

# Årsredovisning

för

## Fastighets AB Skifferhuset

556921-9768

Räkenskapsåret

2023

### Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2024-06-20.

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:

Jonas Ramstedt, Styrelseledamot  
2024-06-29

Styrelsen och verkställande direktören för Fastighets AB Skifferhuset avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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

### Information om verksamheten

Företaget skall äga och förvalta fast och lös egendom och värdepapper samt därmed förenlig verksamhet. Företaget äger fastigheten Huddinge Skiffen 1.

Företaget är ett helägt dotterbolag till Landera AB, org nr 559333-7420 med säte i Stockholm.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning	957	870	848	878	801
Resultat efter finansiella poster	-294	387	-284	-48	-148
Soliditet (%)	22	36	22	23	10

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Uppskriv- ningsfond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	50 000	884 170	1 419 626	230 336	<b>2 584 132</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			230 335	-230 335	<b>0</b>
Erhållna aktieägartillskott			2 500 000		<b>2 500 000</b>
Årets resultat				-285 031	<b>-285 031</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>884 170</b>	<b>4 149 961</b>	<b>-285 030</b>	<b>4 799 101</b>

Villkorade, ännu ej återbetalda, aktieägartillskott uppgår per balansdagen till 2 500 000 kr (1 450 000 kr)

### **Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	4 169 583
årets förlust	-285 031
	<b>3 884 552</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	3 884 552
	<b>3 884 552</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	2	957 283 <b>957 283</b>	870 028 <b>870 028</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-355 095	-166 487
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-232 680 <b>-587 775</b>	-232 680 <b>-399 167</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>369 508</b>	<b>470 861</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3	102 518	9 320
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-765 559 <b>-663 041</b>	-93 406 <b>-84 086</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-293 533</b>	<b>386 775</b>
Bokslutsdispositioner	6	0	-107 000
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-293 533</b>	<b>279 775</b>
Skatt på årets resultat	7	8 502	-49 440
<b>Årets resultat</b>		<b>-285 031</b>	<b>230 335</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	8 405 881	8 638 561
		<b>8 405 881</b>	<b>8 638 561</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>8 405 881</b>	<b>8 638 561</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		211 536	199 434
Fordringar hos koncernföretag		13 403 497	-2 596 503
Övriga fordringar		23	34 781
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		11 903	0
		<b>13 626 959</b>	<b>-2 362 288</b>
<i>Kassa och bank</i>		309 431	1 176 474
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>13 936 390</b>	<b>-1 185 814</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>22 342 271</b>	<b>7 452 747</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50 000	50 000
Uppskrivningsfond	8	864 549	884 170
		<b>914 549</b>	<b>934 170</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		4 169 583	1 419 626
Årets resultat		-285 031	230 335
		<b>3 884 552</b>	<b>1 649 961</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>4 799 101</b>	<b>2 584 131</b>
<b>Obeskattade reserver</b>		107 000	107 000
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	9	206 912	215 414
<b>Summa avsättningar</b>		<b>206 912</b>	<b>215 414</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	10, 11	16 107 500	3 685 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>16 107 500</b>	<b>3 685 500</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	11	510 000	234 000
Leverantörsskulder		14 518	12 475
Aktuella skatteskulder		58 973	65 580
Övriga skulder		278 931	270 119
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		259 336	278 528
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 121 758</b>	<b>860 702</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>22 342 271</b>	<b>7 452 747</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen 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.

#### Anläggningstillgångar

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

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

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

#### Uppskattningar och bedömningar

Företaget gör uppskattningar och antaganden om framtiden. De uppskattningar för redovisningsändamål som blir följden av dessa kommer, definitionsmässigt, sällan att motsvara det verkliga resultatet. De uppskattningar och antaganden som innebär en betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande räkenskapsår behandlas i huvuddrag nedan.

#### Nedskrivningsprövningar på fastigheter

Företaget undersöker varje år om något nedskrivningsbehov föreligger för fastigheterna.

Nedskrivningsbehovet bedöms bland annat utifrån de marknadsvärderingar som görs av fastigheterna årligen. Per 2023-12-31 bedöms inget nedskrivningsbehov föreligga.

## Not 2 Leasingavtal

Årets leasingintäkter avseende leasingavtal, uppgår till 895 994 kronor.

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

	2023	2022
Inom ett år	949 239	891 157
Senare än ett år men inom fem år	158 206	1 039 684
	<b>1 107 445</b>	<b>1 930 841</b>

## Not 3 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Övriga ränteintäkter	102 518	9 320
	<b>102 518</b>	<b>9 320</b>

## Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Övriga räntekostnader	-765 559	-93 406
	<b>-765 559</b>	<b>-93 406</b>

## Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	9 454 746	9 454 746
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>9 454 746</b>	<b>9 454 746</b>
Ingående avskrivningar	-1 929 750	-1 721 781
Årets avskrivningar	-207 969	-207 969
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 137 719</b>	<b>-1 929 750</b>
Ingående uppskrivningar	1 113 565	1 138 276
Årets uppskrivningar	-24 711	-24 711
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>1 088 854</b>	<b>1 113 565</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>8 405 881</b>	<b>8 638 561</b>

## Not 6 Bokslutsdispositioner

	2023	2022
Mottagna koncernbidrag		0
Avsättning till periodiseringsfonder	-107 000	-107 000
	<b>-107 000</b>	<b>-107 000</b>

### Not 7 Aktuell och uppskjuten skatt

	2023	2022
<b>Skatt på årets resultat</b>		
Aktuell skatt	0	-66 126
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	8 502	16 686
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>8 502</b>	<b>-49 440</b>

### Avstämning av effektiv skatt

	2023		2022	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		-293 533		279 776
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	60 468	20,60	-57 634
Ej skattepliktiga intäkter				10
Underskottsavdrag vars skattevärde ej längre redovisas som tillgång		-60 468		
Justering avskrivningar substansvärde fastighet		8 502		8 184
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>2,90</b>	<b>8 502</b>	<b>17,67</b>	<b>-49 440</b>

### Not 8 Uppskrivningsfond

	2023-12-31	2022-12-31
Belopp vid årets ingång	884 170	903 791
Ianspråktaget under året	-19 621	-19 621
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>864 549</b>	<b>884 170</b>

**Not 9 Uppskjuten skatt på temporära skillnader**  
**Uppskjuten skatt på temporära skillnader**  
**2023-12-31**

<b>Temporära skillnader</b>	<b>Uppskjuten skatteskuld</b>	<b>Netto</b>
Avdragsgilla temporära skillnader	206 912	206 912
	<b>206 912</b>	<b>206 912</b>

**2022-12-31**

<b>Temporära skillnader</b>	<b>Uppskjuten skatteskuld</b>	<b>Netto</b>
Avdragsgilla temporära skillnader	215 414	215 414
	<b>215 414</b>	<b>215 414</b>

**Förändring av uppskjuten skatt**

	<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>Redovisas i resultaträk.</b>	<b>Belopp vid årets utgång</b>
Avdragsgilla temporära skillnader	215 414	-8 502	206 912
	<b>215 414</b>	<b>-8 502</b>	<b>206 912</b>

**Not 10 Långfristiga skulder**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen</b>		
Skulder till kreditinstitut	14 067 500	2 749 500
	<b>14 067 500</b>	<b>2 749 500</b>

**Not 11 Skulder som avser flera poster**

Företagets banklån om 16 617 500 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	16 107 500	3 685 500
	<b>16 107 500</b>	<b>3 685 500</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	510 000	234 000
	<b>510 000</b>	<b>234 000</b>

**Not 12 Eventualförpliktelser**

Inga

**Not 13 Ställda säkerheter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	17 000 000	5 850 000
	<b>17 000 000</b>	<b>5 850 000</b>

Stockholm

*Jonas Ramstedt*  
Jonas Ramstedt  
Ordförande  
2024-06-03

*Gustaf Enblad*  
Gustaf Enblad  
Verkställande direktör  
2024-06-05