

**Årsredovisning**  
för  
**Slussgården Hantverkshuset AB**  
559038-5273

Räkenskapsåret  
2022-01-01 - 2022-12-31

**Fastställelseintyg**

Undertecknad verkställande direktör i Slussgården Hantverkshuset AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 12 juni 2023. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm den 16 juni 2023



Lars Kinneholm

Styrelsen och verkställande direktören för Slussgården Hantverkshuset AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

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

Bolagets verksamhet är att äga och förvalta fastigheter. Bolaget äger och förvaltar fastigheten Sandbacken mindre 38. Total uthyrningsbar area uppgår till 6 877 kvm och består av kontors-, industri-, utbildnings- och butikslokaler samt lager.

Slussgården Hantverkshuset AB har ingen anställd personal. Drift- och förvaltningstjänster samt andra administrativa tjänster köps av moderbolaget Slussgården AB.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2021 påbörjades ombyggnationen av Sandbacken mindre 38 och grannfastigheten 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 tomställts vilket förklarar den omsättningsnedgång som framgår av flerårsöversikten.

Bolaget har under året avyttrat sin andel i Samfälligheten Sandbacken Mindre S:44 till Slussgården Sandbacken AB.

För finansieringen av det pågående ombyggnadsprojektet har bolaget under året upptagit kredit i bank. För att erhålla bästa möjliga villkor har säkerhet lämnats i form av pant i fastigheten Sandbacken Mindre 38.

Stigande marknadsräntor har påverkat koncernens finansieringskostnader negativt. Men en stark finansiell ställning med en belåningsgrad på 11 % innebär att Slussgården har en betryggande finansieringssituation trots turbulens på marknaden.

I övrigt har inga väsentliga händelser inträffat under räkenskapsåret.

### Förväntad framtida utveckling

Trots en vikande konjunktur och avvaktande transaktionsmarknad, så upplever vi en fortsatt stark hyresmarknad med få vakanser och ökande marknadshyror. Koncernens fastigheter ligger i attraktiva innerstadslägen i Stockholm varför vi under de kommande åren förväntar oss en fortsatt god efterfrågan med stabila hyresnivåer. En långdragen lågkonjunktur skulle dock på sikt kunna påverka hyresnivåerna om vakansgraden ökar och efterfrågan i centrala delar av Stockholm går ned.

Under 2023-2024 kommer ett antal större investeringsprojekt att fortgå i ett antal 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 tillkommande uthyrningsbar yta innebär att nya kassaflöden genereras.

## 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 och säkerställer en god intern kontroll. 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

Bolagets ställning kan komma att påverkas negativt vid en nedgång av marknadsvärdet på fastigheten Sandbacken mindre 38. Riskerna begränsas genom det övervärde som utgör skillnaden mellan bolagets bokförda värde och det verkliga värde som årligen tas fram av externa värderare. Enligt den värdering som gjordes per 2022-12-31 uppgår fastighetens verkliga värde till 578 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 av med anledning av detta så långt som möjligt 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.

### Ägarförhållanden

Bolaget ägs i sin helhet av Slussgården AB (556583-1459) med säte i Stockholm som i sin tur ägs av SKR Företag AB (556117-7535) med säte i Stockholm.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Nettoomsättning	12 293	15 664	16 107	19 063	18 860
Rörelseresultat	2 716	10 081	10 472	11 872	12 780
Resultat efter finansiella poster	1 121	9 836	10 235	11 626	12 211
Balansomslutning	146 790	38 344	33 093	34 626	36 424
Soliditet (%)	3,58	9,98	11,28	6,24	7,59

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 833 197
årets vinst	2 548 348
	<b>4 381 545</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	4 381 545

Beträffande företagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat-och balansräkningar, rapporter över förändringar i eget kapital samt noter. Alla belopp uttrycks i tusentals svenska kronor där ej annat anges.

Slussgården Hantverkshuset AB  
Org.nr 559038-5273

5 (19)

## Resultaträkning

Tkr

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Nettoomsättning	6	12 293	15 664
<b>Summa nettoomsättning</b>		<b>12 293</b>	<b>15 664</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-8 929	-4 935
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	7, 8	-648	-648
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-9 577</b>	<b>-5 583</b>
<b>Rörelseresultat</b>	9	<b>2 716</b>	<b>10 081</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		10	10
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 605	-255
<b>Summa resultat från finansiella poster</b>		<b>-1 595</b>	<b>-245</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 121</b>	<b>9 836</b>
Bokslutsdispositioner	10	2 107	-9 975
<b>Resultat före skatt</b>		<b>3 228</b>	<b>-139</b>
Skatt på årets resultat	11	-680	27
<b>Årets resultat</b>		<b>2 548</b>	<b>-112</b>

## Balansräkning

Tkr

Not

2022-12-31

2021-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	7	17 979	18 398
Inventarier, verktyg och installationer	8	1 107	1 336
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	12	51 254	11 257
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>70 340</b>	<b>30 991</b>

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Uppskjuten skattefordran	13	733	705
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>733</b>	<b>705</b>

**Summa anläggningstillgångar** 71 073 31 696

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		181	0
Fordringar hos koncernföretag		63 060	340
Övriga fordringar		12 432	6 281
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	37	27
<b>Kortfristiga fordringar</b>		<b>75 710</b>	<b>6 648</b>

##### *Kassa och bank*

<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>75 717</b>	<b>6 648</b>
------------------------------------	--	---------------	--------------

**SUMMA TILLGÅNGAR** 146 790 38 344

Slussgården Hantverkshuset AB  
Org.nr 559038-5273

7 (19)

## Balansräkning

Tkr

Not

2022-12-31

2021-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

15

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

50

50

**Summa bundet eget kapital**

**50**

**50**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserad vinst eller förlust

1 833

1 945

Årets resultat

2 548

-112

**Summa fritt eget kapital**

**4 381**

**1 833**

**Summa eget kapital**

**4 431**

**1 883**

#### Obeskattade reserver

16

1 107

2 440

#### Långfristiga skulder

17

Skulder till kreditinstitut

133 450

0

Skulder till koncernföretag

0

14 040

Övriga skulder

141

141

**Summa långfristiga skulder**

**133 591**

**14 181**

#### Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

2 752

0

Leverantörsskulder

306

88

Skulder till koncernföretag

351

15 209

Aktuella skatteskulder

974

515

Övriga skulder

507

593

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

18

2 771

3 435

**Summa kortfristiga skulder**

**7 661**

**19 840**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**146 790**

**38 344**

## Rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	Aktie- kapital	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2021-01-01	50	1 945	1 995
Årets resultat		-112	-112
Utgående eget kapital 2021-12-31	50	1 833	1 883
Ingående eget kapital 2022-01-01	50	1 833	1 883
Årets resultat		2 548	2 548
Utgående eget kapital 2022-12-31	50	4 381	4 431

Aktiekapital 50.000 aktier à kvotvärde 1 kronor

Slussgården Hantverkshuset AB  
Org.nr 559038-5273

9 (19)

## Kassaflödesanalys

Tkr

Not

2022-01-01  
-2022-12-31

2021-01-01  
-2021-12-31

### Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

1 122

9 835

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

648

648

Betald skatt

-249

-634

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

**1 521**

**9 849**

### Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

-181

64

Förändring av kortfristiga fordringar

-68 108

775

Förändring av kortfristiga skulder

-5 644

7 551

**Kassaflöde från den löpande verksamheten**

**-72 412**

**18 239**

### Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-39 997

-7 468

**Kassaflöde från investeringsverksamheten**

**-39 997**

**-7 468**

### Finansieringsverksamheten

Upptagna lån

137 578

0

Amortering av lån

-15 416

0

Erhållna (lämnade) koncernbidrag

-9 746

-10 771

**Kassaflöde från finansieringsverksamheten**

**112 416**

**-10 771**

**Årets kassaflöde**

**7**

**0**

**Likvida medel vid årets slut**

**7**

**0**

## Noter

Tkr

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Slussgården Hantverkshuset AB med organisationsnummer 559038-5273 är ett aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Stockholm. Adressen till huvudkontoret är Hornsgatan 20, 118 82 Stockholm. Företagets verksamhet omfattar uthyrning och förvaltning av egna lokaler.

Moderföretag i den största koncernen som Slussgården Hantverkshuset 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 Hantverkshuset AB är dotterföretag till och där koncernredovisning upprättas, är Slussgården AB, org.nr. 556583-1459, med säte i Stockholm.

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen 1995:1554 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.

Bolagets intäkter består i huvudsak av uthyrningsintäkter avseende lokaler och garage.

Samtliga hyresavtal aviseras i förskott med förfallodag dagen innan hyresperioden. Hyresfordran uppstår första dagen på hyresperioden och intäkten fördelas över hyresperioden. Vid förskottsbetalning redovisas inbetalningen såsom skuld till kund fram till första dagen på hyresperioden då fordran regleras.

### Redovisningsprinciper för enskilda balansposter

#### 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
Hysesgäst Anpassningar	3-20 år

Maskiner och andra tekniska anläggningar:

Byggnadsinventarier	5-10 år
Inventarier	5-10 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 framåttriktat.

*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**

#### ***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.

Bolaget är med sin externa finansiering exponerat mot förändringar i marknadsräntor och således variabeliteten i framtida utbetalningar för räntekostnader. Denna riskexponering har säkrats genom derivatkontrakt i form av ränteswappar av moderbolaget Slussgården AB.

### **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.

Företaget redovisar samtliga leasingavtal, såväl finansiella som operationella, som operationella leasingavtal. Operationella leasingavtal redovisas som en kostnad 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 nettoredovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller aviserade per 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 redovisas 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.

### **Koncernbidrag**

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

### **Likvida medel**

Likvida medel inkluderar kassamedel och disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt andra kortfristiga likvida placeringar som lätt kan omvandlas till kontanter och är föremål för en obetydlig risk för värdefluktuationer. För att klassificeras som likvida medel får löptiden inte överskrida tre månader från tidpunkten för förvärvet.

Tillgodohavande på koncernens cashpool-konto redovisas som antingen fordringar eller skulder till koncernföretag.

### **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 spätrade 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 fastighetens olika komponenter bedömts utifrån anskaffningsår och förväntad livslängd kombinerat med en okulär besiktning. Bolaget utövar därtill löpande tillsyn av fastigheterna varvid förändringar i livslängder skall kunna identifieras och åtgärdas på ett tidigt stadium. Bolaget har externa krediter, vilka löper med en rörlig ränta.

### Not 2 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	137 578	200
	137 578	200

### Not 3 Eventualförpliktelser

Inga

### Not 4 Upplysningar om närstående

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

### Not 5 Anställda och personalkostnader

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Könsfördelning bland ledande befattningshavare</b>		
Andel kvinnor i styrelsen	75 %	75 %
Andel män i styrelsen	25 %	25 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	0 %	0 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	100 %	100 %

Bolaget har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

### Not 6 Leasing, leasinggivaren

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

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Inom ett år	10 307	11 889
Senare än ett år men inom fem år	10 874	666
Senare än fem år		0
	<b>21 181</b>	<b>12 555</b>

Leasingavgifterna avser i sin helhet bolagets hyresintäkter.

### Not 7 Förvaltningsfastigheter

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	23 217	23 217
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	23 217	23 217
Ingående avskrivningar	-4 820	-4 401
Årets avskrivningar	-419	-419
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 239	-4 820
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>17 979</b>	<b>18 398</b>
Bokfört värde mark	8 860	8 860
	<b>8 860</b>	<b>8 860</b>

Bolagets förvaltningsfastigheter är generellt pantsatta till ett belopp om 137 578 tkr (200 tkr).

Verkligt värde för bolagets förvaltningsfastigheter uppgår till 578.000 tkr (500.000 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 nusummeberäkning av driftnetton under en begränsad kalkylperiod samt nuvärdesberäkning av ett restvärde vid kalkylperiodens slut.

**Not 8 Inventarier, verktyg och installationer**

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 291	2 291
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>2 291</b>	<b>2 291</b>
Ingående avskrivningar	-955	-726
Årets avskrivningar	-229	-229
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 184</b>	<b>-955</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 107</b>	<b>1 336</b>

**Not 9 Inköp och försäljningar mellan koncernföretag**

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen	22,49 %	23,00 %
Andel av årets totala försäljningar som skett till andra företag i koncernen	0,00 %	0,00 %

**Not 10 Bokslutsdispositioner**

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Återföring från periodiseringsfond	1 104	0
Förändring av överavskrivningar	229	-229
Erhållna koncernbidrag	773	0
Lämnade koncernbidrag	0	-9 745
	<b>2 107</b>	<b>-9 975</b>

**Not 11 Aktuell och uppskjuten skatt**

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	-708	0
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	27	27
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>-680</b>	<b>27</b>

Slussgården Hantverkshuset AB  
Org.nr 559038-5273

17 (19)

**Avstämning av effektiv skatt**

	2022-01-01 -2022-12-31		2021-01-01 -2021-12-31	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		3 229		-139
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-665	20,60	0
Ej avdragsgilla kostnader		-1		
Ej skattepliktiga intäkter		0		
Schablonintäkter		-42		0
Temporär skillnad fastigheter		27		27
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>21,07</b>	<b>-680</b>	<b>19,46</b>	<b>27</b>

**Not 12 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	11 257	3 789
Investeringar	39 997	7 468
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>51 254</b>	<b>11 257</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>51 254</b>	<b>11 257</b>

**Not 13 Uppskjuten skatt på temporära skillnader**

2022-12-31

Temporära skillnader	Uppskjuten skattefordran	Netto
Temporär skillnad fastigheter	733	733
	<b>733</b>	<b>733</b>

2021-12-31

Temporära skillnader	Uppskjuten skattefordran	Netto
Temporär skillnad fastigheter	705	705
	<b>705</b>	<b>705</b>

**Förändring av uppskjuten skatt**

	Belopp vid årets ingång	Redovisas i resultaträk.	Belopp vid årets utgång
Temporär skillnad fastigheter	705	27	733
	<b>705</b>	<b>27</b>	<b>733</b>

**Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda kostnader	37	27
	37	27

**Not 15 Disposition av vinst eller förlust**

	2022-12-31	
<b>Förslag till vinstdisposition</b>		
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:		
balanserad vinst	1 833	
årets vinst	2 548	
	4 382	
disponeras så att		
i ny räkning överföres	4 382	
	4 382	

**Not 16 Obeskattade reserver**

	2022-12-31	2021-12-31
Periodiseringsfond	0	1 104
Överavskrivningar	1 107	1 336
	1 107	2 440

**Not 17 Långfristiga skulder**

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder till kreditinstitut	133 450	0
Skulder till koncernföretag	0	14 040
Deposition från hyresgäster	141	141
	133 591	14 181


**Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	195	0
Förutbetalda intäkter	2 311	3 249
Övriga upplupna kostnader	265	186
	2 771	3 435

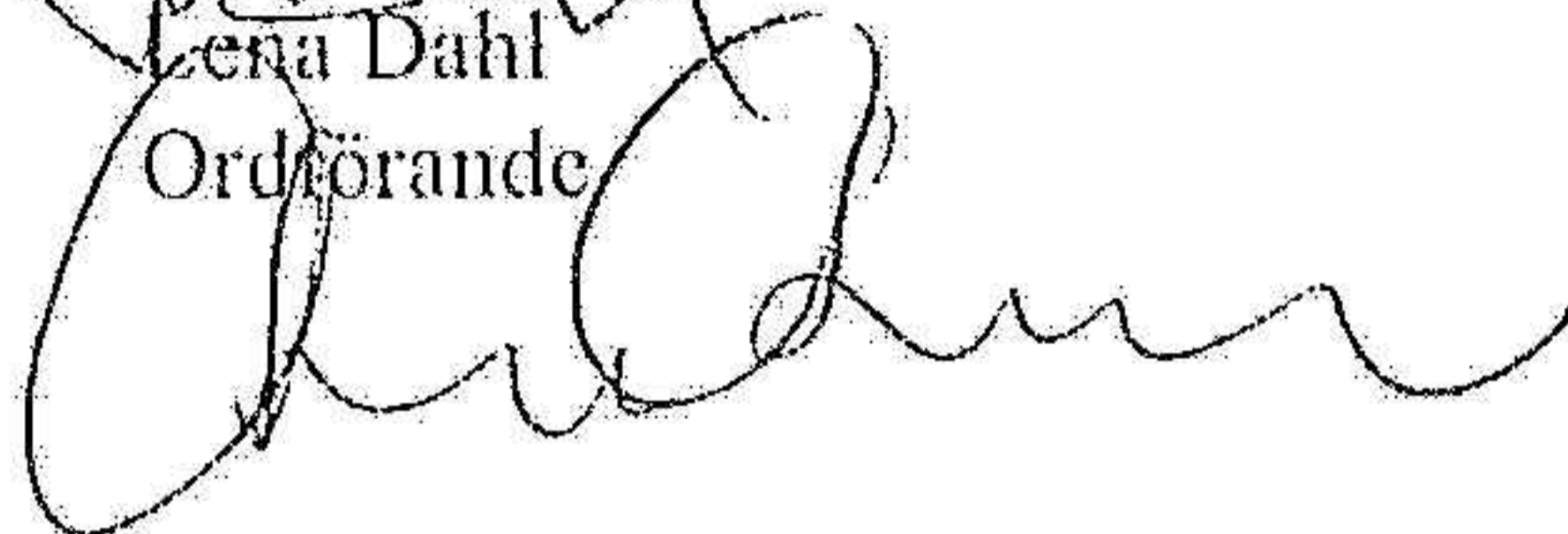
**Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

Stockholm den 6 mars 2023.



Lena Dahl  
Ordförande



Gunilla Glasare



Åsa Wigfeldt



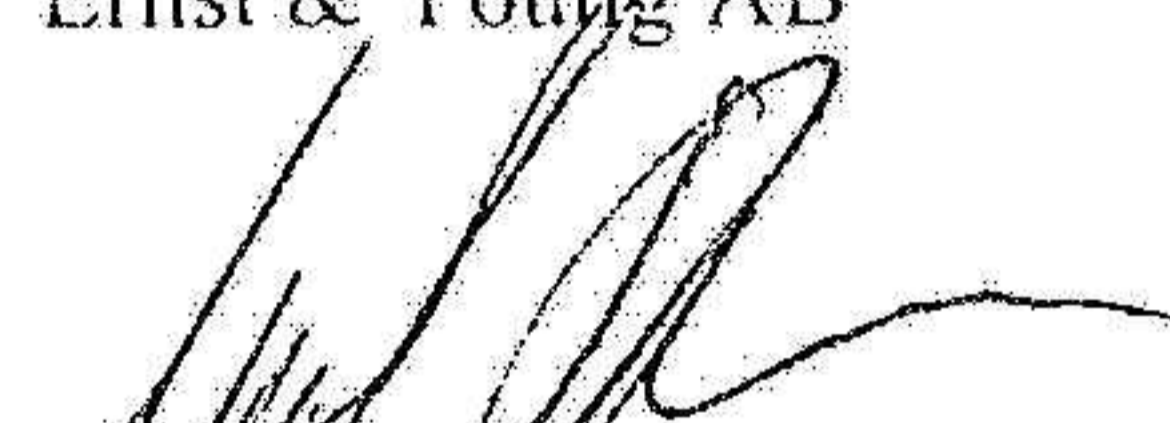
Fredrik Holst



Lars Kinnholm  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 13/3 2023

Ernst & Young AB



Mikael Sjölander

Auktoriserad revisor



## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Hantverkshuset AB, org.nr 559038-5273

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Slussgården Hantverkshuset AB för räkenskapsåret 2022.

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

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### 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 Slussgården Hantverkshuset AB 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.

#### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören 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 och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

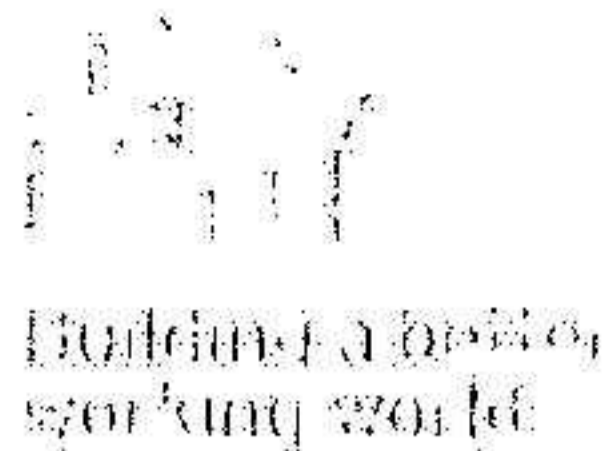
#### Revisorns ansvar

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

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, 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 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. 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. 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, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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.



## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Slussgården Hantverkshuset AB för år 31 december 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Slussgården Hantverkshuset AB AB 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 verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. 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 räkenskaper. 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.

Stockholm den 13/3 2023

Ernst & Young AB

Mikael Sjöfander  
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:

Therese Bennved  
THERESE BENNEVED  
08-452 7099