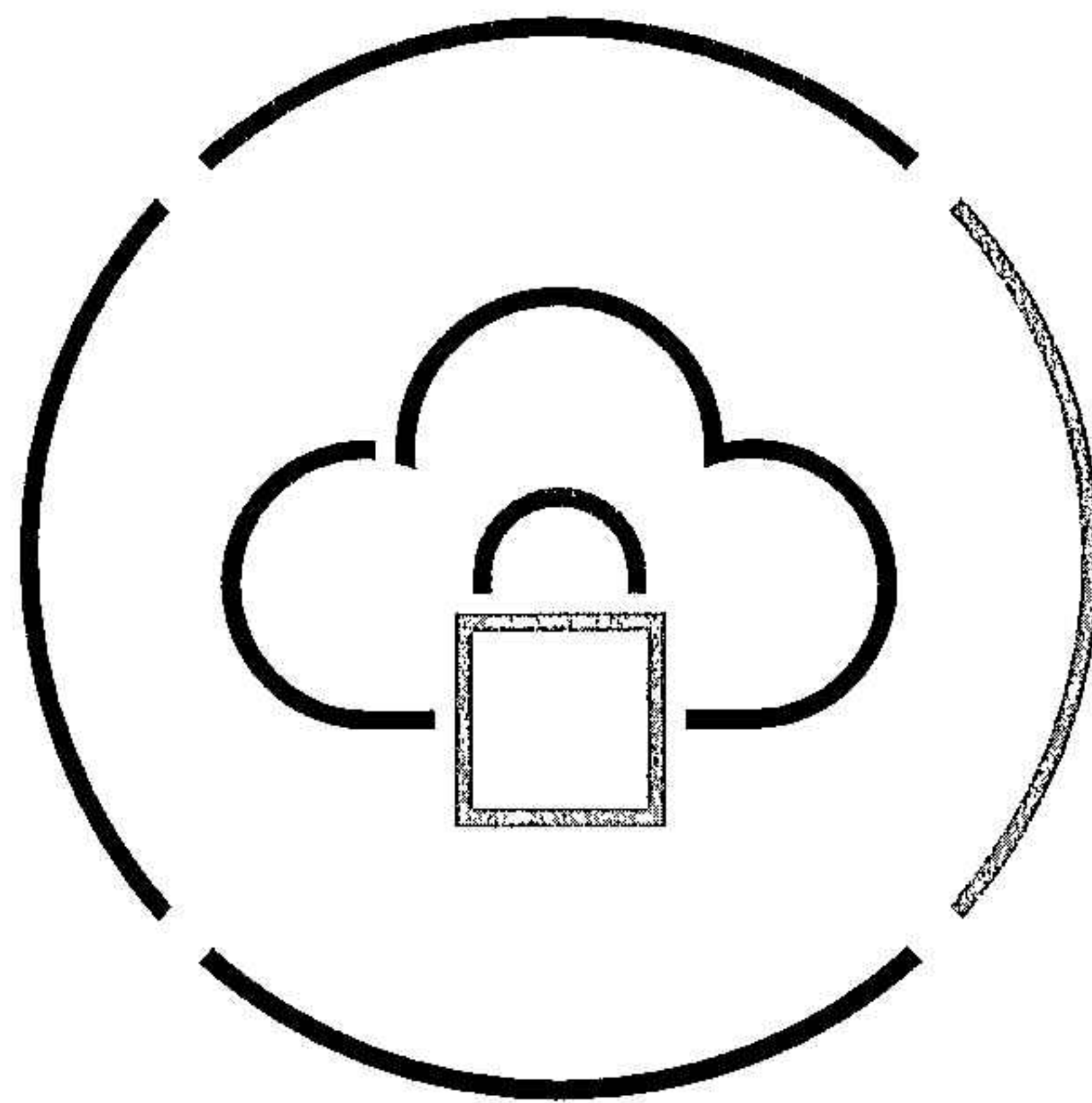
Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Mikael Sjölander
Auktoriserad revisor

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS. The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more: <https://www.wolterskluwer.com/sv-se/solutions/capego/capego-smartsign/trust-center-sweden>

2025061146153

2025-03-06 08:19:17 UTC+00:00

VD

LARS KINNEHOLM



SE BankID - 0eed18e5-52ea-49ab-8b01-15a922bc6c9a

2025-03-06 14:10:19 UTC+00:00

Styrelseledamot

FREDRIK HOLST



SE BankID - 6cddb7be-de52-4a27-bbe0-4660be41dd4b

2025-03-06 14:11:20 UTC+00:00

Styrelseordförande

LENA DAHL



SE BankID - de4b6f68-4e30-425b-b555-175dbbdaebaa

2025-03-06 14:13:09 UTC+00:00

Styrelseledamot

ÅSA LEVERÉN WIGFELDT



SE BankID - 46a66202-5188-4348-86a7-7b303a258fbf

2025-03-07 13:03:39 UTC+00:00

Styrelseledamot

PETRA VON SCHMALENSEE



SE BankID - 7baca0a3-a3ea-4515-a2d2-ae9ef957f195

2025-03-10 12:58:04 UTC+00:00

Styrelseledamot

Sara Åsa Helena Catoni



SE BankID - 39af0224-d2d7-4810-b4d5-e968f061ad4c

2025-03-12 11:54:30 UTC+00:00

Revisor

MIKAEL SJÖLANDER



SE BankID - e3ea365a-0f8a-4c80-8645-ac0150eac0e4

Document ID: b2a373aa-8a41-4bdf-95ba-c6ea4fb32b4a



Building a better
working world

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Slussgården AB, org.nr 556583-1459

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Slussgården AB för räkenskapsåret 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dessas finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god 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 och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om 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. Risker 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 och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören 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 och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen 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 och en koncern 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.
- planerar och utför vi koncernrevisionen för att inhämta tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för företag eller affärsenheterna inom koncernen som grund för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och genomgång av det revisionsarbete som utförts för koncernrevisionens syfte. 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 och verkställande direktörens förvaltning av Slussgården AB för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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 och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlopande 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. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

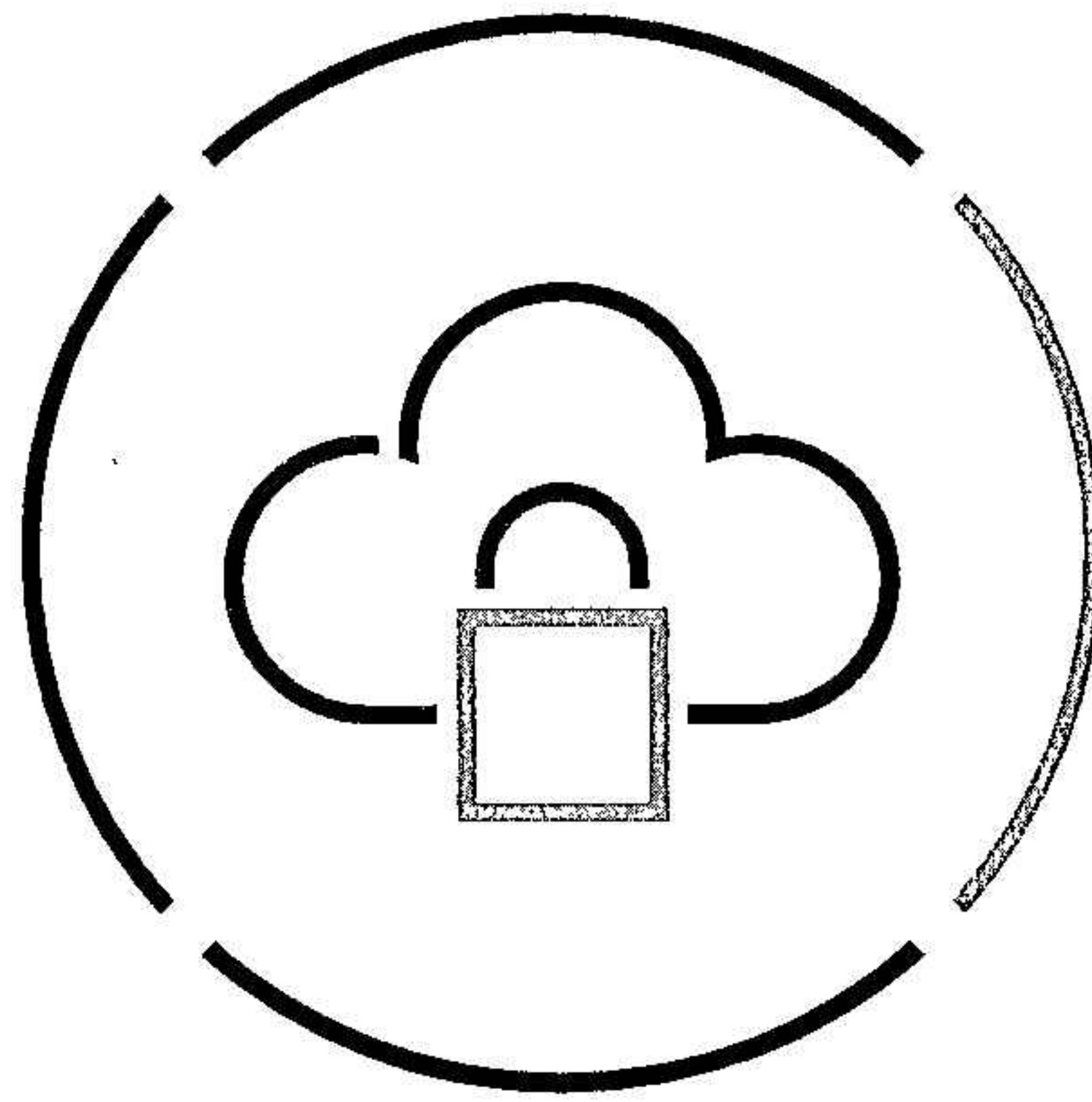
Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Mikael Sjölander
Auktoriserad revisor

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS. The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more: <https://www.wolterskluwer.com/sv-se/solutions/capego/capego-smartsign/trust-center-sweden>

2025-03-12 12:19:54 UTC+00:00

Revisor

MIKAEL SJÖLANDER



SE BankID - 9ac9e2cf-c374-4af6-adab-7cb59dcf4e25

2025061146157

Document ID: fce7b258-1b79-4a25-90f6-a3f3532070c8