

# Årsredovisning

---

## *Snällbo Fastigheter AB*

559369-4481

Styrelsen avger följande årsredovisning för  
räkenskapsåret 2022-03-09 - 2022-12-31.

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

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2
- Resultaträkning	3
- Balansräkning	4 - 5
- Noter	6 - 8
- Underskrifter	8

### FASTSTÄLLELSEINTYG

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2023-06-26.  
Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

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

Falun 2023-06-26



Martin Bergh

# Årsredovisning

## *Snällbo Fastigheter AB*

559369-4481

Styrelsen avger följande årsredovisning för  
räkenskapsåret 2022-03-09 - 2022-12-31.

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

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2
- Resultaträkning	3
- Balansräkning	4 - 5
- Noter	6 - 8
- Underskrifter	8

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### VERKSAMHETEN

#### Allmänt om verksamheten

Bolaget ska äga och förvalta fastigheter samt bedriva därmed förenlig verksamhet.  
Bolaget har sitt säte i Falun.

Ägarförhållanden:

Bolaget är helägt dotterföretag till Pilsundet AB, org nr 559156-3498, med säte i Falun.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget startade sin verksamhet 2022-03-09 genom fission av Pilsundet Förvaltnings AB, org nr 556727-0722.

### FLERÅRSÖVERSIKT

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

	<b>2203-2212</b>
Nettoomsättning	1 948
Resultat efter finansiella poster	-409
Balansomslutning	34 688
Soliditet %	54
Avkastning på eget kapital %	Negativ

### FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	<b>Aktiekapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
<i>Resultatdisposition enligt bolagsstämman</i>			
Fission		18 675 519	
Apportemission	50 000		
Årets resultat			-319 906
Belopp vid årets utgång	<b>50 000</b>	<b>18 675 519</b>	<b>-319 906</b>

### RESULTATDISPOSITION

*Till årsstämmans förfogande står följande medel:*

Balanserat resultat	18 675 519
Årets resultat	-319 906
<i>Summa</i>	<i>18 355 613</i>

*Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:*

Balanseras i ny räkning	18 355 613
<i>Summa</i>	<i>18 355 613</i>

*Ph*

# RESULTATRÄKNING

1

2022-03-09  
2022-12-31

## Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.

Nettoomsättning		1 948 133
Övriga rörelseintäkter		179 631
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>2 127 764</b>

## Rörelsekostnader

Övriga externa kostnader		-1 139 084
Personalkostnader	2	-656 187
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-603 196
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 398 467</b>

**Rörelseresultat** -270 703

## Finansiella poster

Ränteintäkter från koncernföretag		178 000
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		12
Räntekostnader och liknande resultatposter		-316 251
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-138 239</b>

**Resultat efter finansiella poster** -408 942

## Bokslutsdispositioner

Lämnade koncernbidrag		-178 000
Förändring av periodiseringsfonder		267 036
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>89 036</b>

**Resultat före skatt** -319 906

**Årets resultat** -319 906

*[Signature]*

2023062952840

# BALANSRÄKNING

1

2022-12-31

## TILLGÅNGAR

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	3	28 482 517
Inventarier, verktyg och installationer	4	196 012
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>28 678 529</i>

#### Finansiella anläggningstillgångar

Fordringar hos koncernföretag	5	5 865 757
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<i>5 865 757</i>

**Summa anläggningstillgångar** 34 544 286

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar		48 351
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		14 265
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>62 616</i>

#### Kassa och bank

Kassa och bank		81 023
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>81 023</i>

**Summa omsättningstillgångar** 143 639

## SUMMA TILLGÅNGAR

34 687 925

*M*

FR559369

2022-12-31

**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**Eget kapital**

*Bundet eget kapital*

Aktiekapital 50 000

*Summa bundet eget kapital* 50 000

*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat 18 675 519

Årets resultat -319 906

*Summa fritt eget kapital* 18 355 613

**Summa eget kapital** 18 405 613

**Obeskattade reserver**

Periodiseringsfonder 195 364

**Summa obeskattade reserver** 195 364

**Långfristiga skulder** 6

Övriga skulder till kreditinstitut 7 15 270 160

Skulder till koncernföretag 104 770

**Summa långfristiga skulder** 15 374 930

**Kortfristiga skulder**

Övriga skulder till kreditinstitut 7 332 304

Leverantörsskulder 151 537

Övriga skulder 40 960

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 187 217

**Summa kortfristiga skulder** 712 018

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

34 687 925

*Alm*

559369-4481

## NOTER

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Enligt BFNAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

#### Materiella anläggningstillgångar

Nedan finns nyttjandeperioderna angivna för företagets materiella anläggningstillgångar.

	Procent	År
Byggnader och mark	2	50
Inventarier, verktyg och installationer	20	5

Ingen avskrivning på mark.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet: Justerat eget kapital i procent av balansslutningen.

Avkastning på eget kapital: Resultat efter finansiella poster i procent av justerat eget kapital.

### Not 2 Medelantalet anställda 2022

Medelantalet anställda 1

### Not 3 Byggnader och mark 2022-12-31

#### Förändringar av anskaffningsvärden

Fission	15 486 118
Utgående anskaffningsvärden	15 486 118

#### Förändringar av avskrivningar

Fission	-3 846 667
Årets avskrivningar	-285 187
Utgående avskrivningar	-4 131 854

#### Förändringar av uppskrivningar

Uppskrivning i samband med fission	17 360 549
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-232 296
Utgående uppskrivningar	17 128 253

#### Redovisat värde

28 482 517

*JK*

202306292244

**Not 4 Inventarier, verktyg och installationer 2022-12-31**

*Förändringar av anskaffningsvärden*

Fission 1 263 447  
Utgående anskaffningsvärden 1 263 447

*Förändringar av avskrivningar*

Fission -981 722  
Årets avskrivningar -85 713  
Utgående avskrivningar -1 067 435

**Redovisat värde 196 012**

**Not 5 Fordringar hos koncernföretag 2022-12-31**

Fission 5 865 757  
Utgående anskaffningsvärden 5 865 757

**Not 6 Långfristiga skulder 2022-12-31**

Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter  
balansdagen 13 940 944

**Not 7 Skulder som avser flera poster 2022-12-31**

Företagets banklån som uppgår till 15.602.464 kr har delats upp på följande poster i balansräkningen.

*Långfristiga skulder*

Övriga skulder till kreditinstitut 15 270 160

*Kortfristiga skulder*

Övriga skulder till kreditinstitut 332 304

*Ma*

2023062932845

Not 8 Ställda säkerheter 2022-12-31

Fastighetsinteckningar 16 151 743

**Summa ställda säkerheter 16 151 743**

UNDERSKRIFTER

Falun 2023-06-20



Martin Bergh

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-06-21.



Pär Hagman  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Snällbo Fastigheter AB

Org.nr. 559369 - 4481

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Snällbo Fastigheter AB för räkenskapsåret 2022-03-09 - 2022-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Snällbo Fastigheter AB:s 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Snällbo Fastigheter 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 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 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan

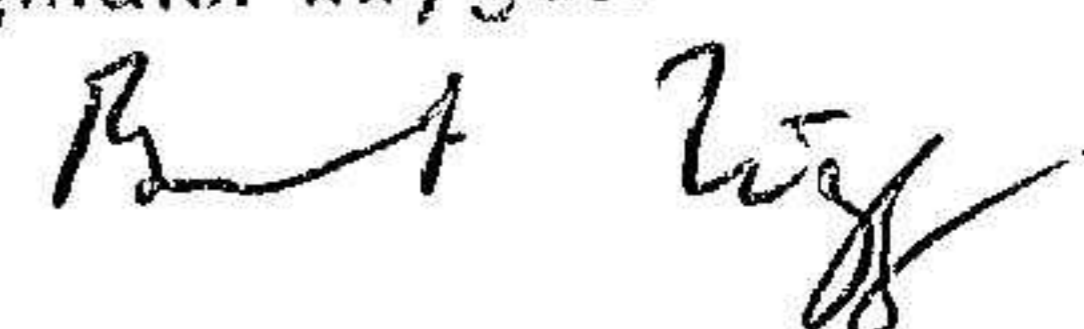
finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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,

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:



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 Snällbo Fastigheter AB för räkenskapsåret 2022-03-09 - 2022-12-31 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Snällbo Fastigheter 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 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 fortlöppande 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.

Falun 2023-06-21

  
Pär Högman  
Auktoriserad revisor

### 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 försumelse 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 revisions sed 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 revisions sed 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.

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:

