

# Årsredovisning

---

## SW Salem Högvreten AB

556799-0220

Styrelsen för SW Salem Högvreten AB får härmed lämna sin redogörelse för bolagets utveckling under räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 3
- Resultaträkning	4
- Balansräkning	5 - 6
- Noter	7 - 10
- Underskrifter	10

### FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad styrelseledamot i SW Salem Högvreten AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2022-06-23. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur vinsten ska fördelas.

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

Tumba 2022-07-12

  
Stefan Wennerholm

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### VERKSAMHETEN

#### Verksamhet

Företaget äger fastigheten Salem Högvreten Norra 3 och bedriver fastighetsförvaltning. Byggnaden är en modernt designad kontors- och lagerbyggnad och utgör bland annat Söderbykoncernens huvudkontor. Samtliga lokaler är uthyrda per balansdagen.

Spridningen av covid-19 har inte haft någon mätbar påverkan på företagets verksamhet, ställning och resultat.

SW Salem Högvreten AB är ett helägt dotterföretag till Stefan Wennerholm Holding Two AB, 556760-1009, som i sin tur är helägt dotterföretag till SW Söderby AB, 556606-9778. Koncernredovisning upprättas av koncernens moderföretag SW Söderby AB.

Företaget har sitt säte i Botkyrka kommun.

#### Arbetsätt och marknadsposition

Affärsidén är att långsiktigt äga och förvalta fastigheten.

#### Finansiell ställning

Vissa släpande engångskostnader hänförligt till lokalanpassningar belastar året 2021. Ytterligare lokalanpassningar med effektivisering av yta planeras. Företaget finansieras av koncernmoderföretaget SW Söderby AB och kreditinstitut. Koncernmoderföretagets egna kapital uppgår till ca 56 miljoner kr per balansdagen.

### FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	2101-2112	2001-2012	1901-1912	1801-1812	1701-1712
Nettoomsättning	743	536	720	700	117
Resultat efter finansiella poster	-175	-119	-144	66	-352
Soliditet %	44	44	53	54	46

Tidigare lokalanpassningar har medfört ett utökat antal hyresgäster varvid nettoomsättningen ökat med 39% jämfört med föregående år.

Soliditet = Justerat eget kapital i procent av totalt kapital

2022071437599

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	<b>Aktiekapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	100 000	10 320 539	3 703	<b>10 424 242</b>
Balanseras i ny räkning		3 703	-3 703	<b>0</b>
Årets resultat			-170 418	<b>-170 418</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100 000</b>	<b>10 324 242</b>	<b>-170 418</b>	<b>10 253 824</b>

RESULTATDISPOSITION

*Medel att disponera:*

Balanserat resultat	10 324 242
Årets resultat	-170 418
<i>Summa</i>	<i>10 153 824</i>

*Förslag till disposition:*

Balanseras i ny räkning	10 153 824
<i>Summa</i>	<i>10 153 824</i>

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

# RESULTATRÄKNING

1

		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Nettoomsättning	2	742 963	536 025
Fastighetskostnader		-594 411	-485 714
<b>Bruttoresultat</b>		<b>148 552</b>	<b>50 311</b>
Försäljnings- och administrationskostnader		-108 363	-69 302
Övriga rörelseintäkter		0	114 600
<b>Rörelseresultat</b>	<b>2, 3</b>	<b>40 189</b>	<b>95 609</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-214 947	-214 582
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-214 947</b>	<b>-214 582</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-174 758</b>	<b>-118 973</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Erhållna koncernbidrag		0	120 000
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>0</b>	<b>120 000</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-174 758</b>	<b>1 027</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		4 340	2 676
<b>Årets resultat</b>		<b>-170 418</b>	<b>3 703</b>

20220714S7600

# BALANSRÄKNING

1

202207143760J

		2021-12-31	2020-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4, 5	22 605 868	23 046 896
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		22 605 868	23 046 896
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>22 605 868</b>	<b>23 046 896</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		109 470	0
Övriga fordringar		0	587 506
Förutbetalda kostnader		7 399	8 768
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		116 869	596 274
<i>Kassa och bank</i>			
Bank		520 543	61 991
<i>Summa kassa och bank</i>		520 543	61 991
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>637 412</b>	<b>658 265</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>23 243 280</b>	<b>23 705 161</b>

2022071437602

		2021-12-31	2020-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100 000	100 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>		100 000	100 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
	6		
Balanserat resultat		10 324 242	10 320 539
Årets resultat		-170 418	3 703
<i>Summa fritt eget kapital</i>		10 153 824	10 324 242
<b>Summa eget kapital</b>		<b>10 253 824</b>	<b>10 424 242</b>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	7	51 680	56 020
<b>Summa avsättningar</b>		<b>51 680</b>	<b>56 020</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
	8		
Skulder till kreditinstitut	9	8 036 600	8 520 884
Skulder till koncernföretag		4 405 054	4 284 461
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>12 441 654</b>	<b>12 805 345</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9	320 400	270 000
Leverantörsskulder		5 582	3 658
Aktuella skatteskulder		28 151	61 734
Övriga skulder		87 097	53 137
Upplupna kostnader		54 892	31 025
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>496 122</b>	<b>419 554</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>23 243 280</b>	<b>23 705 161</b>

## NOTER

### Not 1 ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

#### **Redovisnings- och värderingsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisnings- och värderingsprinciper är oförändrade i jämförelse med föregående år.

#### **Fordringar**

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### **Övriga tillgångar, avsättningar och skulder**

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärdet om inget annat anges nedan.

#### **Intäktsredovisning**

Företagets intäkter består av hyresintäkter, vilka redovisas i den avtalade period som motsvaras av prestationen.

#### **Inkomstskatt**

Företagets skatt består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är inkomstskatt (bolagsskatt och kupongskatt) för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats.

Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser. Den uppskjutna skatten beräknas på temporära skillnader som uppkommer mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Uppskjuten skattefordran för underskottsavdrag eller andra skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdraget kommer att kunna utnyttjas för att möta överskott framtida beskattningsår. Den uppskjutna skatteskulden på obeskattade reserver utgör en del av de obeskattade reserverna och särredovisas således inte.

#### **Materiella anläggningstillgångar**

Avskrivning görs linjärt över den förväntade nyttjandeperioden. Byggnaden har delats upp på komponenterna stomme, tak, fasad/fönster, inre ytskikt, VVS, ventilation och övriga installationer. Beräknade restvärden efter nyttjandeperiodens slut uppgår till försumbara belopp och hänsyn har därför inte tagits till dessa. Följande avskrivningsprocent tillämpas.

Typ	Nyttjandeperiod	Procent
Byggnadskomponenter	25-100	1-4
Markanläggningar	20	5

### Uppskattningar och bedömningar

#### Antagande om framtiden

Styrelsen har gjort antagandet att marknaden på kommersiella fastigheter är stabil. Ett gynnsamt ränteläge bidrar till en fortsatt hög efterfrågan.

#### Övriga upplysningar

#### Koncernförhållanden

SW Söderby AB, 556606-9778, är moderföretag till Stefan Wennerholm Holding Two AB, 556760-1009, som i sin tur är moderföretag till SW Salem Högvreten AB. Samtliga har säte i Botkyrka kommun.

Koncernredovisning upprättas av SW Söderby AB.

Not 2	Inköp och försäljning mellan koncernföretag	2021	2020
	Inköp från andra koncernföretag	27 074	0
	Försäljning till andra koncernföretag	319 050	525 000

Not 3	Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar	2021	2020
	Fastighetskostnader: Avskrivningar	441 028	357 795

Not 4	Byggnader och mark	2021-12-31	2020-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	24 127 284	20 257 284
	Årets anskaffningar	0	3 870 000
	Utgående anskaffningsvärden	24 127 284	24 127 284
	Ingående avskrivningar	-1 080 388	-722 593
	Årets avskrivningar	-441 028	-357 795
	Utgående avskrivningar	-1 521 416	-1 080 388
	<b>Redovisat värde</b>	<b>22 605 868</b>	<b>23 046 896</b>

2022071437605

Not 5	Förvaltningsfastigheter	2021-12-31	2020-12-31
-------	-------------------------	------------	------------

Redovisat värde		22 605 868	23 046 896
Verkligt värde		23 400 000	23 400 000

Metod för att fastställa verkligt värde m.m.  
Avkastningsvärdering baserad på framtida kassaflöden.

Not 6	Resultatdisposition		
-------	---------------------	--	--

<i>Medel att disponera</i>			
Balanserat resultat			10 324 242
Årets resultat			-170 418
<b>Summa</b>			<b>10 153 824</b>

<i>Förslag till disposition</i>			
Balanseras i ny räkning			10 153 824
<b>Summa</b>			<b>10 153 824</b>

Not 7	Uppskjuten skatteskuld	2021-12-31	2020-12-31
-------	------------------------	------------	------------

Uppskjuten skatt avseende fastigheter		51 680	56 020
<b>Utgående uppskjuten skatteskuld</b>		<b>51 680</b>	<b>56 020</b>

Not 8	Förfallotid skulder	2021-12-31	2020-12-31
-------	---------------------	------------	------------

<i>Skulder till kreditinstitut</i>			
Förfaller inom 5 år		1 281 600	1 080 000
Förfaller senare än 5 år		6 755 000	7 440 884

<i>Skulder till koncernföretag</i>			
Förfaller inom 5 år		4 405 054	4 284 461

Not 9	Skulder som avser flera poster	2021-12-31	2020-12-31
-------	--------------------------------	------------	------------

Företagets banklån som uppgår till 8 357 000 kr (föreg år 8 790 000 kr).

<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		8 036 600	8 520 884
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		320 400	270 000

2022071437606

Not 10	Ställda säkerheter	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	8 825 000	8 825 000
	<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>8 825 000</b>	<b>8 825 000</b>

**Not 11 Rapport om årsredovisningen**

Rapport om årsredovisningen enligt Rex - Svensk standard för redovisningsuppdrag har upprättats av Srf Auktoriserad Redovisningskonsult:

Peter Eklund, Tirfing RAS AB

**UNDERSKRIFTER**

Tumba

Stefan Wennerholm

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

Jan Lilja  
Auktoriserad revisor

2022071437607



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
20.06.2022 16:25

SENT BY OWNER:  
Ulrika Clevhagen • 13.05.2022 14:55

DOCUMENT ID:  
SyYEH0s8q

ENVELOPE ID:  
B1Y4S0iL9-SyYEH0s8q

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning SW Salem Högvreten AB 20210101-20211231.pdf  
10 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. STEFAN WENNERHOLM stefan@soderby.se	Signed	14.06.2022 09:31	eID	Swedish BankID (DOB: 23/03/1965)
	Authenticated	14.06.2022 09:30	High	Swedish BankID (SSN: 196503231695)
2. JAN LILJA jan.lilja@focusrevision.se	Signed	20.06.2022 16:25	eID	Swedish BankID (DOB: 10/02/1966)
	Authenticated	14.06.2022 14:08	High	Swedish BankID (SSN: 196602101195)

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.  
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i SW Salem Högvreten AB  
Org.nr. 556799-0220

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för SW Salem Högvreten AB för år 2021.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av SW Salem Högvreten ABs finansiella ställning per den 31 december 2021 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till SW Salem Högvreten AB enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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 tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### *Revisorns ansvar*

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om 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 revisions sed 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. 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 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 SW Salem Högvreten AB för år 2021 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 SW Salem Högvreten 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.

Stockholm den 20 juni 2022



Jan Lilja  
Auktoriserad revisor