

# Årsredovisning

för

## Sjöströms Fastigheter Varberg AB

556680-7078

Räkenskapsåret

2022

### Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämman 2023-02-17.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Jag intygar att innehållet i dessa elektroniska handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

### Elektroniskt underskriven av:

Tony Sjöström, Styrelseledamot

2023-02-17

Styrelsen för Sjöströms Fastigheter Varberg AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Bolaget bedriver handel samt äger och förvaltar fastigheter, byggnads- och industritillbehör samt värdepapper och antikviteter. Bolaget äger och förvaltar aktier i dotterbolag och intresseföretag. Bolaget utför förvaltnings- och konsulttjänster inom byggverksamhet.

Bolaget är ett helägt dotterföretag till Sjöfastigheter Holding AB, org.nr. 556994-7624.

Företaget har sitt säte i Varberg.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning	11 338	10 824	8 960	9 302
Resultat efter finansiella poster	439	2 492	1 035	1 994
Soliditet (%)	25	23	21	23

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	100 000	23 832 983	1 931 531	<b>25 864 514</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		1 931 531	-1 931 531	<b>0</b>
Årets resultat			167 263	<b>167 263</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100 000</b>	<b>25 764 514</b>	<b>167 263</b>	<b>26 031 777</b>

### **Resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	25 764 514
årets vinst	167 263
	<b>25 931 777</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	25 931 777
	<b>25 931 777</b>

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

## Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning		11 338 360	10 824 423
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>11 338 360</b>	<b>10 824 423</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-5 387 708	-4 039 820
Personalkostnader	1	-1 536 096	-1 449 761
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 327 817	-1 327 817
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-8 251 621</b>	<b>-6 817 398</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>3 086 739</b>	<b>4 007 025</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag		-300 000	970 000
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		97 417	47 601
Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar och kortfristiga placeringar		-253 892	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 191 074	-2 532 881
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-2 647 549</b>	<b>-1 515 280</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>439 190</b>	<b>2 491 745</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Förändring av periodiseringsfonder		-168 000	-324 000
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>-168 000</b>	<b>-324 000</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>271 190</b>	<b>2 167 745</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		-103 927	-236 214
<b>Årets resultat</b>		<b>167 263</b>	<b>1 931 531</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	2	86 182 503	87 447 920
Inventarier, verktyg och installationer	3	20 800	83 200
Övriga materiella anläggningstillgångar	3	763 986	763 986
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>86 967 289</b>	<b>88 295 106</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos koncernföretag	4	3 976 000	10 176 000
Andra långfristiga fordringar	5	2 460 188	0
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>6 436 188</b>	<b>10 176 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>93 403 477</b>	<b>98 471 106</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		60	1 158 195
Övriga fordringar		10 287 652	9 289 760
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		284 569	198 516
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>10 572 281</b>	<b>10 646 471</b>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		25 487	1 240 718
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>25 487</b>	<b>1 240 718</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 808 487	1 241 313
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 808 487</b>	<b>1 241 313</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>14 406 255</b>	<b>13 128 502</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>107 809 732</b>	<b>111 599 608</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100 000	100 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		25 764 514	23 832 983
Årets resultat		167 263	1 931 531
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>25 931 777</b>	<b>25 764 514</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>26 031 777</b>	<b>25 864 514</b>
<b>Obeskattade reserver</b>			
Periodiseringsfonder		550 000	382 000
<b>Summa obeskattade reserver</b>		<b>550 000</b>	<b>382 000</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
	6		
Övriga skulder till kreditinstitut		73 468 922	75 897 650
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>73 468 922</b>	<b>75 897 650</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		2 428 728	2 428 728
Leverantörsskulder		437 245	785 212
Skatteskulder		296 833	235 121
Övriga skulder		2 468 078	4 479 823
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2 128 149	1 526 560
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>7 759 033</b>	<b>9 455 444</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>107 809 732</b>	<b>111 599 608</b>

## Noter

### Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

#### Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	20-50 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

#### Not 1 Medelantalet anställda

	2022	2021
Medelantalet anställda	2	2

#### Not 2 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	99 126 756	99 126 756
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>99 126 756</b>	<b>99 126 756</b>
Ingående avskrivningar	-11 678 838	-10 413 419
Årets avskrivningar	-1 265 417	-1 265 419
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-12 944 255</b>	<b>-11 678 838</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>86 182 501</b>	<b>87 447 918</b>

#### Not 3 Inventarier, verktyg och installationer samt övriga materiella anläggningstillgångar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 075 986	1 075 986
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 075 986</b>	<b>1 075 986</b>
Ingående avskrivningar	-228 800	-166 400
Årets avskrivningar	-62 400	-62 400
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-291 200</b>	<b>-228 800</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>784 786</b>	<b>847 186</b>

**Not 4 Fordringar hos koncernföretag**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	10 176 000	8 755 000
Tillkommande fordringar		1 421 000
Avgående fordringar	-6 200 000	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>3 976 000</b>	<b>10 176 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>3 976 000</b>	<b>10 176 000</b>

**Not 5 Andra långfristiga fordringar**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Tillkommande fordringar	2 600 000	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>2 600 000</b>	
Årets nedskrivningar	-139 812	
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-139 812</b>	
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>2 460 188</b>	

**Not 6 Långfristiga skulder**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Övriga skulder till kreditinstitut</b>		
Skulder som förfaller senare än fem år efter balansdagen	63 754 010	66 182 738
	<b>63 754 010</b>	<b>66 182 738</b>

**Not 7 Ställda säkerheter**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Fastighetsinteckning	81 835 000	81 835 000
	<b>81 835 000</b>	<b>81 835 000</b>

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Varberg 2023-02-17

*Tony Sjöström*  
Tony Sjöström

## **Revisorspåteckning**

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-02-17

*Johan Hermansson*  
Johan Hermansson  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

## Till bolagsstämman i Sjöströms Fastigheter Varberg AB

Org.nr 556680-7078

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Sjöströms Fastigheter Varberg AB för räkenskapsåret 2022.

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

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### *Grund för uttalanden*

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

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

#### *Övriga upplysningar*

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2021 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2021-02-09 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

#### *Styrelsens ansvar*

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är lämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### *Revisorns ansvar*

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina 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 jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

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

### ***Uttalanden***

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Sjöströms Fastigheter Varberg AB för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### ***Grund för uttalanden***

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

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

**Styrelsens ansvar**

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

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

**Revisorns ansvar**

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

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

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

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

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

Falkenberg 2023-02-17

*Johan Hermansson*  
Johan Hermansson  
Auktoriserad revisor