

Styrelsen och verkställande direktören

Sveavalvet Flen AB

Org.nr 556988-9131

avger härmed

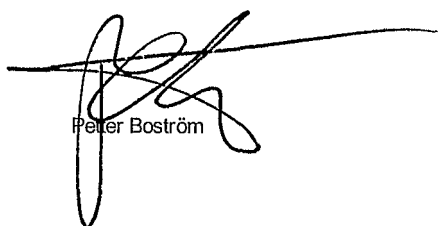
Årsredovisning

för räkenskapsåret 2020

Fastställelseintyg

Undertecknad VD intygar härmed att en med denna undertecknade kopia likalydande resultat- och balansräkning blivit fastställd på årsstämman 2021-07-23. Årsstämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Sundsvall den 23/7 2021



Peter Boström

Årsredovisning för räkenskapsåret 2020

Styrelsen och verkställande direktören för Sveavalvet Flen AB, med säte i Sundsvall, avger härmed följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Rapport över förändring i eget kapital	7
Kassaflödesanalys	8
Tilläggsupplysningar	9

Alla belopp redovisas, om inte annat anges, i kronor (kr).

Förvaltningsberättelse

Verksamhet

Bolaget äger och förvaltar fastigheten Flen Talja 1:26. Fastigheten utgörs av industrilokaler och den totala uthyingsbara ytan vid periodens utgång uppgick till 22 520 kvm. Bolaget har sitt säte i Sundsvall.

Koncernförhållande

Bolaget är från och med oktober 2018 ett helägt dotterbolag av Sveavalvet AB, 559065-7010, med Stockholm. Huvudmoderföretag är Kvalitena AB (publ), 556527-3314, med säte i Lidköping. Kvalitena AB (publ) upprättar koncernredovisning för hela koncernen.

Investeringar

Bolaget har investerat 2,2 Mkr i befintlig samt ny fastighet.

Väsentliga risker och osäkerheter i verksamheten

Fastighetsmarknaden påverkas i stor utsträckning av makroekonomiska faktorer såsom den generella ekonomiska trenden, regional ekonomisk utveckling, inflation och ränteutvecklingen. Ekonomins generella utveckling är en central styrparameter för utbud och efterfrågan, och har således stor inverkan på vakansgrad och hyresnivåer. Förändringar av ränteläget och inflationen styr avkastningskravet och följaktligen marknadsvärdet av fastigheten. Då fastigheten och verksamheten till stor del är finansierad med lån från kreditinstitutioner, med undantag från eget kapital, utgör räntekostnader en betydande del av de totala kostnaderna vilket medför en hög exponering mot ränterisk på grund av förändringar av ränteläget. Utöver beskrivna makroekonomiska risker bär även bolaget en motpartsrisk gentemot sina hyresgäster då dessa i situationer, exempelvis under särskilda finansiella omständigheter, inte kan fullfölja sina finansiella åtaganden.

Övriga upplysningar

Anställda och personalkostnader

Bolaget har ej haft några anställda under innevarande år, varför några löner eller ersättningar ej har utbe

Förväntningar avseende den framtida utvecklingen

Bolagets fastighet förvärvades vakant men förväntas inom kommande räkenskapsår bli fullt uthyrd.

Händelser under räkenskapsåret

Utbrottet av covid-19 har inte haft någon väsentlig påverkan på företagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Miljöpåverkan

Bolagets övergripande miljömål är att minska fastighetens miljöbelastning genom att minska energiförbrukningen och i mesta möjliga mån nyttja miljöanpassad och förnybar energi. I de fall då hyresgästerna står för sin egen energiförbrukning arbetar bolaget aktivt i samverkan med dessa för att hitta lämpliga energibesparingsåtgärder.

Flerårsöversikt	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning (tkr)	1 889	0	32	245
Resultat efter finansnetto (tkr)	-172	-4 039	-1 644	-2 560
Rörelsemarginal (%)	neg	neg	neg	neg
Avkastning på eget kapital (%)	neg	neg	neg	neg
Balansomslutning (tkr)	40 748	40 181	41 315	41 701
Soliditet (%)	82,9	77,5	75,2	78,6
Antal anställda	0	0	0	0

Resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

Balanserad vinst	22 004 844
Årets resultat	<u>2 640 782</u>
	24 645 626

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:
i ny räkning överförs

24 645 626
24 645 626 F

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelsens intäkter			
Hysesintäkter	3, 4	1 889 059	0
Övriga rörelseintäkter		0	1 000
		1 889 059	1 000
Rörelsens kostnader			
Direkta fastighetskostnader	5	-824 494	-1 830 476
Övriga externa kostnader	6	-536 854	-1 277 409
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	10, 11	-703 535	-930 594
	7	-2 064 883	-4 038 479
Rörelseresultat		-175 824	-4 037 479
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		5 306	-
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-1 380	-1 195
Summa resultat från finansiella poster		3 926	-1 195
Resultat efter finansiella poster		-171 898	-4 038 674
Erhållet koncernbidrag		2 850 000	3 900 000
Resultat före skatt		2 678 102	-138 674
Skatt på årets resultat	9	-37 320	192 136
Årets resultat		2 640 782	53 462 F

Årets resultat överensstämmer med totalresultatet för bolaget.

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Förvaltningsfastigheter	10	38 597 376	37 784 995
Inventarier, verktyg och installationer	11	29 884	348 725
Pågående arbeten avseende materiella anläggningstillgångar	10	1 391 440	649 542
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>40 018 700</u>	<u>38 783 262</u>
Summa anläggningstillgångar		40 018 700	38 783 262
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Hysesfordringar	12	30 881	629 298
Övriga kortfristiga fordringar		394	233 491
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	82 183	98 373
Summa kortfristiga fordringar		<u>113 458</u>	<u>961 162</u>
Kassa och bank		616 200	437 074
Summa omsättningstillgångar		729 658	1 398 236
Summa tillgångar		40 748 358	40 181 498 €

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital, 500 st aktier		50 000	50 000
Uppskrivningsfond	17	9 075 450	9 329 010
Summa bundet eget kapital		9 125 450	9 379 010
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserad vinst		22 004 844	21 697 822
Årets resultat		2 640 783	53 462
Summa fritt kapital		24 645 627	21 751 284
Summa eget kapital		33 771 077	31 130 294
Avsättningar			
Uppskjutna skatteskulder	9	3 308 738	3 271 418
Summa avsättningar		3 308 738	3 271 418
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	15	2 540 000	3 840 000
Summa långfristiga skulder		2 540 000	3 840 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		87 803	630 160
Skulder till koncernföretag		0	0
Aktuella skatteskulder		424 910	399 745
Övriga kortfristiga skulder		75 411	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	540 420	909 881
Summa kortfristiga skulder		1 128 544	1 939 786
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		40 748 359	40 181 498 ₣

Rapport över förändring eget kapital

	Aktie- kapital	Uppskrivnings- fond	Balanserad vinst	Årets resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital, 2019-01-01	50 000	9 582 570	23 138 211	-1 693 950	31 076 831
Fört i ny räkning enligt beslut på årsstämma			-1 693 950	1 693 950	0
Årets resultat				53 462	53 462
Aktieägartillskott					
Förändring uppskrivningsfond (Not 17)		-253 560	253 560		0
Utgående eget kapital, 2019-12-31	50 000	9 329 010	21 697 821	53 462	31 130 293
Ingående eget kapital, 2020-01-01	50 000	9 329 010	21 697 821	53 462	31 130 293
Fört i ny räkning enligt beslut på årsstämma			53 462	-53 462	
Årets resultat				2 640 783	2 640 783
Förändring uppskrivningsfond (Not 17)		-253 560	253 560		0
Utgående eget kapital, 2020-12-31	50 000	9 075 450	22 004 843	2 640 783	33 771 076

Klassificering av eget kapital

Aktiekapital

I posten aktiekapital ingår det registrerade aktiekapitalet. Antalet aktier uppgår till 500 st. ₣

Kassaflödesanalys

	Not	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Löpande verksamhet			
Rörelseresultat		-175 824	-4 037 479
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		703 535	930 594
Realisationsresultat			
Erlagd ränta		-1 380	-1 195
Erhållen ränta		5 306	0
Betald inkomstskatt		25 165	94 649
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital			
		556 802	-3 013 431
Justeringar av rörelsekapital			
Ökning/Minskning av fordringar		272 149	-192 389
Ökning/Minskning av övriga kortfristiga rörelseskulder		-260 852	782 646
Kassaflöde från den löpande verksamheten		568 099	-2 423 174
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 938 973	732 203
Kassaflöde från finansieringsverksamhet			
Lån från koncernföretag		1 550 000	1 630 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		1 550 000	1 630 000
Årets kassaflöde		179 126	-60 971
Likvida medel i början av året		437 074	498 045
Likvida medel vid årets slut		616 200	437 074

Tilläggsupplysningar

Allmän information

Årsredovisningen har godkänts av styrelsen 2021-06-23 och kommer framläggas för beslut om fastställande på årsstämma.

Nyckeltalsdefinitioner

Rörelsemarginal (%)

Rörelseresultat i procent av omsättningen

Avkastning på eget kapital (%)

Resultat efter finansiella poster i procent av justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt).

Soliditet (%)

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

Not 1 Redovisningsprinciper

De finansiella rapporterna har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och RFR 2 – Redovisning för juridiska personer. Bolaget tillämpar frivilligt RFR 2 i enlighet med reglema i BFNAR 2012:3 då bolaget är indirekt dotterföretag till Kvalitena AB, 556527-3314, som tillämpar IFRS i dess koncernredovisning.

Funktionell valuta samt redovisningsvaluta

Bolagets funktionella valuta är svenska kronor, SEK, och utgör rapporteringsvaluta för bolaget. Om inget annat anges redovisas alla siffror i kronor. Bolaget genomför för närvarande inte några transaktioner i utländsk valuta. Varken valutakursdifferenser och/eller omräkningsdifferenser redovisas i Rapport över totalresultat.

Intäktsredovisning

Intäkter redovisas då det är troligt att ekonomiska fördelar kommer företaget tillgodo och att intäkterna kan fastställas på ett tillförlitligt sätt. Företagets intäkter utgör i allt väsentligt av hyresintäkter.

Hyresintäkter

Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter intäktsredovisas i resultaträkningen linjärt över hyresperioden. Förskottsbetalda hyror redovisas som förutbetalda intäkter. Eventuella hyresrabatter periodiseras linjärt över hyresperioden även om betalning inte sker på samma sätt. Bolagets hyresintäkter betraktas som operationella leasingavtal.

Rörelsekostnader samt finansiella intäkter och kostnader

Fastighetskostnader

Utgörs av kostnader avseende drift, skötsel, uthyrning, administration och underhåll av fastighetsinnehavet.

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter och kostnader består av ränteintäkter på bankmedel och fordringar samt räntekostnader på lån. Ränteintäkter och räntekostnader redovisas enligt effektivräntemetoden. F

Inkomstskatter

Periodens skattekostnad omfattar aktuell och uppskjuten skatt.

Aktuell inkomstskatt

Kortfristiga skattefordringar och skatteskulder för nuvarande och tidigare perioder fastställs till det belopp som förväntas återfås från eller betalas till Skatteverket. De skattesatser och skattelagar som tillämpas för att beräkna beloppet är de som är antagna eller aviserade på balansdagen.

Aktuell inkomstskatt hänförlig till poster/transaktioner som redovisas i eget kapital redovisas i eget kapital och inte i resultaträkningen.

Uppskjuten inkomstskatt

Uppskjuten skatt redovisas på balansdagen i enlighet med balansräkningsmetoden för temporära skillnader mellan tillgångars och skulders skattemässiga och redovisningsmässiga värden. Uppskjuten skatt beräknas med tillämplig skattesats som beslutats eller aviserats per balansdagen och som förväntas gälla när den uppskjutna skatten realiserar eller regleras.

Uppskjutna skatteskulder uppkommer framförallt på grund av skillnader mellan bokföringsmässiga avskrivningar och skattemässiga avskrivningar på förvaltningsfastigheter.

Uppskjutna skattefordringar

Uppskjutna skattefordringar redovisas endast i den omfattning att det är sannolikt att framtida överskott kommer att finnas tillgängliga, mot vilka de temporära skillnaderna kommer att kunna utnyttjas. Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder kvittas när det finns en legal kvittningsrätt för aktuella skattefordringar och skatteskulder och när de uppskjutna skattefordringarna och skatteskulderna hänförs till skatt debiterade av samma skattemyndighet där det finns en avsikt att reglera saldona genom nettobetalingar.

Lånekostnader

Låneutgifter utgörs av ränta och andra kostnader som uppstår när ett företag lånar pengar. Låneutgifter som är hänförliga till finansiering av en tillgång, som tar en betydande tid i anspråk att färdigställa aktiveras som en del av tillgångens anskaffningsvärde. Övriga låneutgifter redovisas som en kostnad i € den period de uppkommer.

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter består av fastigheter, mark och/eller byggnader, som innehas i syfte att erhålla hyresinkomster eller värdestegring eller en kombination av dessa.

Förvaltningsfastigheter redovisas vid förvärvet till anskaffningsvärde, inkluderat direkt hänförliga transaktionskostnader. Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet för fastigheten om det är sannolikt att den ekonomiska nyttan som är förknippad med fastigheten förbättras i förhållande till den nivå som gällde då den ursprungligen anskaffades. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Efter anskaffningstillfället redovisas förvaltningsfastigheten till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuell nedskrivning samt med tillägg för eventuell uppskrivning. Utgifter för reparationer och löpande underhåll kostnadsförs i den period de uppkommer.

Avskrivning beräknas enligt följande:

Förvaltningsfastighet, byggnad	Antal år
	50

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar är fysiska tillgångar som används i företagets verksamhet och har en förväntad nyttjandeperiod överstigande ett år. Materiella anläggningstillgångar värderas till sina respektive anskaffningsvärden och skrivs av linjärt under sin uppskattade nyttjandeperiod. När materiella anläggningstillgångar redovisas tas hänsyn till tillgångens eventuella restvärden när det avskrivningsbara beloppet fastställs. Avskrivningen inleds när tillgången är färdig att tas i bruk.

Materiella anläggningstillgångar tas bort från balansräkningen när den avyttras eller om den inte kan förväntas tillföra några ekonomiska fördelar i framtiden antingen genom att den nyttjas eller att den säljs. Vinst och förlust beräknas som skillnaden mellan försäljningspriset och tillgångens redovisade värde. Vinst eller förlust redovisas i resultaträkningen den redovisningsperiod då tillgången avyttrats, såsom övrig kostnad eller övrig intäkt.

Avskrivning beräknas enligt följande:

Maskiner och Inventarier	Antal år
	10 år

Nedskrivning

Tillgångar som löpande skrivs av skall nedskrivningstestas närhelst händelser eller förändringar i förhållanden indikerar att det redovisade värdet kanske inte är återvinningsbart.

En nedskrivning görs med det belopp varmed tillgångens redovisade värde överstiger dess återvinningsvärde. Återvinningsvärdet är det högre av tillgångens verkliga värde minskat med försäljningskostnader och dess nyttjandevärde.

Finansiella instrument

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller bolaget på annat sätt förlorar kontrollen över dem. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalen fullgörs eller på annat sätt bortfaller.

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar bland tillgängliga likvida medel, kundfordringar och övriga fordringar samt bland skulderna leverantörsskulder och övriga skulder.

Finansiella instrument redovisas till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden.

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

Fordringar

Fordringar med förfalldag mer än 12 månader efter balansdagen redovisas som anläggningstillgångar, övriga som omsättningstillgångar. Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt. Hyresfordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra hyresfordringar.

Likvida medel

Likvida medel omfattar kassa, banktillgodohavanden samt kortfristiga placeringar med en ursprunglig förfalldag på tre månader eller mindre.

Avsättningar

Avsättningar redovisas när det finns åtagande och det är troligt att ett utflöde av resurser krävs och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Skulder

Skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde, med tillämpning av effektivräntemetoden.

Kassaflödesanalys

Indirekt metod tillämpas vid upprättandet av kassaflödesanalys. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- eller utbetalningar.

Not 2 Väsentliga redovisningsbedömningar, uppskattningar och antaganden

När styrelsen upprättar finansiella rapporter i enlighet med tillämpade redovisningsprinciper måste vissa uppskattningar och antaganden göras som påverkar det redovisade värdet av tillgångar. Dessa uppskattningar baseras på historisk erfarenhet och andra faktorer inklusive förväntningar på framtida händelser som anses rimliga under rådande förhållanden. Poster som påverkas av bedömningar och uppskattningar är fastigheter, underskott och hyresfordringar.

Not 3 Intäkter

	2020	2019
Hyresintäkter, lokaler	1 889 059	0
Summa intäkter	1 889 059	0 ₣

Not 4 **Operationella leasingavtal - Företaget som hyresvärd**

Företaget har ingått operationella hyresavtal med hyresgäster. De kommersiella leasingkontrakten löper oftast på 3 - 5 år. I periodens resultat ingår avgifter avseende hyra med tillägg för exempelvis värme, fastighetsskatt samt el.

Minsta framtida hyresintäkter avseende icke uppsägningsbara operationella hyresavtal per den 31 december är enligt följande:

	2020-12-31	2019-12-31
Mindre än 1 år	946 821	1 889 021
1 - 5 år	0	944 511
Mer än 5 år	0	0
Framtida hyresinbetalningar	946 821	2 833 532

Not 5 **Direkta fastighetskostnader**

	2020	2019
El och värmekostnader	-43 915	-512 397
Driftskostnader	-100 715	-247 148
Underhåll	0	0
Fastighetsskatt	-212 455	-212 455
Övriga fastighetskostnader	-467 409	-858 476
Summa direkta fastighetskostnader	-824 494	-1 830 476

Not 6 **Ersättning till revisorer**

	2020	2019
Revisionsuppdrag	-24 750	-16 875
Summa revisionskostnader	-24 750	-16 875

Med revisionsuppdraget avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning och övriga granskningsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra.

Not 7 **Inköp och försäljning mellan koncernföretag**

	2020	2019
Andelen av årets inköp avseende koncernföretag, %	17,9	0,0
Andelen av årets försäljning avseende koncernföretag, %	0,0	0,0

Not 8 **Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2020	2019
Räntekostnader, bank	0	0
Räntekostnader, koncernföretag	0	0
Övrigt	1 380	1 195
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	1 380	1 195

Not 9 Inkomstskatt

De huvudsakliga komponenterna när det gäller skattekostnader för räkenskapsåret med avslut den 31 december 2020 är följande:

	2020	2019
Redovisad skatt i resultaträkning		
Aktuell skatt	0	0
Uppskjuten skatt	-37 320	192 136
Summa redovisad skatt	-37 320	192 136

	2020	2019
Avstämning av effektiv skattesats		
Resultat före skatt	2 678 102	-138 674
Skatt enligt gällande skattesats, 21,4%	573 114	29 676
Skatteeffekt ej skattepliktiga kostnader	-295	-519
Tidigare ej bokförd uppskjuten skatt på temporära skillnader	0	0
Justering avseende skatter för föregående år	0	0
Skatteeffekt av avdragsgilla ej bokförda kostnader	-38 735	-38 735
Skatteeffekt underskottsavdrag som ej värderas	-571 404	-20 616
Skatteeffekt omvärdering uppskjuten skatt från 22% till 20,6%	0	222 330
Summa redovisad skatt	-37 320	192 136

Den genomsnittliga effektiva skattesatsen är 1 procent.
Under året har ingen inkomstskatt redovisats i eget kapital.

Uppskjuten inkomstskatt är hänförlig till:	Uppskjuten skatteskuld 2020-12-31	Uppskjuten skatteskuld 2019-12-31
Differenser avseende:		
Temporära skillnader förvaltningsfastighet	-37 320	192 136
Summa	-37 320	192 136

	2020-12-31	2019-12-31
Redovisas enligt följande i balansräkningen:		
Uppskjutna skatteskulder	-3 308 738	-3 271 418
Uppskjuten skattefordran/skatteskuld	-3 308 738	-3 271 418

	2020	2019
Avstämning av uppskjutna skatter		
Ingående balans	-3 271 418	-3 463 554
Skattekostnad/intäkt redovisade i resultaträkningen	-37 320	192 136
Netto uppskjuten skattefordran och skatteskuld	-3 308 738	-3 271 418

2021070623788

Not 10 Förvaltningsfastigheter

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	26 342 332	25 736 390
Inköp	2 241 898	605 942
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	28 584 230	26 342 332
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 893 555	-1 459 496
Årets avskrivning	-434 059	-434 059
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 327 614	-1 893 555
Ingående ackumulerade uppskrivningar	13 985 760	14 239 320
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-253 560	-253 560
Utgående ackumulerade uppskrivningar	13 732 200	13 985 760
Utgående redovisat värde	39 988 816	38 434 537

Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

Det verkliga värdet på förvaltningsfastigheterna uppgår till 130 Mkr. Samtliga värderingar kategoriseras som nivå 3 i den så kallade verkligt värde hierarkin vilket innebär att värderingen bygger på icke observerbar indata. Uppdraget utförs med särskilda förutsättningar att byggnaden är färdigrenoverad och uthyrd per värdetidpunkt. Verklig omständighet att renoveringen och ombyggnation ännu ej är Fastigheterna har värderats av oberoende extern part enligt nedan:

Värderingsantaganden

Värderingsinstitut	Newsec
Värdetidpunkt	Dec, 2020
Inflationsantagande, % (långsiktigt)	2,0
Kalkylperiod, år	11
Direktavkastning, %	6,0
Kalkylränta, %	5,5
Långsiktig vakans, %	8
Hyesantagande	Bedömd marknadshyra
Drifts- och underhållskostnader	Bedömda av värderingsinstitutet utifrån statistik och erfarenhet av likartade objekt

Det är bolagets bedömning att fastigheten efter uthyrning kommer att nyttjas på bästa sätt. ¶

Not 11 Maskiner och inventarier

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	746 740	3 000 000
Försäljningar/utrangeringar	-572 761	-2 253 260
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	173 979	746 740
Ingående ackumulerade avskrivningar	-398 015	-1 070 155
Försäljningar/utrangeringar	269 836	791 605
Årets avskrivning	-15 916	-119 465
Utgående ackumulerade avskrivningar	-144 095	-398 015
Utgående redovisat värde	29 884	348 725

Not 12 Hyresfordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Hyresfordringar	30 881	629 298
Avsättning för osäkra fordringar	0	0
Summa	30 881	0

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	53 005	74 373
Övrigt	29 178	24 000
Summa	82 183	98 373

Not 14 Finansiella instrument och finansiella risker

Samtliga poster förutom materiella anläggningstillgångar, uppskjuten skatt, eget kapital och avsättningar klassificeras som finansiella tillgångar och skulder och värderas till upplupet anskaffningsvärde. För samtliga finansiella instrument bedöms inte det redovisade värdet avvika från det verkliga värdet. Koncernens finansiella riskhantering är centraliserad till Kvalitena AB (publ) och en beskrivning av riskhanteringen finns i det bolagets årsredovisning.

Not 15 Skulder till koncernföretag

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Långfristiga:</i>		
Lån från koncernföretag	2 540 000	3 840 000
Summa långfristiga skulder	2 540 000	3 840 000

Förfallotider för långfristiga lån är enligt följande:

	2020-12-31	2019-12-31
Mellan 1 och 5 år	0	0
Senare än 5 år	2 540 000	3 840 000
Summa	2 540 000	3 840 000 ₣

Not 16 **Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	473 410	465 964
Upplupna driftskostnader	37 010	413 917
Upplupet revisionsarvode	30 000	30 000
Summa	540 420	909 881

Not 17 **Uppskrivningsfond**

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående redovisat värde	9 329 010	9 582 570
Överföring till fritt eget kapital pga. avskrivningar	-253 560	-253 560
Utgående redovisat värde	9 075 450	9 329 010

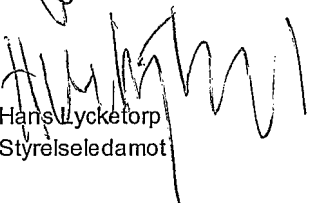
Not 18 **Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

Bolaget har tecknat nytt hyresavtal på 11 år där 22 000 kvm hyrs ut.

Styrelsen bedömer att utbrottet av viruset Covid-19 skulle kunna få en negativ effekt på företagets resultat på nya året, men att styrelsen i dagsläget inte kan bedöma hur stor. F

Sundsvall den 23/6 2021


Jonas Vestin
Styrelseordförande


Hans Lyckertorp
Styrelseledamot


Manne Boström
Styrelseledamot


Petter Boström
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-06-23
Rådek AB


Emil Flodqvist
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Sveavalvet Flen AB
Org.nr 556988-9131

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Sveavalvet Flen AB för räkenskapsåret 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Sveavalvet Flen ABs finansiella ställning per den 2020-12-31 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 Sveavalvet Flen 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 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 huruvida 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. 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 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 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 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 för Sveavalvet Flen AB för räkenskapsåret 2020 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 Sveavalvet Flen 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 räkenskaperna. 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.

Eskilstuna den 23 juni 2021

Rådek AB


Emil Flodqvist
Auktoriserad revisor