



Sätra Förvaltnings AB (publ)  
Org. nr 559015-9298

---

# FINANSIELLA RAPPORTER

## 2020

---

Styrelsen och verkställande direktören för Sätra Förvaltnings AB (publ) får härmed avge års- och koncernredovisning för räkenskapsåret 2020

Års- och koncernredovisningen omfattar	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- rapport över resultat och totalresultat	7
- rapport över finansiell ställning	8
- förändring egetkapital	10
- kassaflödesanalys	12
- redovisningsprinciper	13
- noter	20
- underskrifter	32

Om inte annat anges redovisas alla belopp i kronor SEK.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Verksamhetens art och inriktning

Sätra Förvaltnings AB (publ) och dess dotterföretags (Koncernen) huvudsakliga verksamhet innefattar ägande, förvaltning och exploatering av fastigheter.

Sätra Förvaltnings AB (publ) har sitt säte i Stockholm. Företaget är ett helägt dotterföretag till Curt Ahnström Invest AB, org nr 559015-9348 med säte i Stockholm.

### Viktiga förhållanden

Koncernen består förutom av moderföretaget Sätra Förvaltnings AB (publ), av helägda dotterföretagen Memmingsborg Ett AB som är ägare till det fastighetsägande företaget Sätra Centrum Fastigheter AB. Samtliga företag i koncernstrukturen är helägda. Dotterföretagen Memmingsborg Ett AB har karaktären av holdingbolag och driver ingen verksamhet. Holdingbolaget har förvärvats till ett belopp motsvarande inbetalt aktiekapital. Koncernens företag äger inga andelar i intresseföretag.

I augusti 2016 fattade företaget beslut om att utge en obligation om 55 mkr. I samband därmed beslutade en extra bolagsstämma också om att genomföra en nyemission om 450 000 kr för att därmed göra företaget till ett publikt företag.

Den emitterade obligationen noterades på NGM Nordic Derivatives Exchange i november 2016.

Koncernen förvärvade, och tillträdde den 7 oktober 2016 två fastigheter, Högsätra 10 och Djursätra 3 i stadsdelen Sätra söder om Stockholm genom förvärv av två fastighetsägande företag. Fastigheterna utgörs av centrumanläggningen Sätra Centrum samt en intilliggande fastighet. Fastigheterna ägs med tomträtt. Sätra Centrum har egen tunnelbaneförbindelse vilket gör att det endast tar cirka 20 minuter till de centrala delarna av Stockholm och är en del av Stockholm Stads plan för Skärholmenområdet där många nya bostäder ska byggas under de kommande åren.

Företaget avyttrade, enligt en tidigare uppgjord principöverenskommelse, omgående fastigheten Djursätra 3 till en köpare utanför koncernen.

I syfte att modernisera centrumanläggningen och öka antalet byggrätter på de båda fastigheterna påbörjades omgående efter förvärven ett detaljplanearbete vilket drivs tillsammans med köparen av Djursätra 3 för båda fastigheterna gemensamt. Den 14 juni 2019 togs beslut i exploateringsnämnden i Stockholm Stad att markanvisa för bostäder, kultur och handel inom fastigheten Högsätra 10. Beslut togs även om begäran att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området. Detaljplanen drivs tillsammans med stadsbyggnadskontoret i Stockholm. Att detaljplanen fastställs och vinner laga kraft är väsentligt för bolagets möjligheter att utveckla fastigheten. Dessa processer är alltid förknippad med osäkerheter kanske främst avseende när i tiden ett fastställande kan erhållas. Emellertid bedöms detaljplanerisken ha minskat under 2020.

Detaljplanen gick ut på samråd den 2 april 2020. I samband med detta uppdaterades också tidplanen för detaljplanens antagande enligt följande;

- Granskning Q2 2021
- Antagande Q4 2021

Forum Fastighetsekonomi AB, auktoriserad fastighetsvärderare, genomförde i december 2020 två alternativa värderingar av tomträtten Högsätra 10. Den befintliga centrumanläggningen värderades genom en s.k avkastningsvärdering till 106 MSEK. Eftersom detaljplanen enligt ovan förväntas vinna laga kraft i närtid genomfördes också en värdering av tomträtten baserad på den framtida användningen enligt detaljplanen. Som metod valdes en ortsprisanalys vilket visade ett värde på 167 mkr. Den externa värderingen inkluderar ett avdrag på 10 % av bruttovärderingen vilket utgör en riskpremie kopplad till den sammanvägda projektrisken. Efter ytterligare en riskpremie samt avdrag för beräknade rivningskostnader har bolaget redovisat ett värde i koncernbalansräkningen på 146 mkr. Se not 12 och not 28.

### **Väsentliga händelser under året och efter räkenskapsårets slut**

Covid 19 har påverkat hyresgästerna genom minskat besök och flöde genom centrum som i sin tur lett till minskad handel och omsättning. Som fastighetsägare har vi erbjudit hyresgästerna avbetalningsplaner samt låtit några hyresgäster flytta ut i förtid. Hyresintäkterna har som ett resultat av detta minskat med ca 10% under 2020.

Detaljplanen har varit ute på samråd och staden genomförde, pga. rådande omständigheter, sitt första digitala samrådsmöte någonsin.

Bolaget har efter samråd erhållit synpunkter från sakägare kompletterat utredningar inom geoteknik, miljö och dagvatten.

I februari 2021 beslutade stadsbyggnadsnämnden att skicka ut det, efter samråd, något reviderade detaljplaneförslaget för granskning under Q2 2021. Antagandet av planen ligger fast till Q4 2021.

De, p.g.a. Covid-pandemin, i sex månader, pausade ränteutbetalningarna för obligationen om 60 MSEK har återupptagits enligt plan.

Obligationslånets löptid har blivit förlängt till och med den 27 februari 2022. Bolaget erhöll även anstånd med löpande räntebetalningar med 6 månader, på obligationslånet. Även banklånet hos Erik Penser Bank förlängdes till och med 30 juni 2022.

## Förväntad framtida utveckling

Koncernens fastighetsbestånd utgörs av tomträten Högsätra 10. Högsätra 10 består av centrumanläggningen Sätra Centrum. Det kommande detaljplanearbetet syftar till att förbereda för en omdaning av både området kring Sätra Centrum och själva centrumanläggningen bla genom att tillskapa nya bvaqrätter.

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2 februari 2021 att skicka ut detaljplaneförslaget för granskning. Detta har reducerat detaljplanerisken avsevärt. Stadsbyggnadsnämnden avser att fatta beslut om detaljplanen under senare delen av 2021. Det indikerar lagakraftvunnen detaljplan i slutet av Q4 2021.

## Kommentar till den finansiella situationen.

Inga av koncernens lån förfaller till betalning under 2021. De upplupna räntorna för andra halvåret 2020 förfaller till betalning i samband med att obligationslånet ska återbetalas 27 februari 2022. Bolaget har återupptagit räntebetalningarna under 2021 men var försenade med den första betalningen. Koncernens verksamhet inklusive räntekostnader kommer att ha ett fortsatt negativt kassaflöde under 2021. Bolaget har inte, vid tidpunkten för årsredovisningens avlämnande, befintlig likviditet för att klara sina räntebetalningar under 2021. En förutsättning är följaktligen att koncernen erhåller ytterligare extern finansiering eller kan genomföra delavyttringar av projektet. Följaktligen föreligger en osäkerhet i koncernens fortsatta drift. Emellertid, baserat på marknadens stora intresse för projektet bedömer företagsledningen att det finns goda möjligheter att antingen genom partnersamarbeten eller delavyttringar erhålla tillräckligt med likviditet för att kunna betala räntorna i den takt de förfaller och fortsätta utveckla projektet under 2021.

## Bolagsstyrningsrapport

Enligt aktiebolagslagen ansvarar styrelsen för den interna kontrollen. Syftet med den interna kontrollen är att uppnå en ändamålsenlig och effektiv verksamhet, säkerställa tillförlitlig finansiell rapportering och information om verksamheten samt efterlevnad av lagar, regler, policyer och riktlinjer.

Samtliga ledamöter, tre stycken, i företagets styrelse innehar ledande operativa roller i koncernens rörelsedrivande och finansiella verksamhet. Huvudägaren är tillika verkställande direktör. Bedömningen företaget gör är att styrelsen därmed förfogar över den information som vid varje tillfälle kan anses nödvändig och relevant.

Koncernen ägs till 100% av Curt Ahnström Invest AB som i sin tur ägs av Curt Ahnström. Curt Ahnström är också verkställande direktör i koncernens samtliga företag.

Bolagsstämman är företagets högsta beslutande organ. Beslut fattas som regel med enkel majoritet utom i de fall aktiebolagslagen kräver annan majoritet.

Bolagsordning innehåller inga bestämmelser om ändring av densamma eller om tillsättande eller entledigande av styrelseledamöter.

Bolagsordningen innehåller heller inga begränsningar i fråga om hur många röster varje aktieägare kan avge vid bolagsstämma.

Bolagsstämman har inte lämnat något bemyndigande till styrelsen att ge ut nya aktier eller förvärva egna aktier.

## Risker och osäkerhetsfaktorer

### *Marknads-, bransch- och bolagsrelaterade risker*

#### *Makroekonomiska faktorer*

Fastighetsbranschen påverkas i stor utsträckning av makroekonomiska faktorer såsom allmänkonjunkturutveckling, tillväxt, sysselsättning, produktionstakt för nya bostäder och lokaler, förändringar i infrastruktur, befolkningstillväxt och struktur-, inflations- och räntenivåer. Tillväxten i ekonomin påverkar sysselsättningsgraden som är en väsentlig grund för utbud och efterfrågan på bostadsmarknaden. Högre räntor och ökade kostnader samt lägre efterfrågan kan få en negativ effekt på Sätra Förvaltningsverksamhet, finansiella ställning och resultat.

#### *Projektrisker*

Sätra Förvaltnings verksamhet omfattar fastighetsutvecklingsprojekt. Det är således en förutsättning för Bolagets fortsatta utveckling att sådana projekt kan genomföras med ekonomisk lönsamhet. Till fastighetsprojekt i tidiga skeden hänförs betydande risker och realisation av förväntade kassaflöden är beroende av ett lyckat genomförande av relevanta projekt. Till fastighetsutvecklingsprojekt hänförs risker exempelvis avseende detaljplan, bygglov, upphandling av entreprenad, vidareförsäljning och färdigställande av byggnation. Projekten kan avbrytas, fördröjas eller försenas. Skulle något av ovan realiserats kan detta ha en väsentlig negativ inverkan på Sätra Förvaltnings verksamhet, resultat och finansiella ställning.

#### *Ränterisk*

Ränterisken definieras som risken att förändringar i ränteläget påverkar Bolagets räntekostnad. Räntekostnaderna påverkas, förutom av omfattningen av räntebärande skulder, främst av nivån på aktuella marknadsräntor och kreditinstitutens marginaler samt av vilken strategi Sätra Förvaltning väljer för bindningstiden på räntorna.

#### *Refinansieringsrisk*

Med refinansieringsrisk avses risken att finansiering inte alls kan erhållas, eller endast till kraftigt ökade kostnader. Lånebehovet kan avse refinansiering av befintliga lån eller nyupplåning. Det finns en risk att framtida refinansiering inte kan ske på skäliga villkor vilket kan ha en väsentlig negativ effekt på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

#### *Likviditetsrisker*

Med likviditetsrisk avses risken att sakna tillräckligt med likvida medel för att Bolaget ska kunna fullfölja sina betalningsåtaganden, vilka huvudsakligen kommer bestå av driftskostnader såsom el, renhållning, vatten och värme, avtalade underhållsutgifter och investeringar samt ränta på skulder. Även oförutsedda större betalningar kan uppkomma. Om Bolagets tillgång på likvida medel försvåras kan det ha en väsentlig negativ effekt på Sätra Förvaltnings verksamhet, finansiella ställning och resultat.

#### *Operationell risk*

Operationell risk definieras som risken att åsamkas förluster på grund av bristfälliga rutiner och/eller oegentligheter eller interna eller externa händelser som förorsakar avbrott i verksamheten. Det finns en risk att brister i operationell säkerhet kan påverka Bolagets verksamhet negativt.

#### *Organisatoriska risker*

Sätra Förvaltning har en relativt liten organisation vilket medför ett beroende av enskilda medarbetare och förmågan att i framtiden identifiera, anställa och bibehålla kvalificerade och erfarna ledningspersoner. Sätra Förvaltnings förmåga att anställa och bibehålla dessa personer är beroende av ett flertal faktorer, varav några ligger bortom Bolagets kontroll, bland annat konkurrensen på arbetsmarknaden. Om befintliga nyckelpersoner lämnar Bolaget eller om Sätra Förvaltning inte kan anställa eller bibehålla kvalificerade och erfarna ledningspersoner kan det ha en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och ställning i övrigt.

#### *Tekniska risker*

Fastighetsinvesteringar är förknippade med en teknisk risk. Med teknisk risk definieras de riskförhållanden som är förknippade med den tekniska driften av fastigheten, såsom risken förkonstruktionsfel, andra dolda fel eller brister, skador samt föroreningar. Om sådana tekniska problemskulle uppstå kan de komma att medföra betydligt ökade kostnader för fastigheterna och därmed även påverka Bolagets resultat och finansiella ställning negativt.

#### *Legala risker*

Fastighetsverksamhet är i hög utsträckning beroende av lagar och andra regler samt myndighetsbeslutavseende till exempel miljö, säkerhet och uthyrning. Nya lagar eller regler eller förändringar avseende tillämpningen av befintliga lagar eller regler som är tillämpliga på Sätra Förvaltnings verksamhet eller kundernas verksamhet kan påverka Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat negativt.

### *Tvister*

Det finns en risk att Sättra Förvaltning kan komma att bli inblandat i någon rättslig tvist eller något skiljeförfarande som har eller haft betydande effekter på Bolagets resultat eller finansiella ställning. Resultatet av en sådan tvist kan få en negativ effekt på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

### *Försäkringar*

Bolagets försäkringsskydd kan visa sig vara otillräckligt för att kompensera för förluster knutna till skador på Bolagets fastigheter. Oförsäkrade förluster, eller förluster överstigande försäkringsskyddet, kan få en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

### **Flerårsjämförelse - koncernen**

		<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Nettoomsättning	tkr	6 755	6 884	8 481	8 203
Resultat efter fin. poster	tkr	-11 833	-13 521	-4 972	-3 877
Balansomslutning	tkr	165 254	137 105	119 371	117 404
Soliditet	%	-3,6%	-14,0%	0,4%	4,2%

### **Flerårsjämförelse - moderbolaget**

		<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Nettoomsättning	tkr	0	0	0	0
Resultat efter fin. poster	tkr	-2 955	-1 357	-188	-336
Balansomslutning	tkr	80 121	76 100	70 734	63 739
Soliditet	%	1,0%	5,0%	7,2%	8,3%

### **Resultatdisposition**

Följande balanserad vinst ska disponeras av årsstämman:

Ansamlad vinst från föregående år	3 270 384
Årets resultat	-2 955 170
	<u>315 214</u>

Styrelsen föreslår att den balanserade vinsten disponeras så

att i ny räkning balanseras	315 214
	<u>315 214</u>

**RAPPORT ÖVER RESULTAT OCH TOTALRESULTAT  
RESULTATRÄKNING**

kr	Not	Koncernen		Moderföretaget	
		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Nettoomsättning	2, 3	6 754 988	6 883 509	–	–
Övriga rörelseintäkter		1 138 730	1 948 295	–	40 000
<b>Summa intäkter</b>		<b>7 893 718</b>	<b>8 831 804</b>	<b>0</b>	<b>40 000</b>
Fastighetskostnader	4	-4 179 645	-5 049 024	–	–
<b>Driftnetto</b>		<b>3 714 073</b>	<b>3 782 780</b>	<b>–</b>	<b>40 000</b>
Administrationskostnader	5, 6, 7, 8	-4 449 204	-6 965 667	-514 170	-377 042
<b>Förvaltningsresultat</b>		<b>-735 131</b>	<b>-3 182 887</b>	<b>-514 170</b>	<b>-337 042</b>
<i>Resultat från finansiella poster</i>					
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	1 380 700	1 237	5 400 000	5 500 000
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-12 478 395	-10 339 552	-7 841 000	-6 520 323
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-11 832 826</b>	<b>-13 521 202</b>	<b>-2 955 170</b>	<b>-1 357 365</b>
<i>Värdeförändring</i>					
Förändring i verkligt värde på förvaltningsfastigheter	12	31 548 205	-7 721 556		
<b>Resultat efter värdeförändringar</b>		<b>19 715 379</b>	<b>-21 242 758</b>		
Skatt på årets resultat	11	-6 498 930	1 590 640	–	–
<b>Årets resultat från kvarvarande verksamheter</b>		<b>13 216 449</b>	<b>-19 652 118</b>		
Hänförligt till: Moderföretagets aktieägare		13 216 449	-19 652 118		

**RAPPORT ÖVER ÖVRIGT TOTALRESULTAT**

kr	Not	Koncernen		Moderföretaget	
		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
<b>Årets resultat</b>		<b>13 216 449</b>	<b>-19 652 118</b>	<b>-2 955 170</b>	<b>-1 357 365</b>
<b>Årets totalresultat</b>		<b>13 216 449</b>	<b>-19 652 118</b>	<b>-2 955 170</b>	<b>-1 357 365</b>
<b>Årets totalresultat hänförligt till</b> Moderföretagets aktieägare		13 216 449	-19 652 118	-2 955 170	-1 357 365
		13 216 449	-19 652 118	-2 955 170	-1 357 365

RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

kr	Not	Koncernen		Moderföretaget	
		2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>					
<b>Anläggningstillgångar</b>					
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>					
Förvaltningsfastigheter	12	146 000 000	111 940 738	–	–
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>146 000 000</b>	<b>111 940 738</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>					
Andelar i koncernföretag	14	–	–	10 550 000	10 550 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>10 550 000</b>	<b>10 550 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>146 000 000</b>	<b>111 940 738</b>	<b>10 550 000</b>	<b>10 550 000</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>					
<b>Kortfristiga fordringar</b>					
Kundfordringar		2 313 331	2 265 455	–	–
Fordringar hos koncernföretag			–	69 518 760	64 118 760
Fordringar till moderbolag utanför denna koncern		13 825 803	16 810 803	–	–
Övriga fordringar		640 519	210 034	34	34
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	1 836 398	46 885	–	–
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>18 616 051</b>	<b>19 333 177</b>	<b>69 518 794</b>	<b>64 118 794</b>
<b>Kassa och bank</b>	17	<b>637 473</b>	<b>5 831 554</b>	<b>52 308</b>	<b>1 431 382</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>19 253 524</b>	<b>25 164 731</b>	<b>69 571 102</b>	<b>65 550 176</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>165 253 524</b>	<b>137 105 469</b>	<b>80 121 102</b>	<b>76 100 176</b>



RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

kr	Not	Koncernen		Moderföretaget	
		2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>					
<b>Eget kapital</b>	18				
<i>Bundet eget kapital</i>					
Aktiekapital		500 000	500 000	500 000	500 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>500 000</b>	<b>500 000</b>	<b>500 000</b>	<b>500 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>					
Övrigt tillskjutet kapital	30	5 500 000	5 500 000		–
Balanserat resultat		-25 140 254	-5 488 136	3 270 384	4 627 748
Årets resultat		13 216 449	-19 652 119	-2 955 170	-1 357 365
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-6 423 805</b>	<b>-19 640 255</b>	<b>315 214</b>	<b>3 270 383</b>
<b>Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare</b>		<b>-5 923 805</b>	<b>-19 140 255</b>		
<b>Summa eget kapital</b>		<b>-5 923 805</b>	<b>-19 140 255</b>	<b>815 214</b>	<b>3 770 383</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	19				
Obligationslån		57 960 000	55 920 000	57 960 000	55 920 000
Skulder till kreditinstitut		90 000 000	90 000 000	–	–
Skulder till koncernföretag utanför denna koncern		4 770 000	3 150 000	4 770 000	3 150 000
Uppskjutna skatteskulder	15	6 574 239	75 309		
Övriga skulder		615 350	874 822	–	–
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>159 919 589</b>	<b>150 020 131</b>	<b>62 730 000</b>	<b>59 070 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>					
Leverantörsskulder		1 420 139	1 405 726	129 325	140 000
Skulder till koncernföretag		–	–	12 819 721	12 591 750
Skulder till koncernföretag utanför denna koncern		2 300 000	–	–	–
Övriga skulder		1 016 687	1 048 170	–	–
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	6 520 915	3 771 697	3 626 842	528 043
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>11 257 741</b>	<b>6 225 593</b>	<b>16 575 888</b>	<b>13 259 793</b>
<b>Totala skulder</b>		<b>171 177 330</b>	<b>156 245 724</b>	<b>79 305 888</b>	<b>72 329 793</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>165 253 525</b>	<b>137 105 469</b>	<b>80 121 102</b>	<b>76 100 176</b>

Sätra Förvaltnings AB (publ)  
Org. nr 559015-9298

**FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL**

Koncernen	Not	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Reserver	Balanserat resultat inkl. årets resultat	Total moder- företagets aktieägare	Totalt eget kapital
<b>Ingående balans 2019-01-01</b>		500 000	5 500 000	–	-5 488 138	511 862	511 862
<b>Transaktioner med ägarna</b>		–	–	–	–	–	–
Årets resultat					-19 652 119	-19 652 119	-19 652 119
Årets totalresultat					– -19 652 119	-19 652 119	-19 652 119
<b>Utgående balans 2019-12-31</b>	18	<b>500 000</b>	<b>5 500 000</b>	<b>0</b>	<b>-25 140 257</b>	<b>-19 140 257</b>	<b>-19 140 257</b>
<b>Transaktioner med ägarna</b>		–	–	–	–	–	–
Årets resultat					13 216 449	13 216 449	13 216 449
Årets totalresultat					– 13 216 449	13 216 449	13 216 449
<b>Utgående balans 2020-12-31</b>	18	<b>500 000</b>	<b>5 500 000</b>	<b>0</b>	<b>-11 923 806</b>	<b>-5 923 806</b>	<b>-5 923 806</b>

Sätra Förvaltnings AB (publ)  
Org. nr 559015-9298

**FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL**

<b>Moderföretaget</b>	Not	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående balans <b>2019-01-01</b>		500 000	5 500 000	-872 253	5 127 747
Årets resultat				-1 357 366	-1 357 366
Utgående balans <b>2019-12-31</b>	18	<b>500 000</b>	<b>5 500 000</b>	<b>-2 229 619</b>	<b>3 770 381</b>
Ingående balans <b>2020-01-01</b>		500 000	5 500 000	-2 229 619	3 770 381
Årets resultat				-2 955 170	-2 955 170
Utgående balans <b>2020-12-31</b>	18	<b>500 000</b>	<b>5 500 001</b>	<b>-5 184 789</b>	<b>815 212</b>

## Sätra Förvaltnings AB (publ)

Org. nr 559015-9298

## KASSAFLÖDESANALYS

kr	Not	Koncernen		Moderföretaget	
		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>					
Förvaltningsresultat		-735 131	-3 339 788	-514 170	-337 042
Erhållen ränta		1 380 700	1 237	5 400 000	5 500 000
Betald ränta		-12 478 395	-10 182 652	-7 841 000	-5 500 000
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapitalet		-11 832 826	-13 521 203	-2 955 170	-337 042
<i>Förändringar av rörelsekapitalet:</i>	25				
Förändring av kundfordringar och andra fordringar		717 126	-15 744 710	-5 400 000	-5 500 000
Förändring av leverantörsskulder och andra skulder		4 772 676	-6 132 697	4 936 096	4 783 399
<b>Nettokassaflöde från pågående verksamhet</b>		<b>-6 343 024</b>	<b>-35 398 610</b>		
<b>Nettokassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-6 343 024</b>	<b>-35 398 610</b>	<b>-3 419 074</b>	<b>-1 053 643</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>					
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-2 511 057	-4 071 654	-	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-2 511 057</b>	<b>-4 071 654</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>					
Upptagna lån		3 660 000	43 519 750	2 040 000	920 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>3 660 000</b>	<b>43 519 750</b>	<b>2 040 000</b>	<b>920 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-5 194 081</b>	<b>4 049 486</b>	<b>-1 379 074</b>	<b>-133 643</b>
Likvida medel vid årets början		5 831 554	1 782 068	1 431 382	1 565 025
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>637 473</b>	<b>5 831 554</b>	<b>52 308</b>	<b>1 431 382</b>
Likvida medel från kvarvarande verksamheter	17	637 473	5 831 554	52 308	1 431 382

## Noter till koncernredovisningen

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Verksamhetens karaktär

Sätra Förvaltnings ABs och dess dotterföretags (Koncernen) huvudsakliga verksamhet innefattar fastighetsförvaltning och exploatering.

De viktigaste redovisnings- och värderingsprinciperna som har använts vid upprättande av de finansiella rapporterna sammanfattas nedan. I de fall moderföretaget tillämpar avvikande principer anges dessa under Moderföretaget nedan.

#### Allmän information och överensstämmelse med IFRSs

Sätra Förvaltnings AB, Koncernens moderföretag, är ett publikt aktiebolag som är bildat och har sitt säte i Sverige. Huvudkontor och huvudsaklig verksamhetsort ligger på Karlavägen 44, 114 46 Stockholm, Sverige. Företagets har emitterat en obligation som är noterad på NGM Nordic Derivates Exchange.

Koncernens finansiella rapporter har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen, Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner och International Financial Reporting Standards (IFRS) såsom de har antagits av EU.

Koncernredovisningen för det år som slutade den 31 december 2020 (inklusive jämförelsetal) godkändes för utfärdande av styrelsen den 30 april 2021.

#### Nya och ändrade standarder och tolkningar som ännu ej trätt i kraft

Vissa ändringar som trädde i kraft den 1 januari 2020 och som därför har börjat tillämpas i år har inte haft någon väsentlig påverkan på koncernens resultat och ställning.

## Översikt över redovisningsprinciper

### Övergripande överväganden

De viktigaste redovisningsprinciperna som har använts vid upprättandet av koncernredovisningen sammanfattas nedan.

### Grund för konsolidering

I koncernredovisningen konsolideras Moderföretagets och dotterföretagens verksamheter fram till och med den 31 december 2020. Alla dotterföretag har balansdag den 31 december.

Alla koncerninterna transaktioner och balansposter elimineras vid konsolidering, inklusive orealiserade vinster och förluster på transaktioner mellan koncernföretag. I de fall orealiserade förluster på koncerninterna försäljningar av tillgångar återförs vid konsolidering, prövas även den underliggande tillgångens nedskrivningsbehov utifrån ett koncernperspektiv. Belopp som redovisas i de finansiella rapporterna för dotterföretag har justerats där så krävs för att säkerställa överensstämmelse med Koncernens redovisningsprinciper.

Resultat och övrigt totalresultat för dotterföretag som förvärvats eller avyttrats under året redovisas från det datum förvärvet alternativt avyttringen träder i kraft, enligt vad som är tillämpligt.

Koncernen hänför totalresultatet för dotterföretagen till moderbolagets ägare och innehav utan bestämmande inflytande baserat på deras respektive ägarandelar.

### Rörelseförvärv

Koncernen tillämpar förvärvsmetoden vid redovisning av rörelseförvärv. Den ersättning som överförs av Koncernen för att erhålla bestämmande inflytande över ett dotterföretag beräknas som summan av verkliga värden på förvärvsdagen på de överlåtna tillgångarna, de övertagna skulderna och de egetkapitalandelar som emitterats av Koncernen, vilket innefattar det verkliga värdet för en tillgång eller skuld som uppkommit vid en överenskommelse om villkorad köpeskilling. Förvärvskostnader kostnadsförs när de uppkommer.

Förvärvade tillgångar och övertagna skulder värderas vanligen till det verkliga värdet per förvärvstidpunkten.

### Segmentrapportering

Rörelsesegment rapporteras på ett sätt som överensstämmer med den interna rapporteringen som lämnas till den högste verkställande beslutsfattaren. Den högste verkställande beslutsfattaren är den funktion som ansvarar för tilldelning av resurser och bedömning av rörelsesegmentens resultat. I koncernen har denna funktion identifierats som verkställande direktören. Vid identifiering av rörelsesegment följer koncernredovisningen vanligen Koncernens affärsområden som motsvarar de huvudsakliga produkter och tjänster som koncernen erbjuder. Koncernen har endast identifierat ett segment.

Koncernen använder samma värderingsprinciper i sin segmentrapportering enligt IFRS 8 som i sina finansiella rapporter.

## Sätra Förvaltnings AB (publ)

Org. nr 559015-9298

### **Intäkter**

#### **Hyresintäkter**

Hyresintäkterna från förvaltningsfastigheterna redovisas linjärt över hyresperioden och värderas till verkliga värdet av de ekonomiska fördelar som företaget erhållit eller kommer att erhålla. Förskottshyror redovisas som förutbetalda intäkter. Koncernen hyr ut förvaltningsfastigheter enligt operationella leasingavtal. I övrigt finns inga andra leasingavtal i egenskap av leasegivare. Hyresintäkterna redovisas som operationella hyresavtal enligt IFRS 16.

#### **Räntor och utdelningar**

Ränteintäkter och -kostnader periodiseras med hjälp av effektivräntemetoden. Utdelningar, utöver sådana som härrör från innehav i intresseföretag och joint ventures, redovisas vid den tidpunkt när rätten att erhålla betalning är fastställd.

#### **Rörelsekostnader**

Rörelsekostnader redovisas i resultatet när tjänsten utnyttjas eller när händelsen inträffar. Garantiutgifter redovisas när Koncernen ingår en förpliktelse vilket vanligtvis sker när varan säljs.

#### **Fastighetskostnader**

Kostnader som har ett direkt samband med skötsel, drift, reparation och underhåll av den ägda fastigheten samt den fastighetsskatt som fastigheten belastas med.

#### **Administrationskostnader**

Kostnader kopplade till den kamerala förvaltningen av den ägda fastigheten. Administrationskostnader omfattar också traditionell bolagsadministration och marknadsföring.

#### **Lånekostnader**

Lånekostnader som är direkt hänförliga till förvärv, uppförande eller tillverkning av en kvalificerad tillgång aktiveras under den tidsperiod som krävs för att färdigställa och förbereda tillgången för dess avsedda användning eller försäljning. Övriga lånekostnader kostnadsförs i den period de uppstår och redovisas i posten "Finansiella kostnader".

#### **Förvaltningsfastigheter**

Förvaltningsfastigheter består av fastigheter som innehas för att generera hyresintäkter eller för värdestegring, eller för båda. Dessa fastigheter redovisas till verkligt värde enligt IAS 40, Förvaltningsfastigheter. Verkligt värde har bedömts genom en värderingsmodell som beskrivs närmre i not 28. I noten beskrivs bland annat de antaganden som ligger till grund för värderingen.

Förvaltningsfastigheter omvärderas årligen och de vinster och förluster som uppstår redovisas i resultaträkningen, och ingår i rapport över finansiell ställning till sitt verkliga värde.

Bolaget har inga rörelsefastigheter.

#### **Tillkommande utgifter**

Tillkommande utgifter som medför en ekonomisk fördel för bolaget, d v s som är värderingshöjande, och som kan beräknas på ett tillförlitligt sätt aktiveras. Utgifter för reparation och underhåll kostnadsförs i den perioden den uppkommer. Vid större ny-, till- och ombyggnader aktiveras räntekostnad under produktionstiden.

## Finansiella instrument

### Klassificering och värdering av finansiella tillgångar vid första redovisningstillfället

Koncernens finansiella tillgångar innefattar lånefordringar och kundfordringar, likvida medel och övriga kortfristiga finansiella tillgångar.

Finansiella tillgångar, andra än de som är identifierade och effektiva som säkringsinstrument, klassificeras i följande kategorier:

\* upplupet anskaffningsvärde

Under de perioder som ingår i den finansiella rapporten har bolaget inga finansiella tillgångar kategoriserade som värderade till verkligt värde via resultatet eller via övrigt totalresultat.

Klassificeringen bestäms både av:

\* företagets affärsmodell för förvaltningen av den finansiella tillgången och

\* egenskaperna hos de avtalsenliga kassaflödena från den finansiella tillgången

Alla intäkter och kostnader avseende finansiella tillgångar som redovisas i resultaträkningen klassificeras som finansiella kostnader, finansiella intäkter eller andra finansiella poster. Det gäller med undantag för nedskrivning av kundfordringar som presenteras inom övriga kostnader.

### Efterföljande värdering av finansiella tillgångar

*Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde*

Finansiella tillgångar värderas till upplupet anskaffningsvärde om tillgångarna uppfyller följande villkor och inte redovisas till verkligt värde via resultatet (FVTPL):

\* de innehas inom ramen för en affärsmodell vars mål är att inneha de finansiella tillgångarna och inkassera avtalsenliga kassaflöden

\* avtalsvillkoren för de finansiella tillgångarna ger upphov till kassaflöden som endast är betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet

Efter första redovisningstillfället värderas dessa till upplupet anskaffningsvärde med användning av effektivräntemetoden. Diskontering utelämnas om effekten av diskontering är oväsentlig. Koncernens likvida medel, kundfordringar och de flesta övriga fordringar hör till denna kategori av finansiella instrument, precis som noterade obligationer som tidigare klassificerats som att de innehölls till förfall enligt IAS 39.

*Kundfordringar och andra fordringar och avtalstillgångar*

Koncernen använder sig av en förenklad metod vid redovisning av kundfordringar och övriga fordringar samt avtalstillgångar och redovisar förväntade kreditförluster för återstående löptid. Det är här de förväntade bristerna i avtalsenliga kassaflöden finns med tanke på risken för utebliven betalning vid något tillfälle under det finansiella instrumentets livstid. Vid beräkningen använder koncernen sin historiska erfarenhet, externa indikatorer och framåtblickande information för att beräkna de förväntade kreditförlusterna med hjälp av en reserveringsmatris.

Koncernen gör en individuell bedömning av förväntade kreditförluster på kundfordringar som förfallit till betalning då detta tillsammans med avsaknaden av en betalningsplan är indikatorer på att det inte finns någon sannolik förväntan att erhålla full betalning.



## Sätra Förvaltnings AB (publ)

Org. nr 559015-9298

### **Klassificering och värdering av finansiella skulder**

Koncernens finansiella skulder innefattar lån, leverantörsskulder och övriga skulder.

Finansiella skulder värderas initialt till verkligt värde justerat för transaktionskostnader, såvida koncernen inte klassificerat den finansiella skulden till verkligt värde via resultaträkningen.

Finansiella skulder värderas efter första redovisningstillfället till upplupet anskaffningsvärde med hjälp av effektivräntemetoden, förutom derivatinstrument och finansiella skulder som värderas till verkligt värde via resultatet (FVTPL) och som efter första redovisningstillfället värderas till verkligt värde med vinster eller förluster redovisade i resultatet (förutom derivatinstrument som identifierats och används som säkringsinstrument).

Alla ränterelaterade avgifter och, om det är tillämpligt, ändringar i ett instruments verkliga värde som redovisas i resultatet ingår i posterna Finansiella kostnader eller Finansiella intäkter.

### **Inkomstskatter**

Skattekostnaden som redovisas i resultatet består av summan av den uppskjutna skatt och aktuella skatt som inte redovisas i övrigt totalresultat eller direkt i eget kapital.

Beräkning av aktuell skatt bygger på skattesatser och skatteregler som är beslutade eller i praktiken beslutade vid rapportperiodens slut. Uppskjuten inkomstskatt beräknas enligt "the liability method".

Uppskjutna skattefordringar redovisas i den omfattning det är sannolikt att det underliggande skattemässiga underskottet eller de avdragsgilla temporära skillnaderna kommer att kunna utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott. Detta bedöms utifrån koncernens prognos om framtida rörelseresultat, justerat för betydande ej skattepliktiga intäkter och kostnader samt specifika begränsningar vid utnyttjandet av outnyttjade skattemässiga förluster eller krediter.

Uppskjutna skatteskulder redovisas i princip i sin helhet, även om IAS 12 "Inkomstskatter" anger begränsade undantag. Som ett resultat av dessa undantag redovisar koncernen inte uppskjuten skatt på temporära skillnader hänförliga till goodwill eller investeringar i dotterbolag.

### **Likvida medel**

Likvida medel består av kontanter och disponibla tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut, tillsammans med andra kortfristiga, likvida placeringar som förfaller inom 90 dagar från dagen för förvärvet och som lätt kan omvandlas till kända belopp av kontanter och som är utsatta för endast en obetydlig risk för värdeförändringar.

### **Eget kapital, reserver och utdelningar**

Aktiekapital representerar kvotvärdet för emitterade aktier.

Överkurs innefattar eventuell premie som erhållits vid nyemission av aktiekapital. Eventuella transaktionskostnader som sammanhänger med nyemission av aktier dras av från överkursen, med hänsyn tagen till eventuella inkomstskatteeffekter.

Övrigt tillskjutet kapital utgörs av tillskott från ägaren.

Andra delar i eget kapital inkluderar följande:

Balanserade vinstmedel innefattar alla balanserade vinster för innevarande och tidigare perioder.

Alla transaktioner med moderföretagets ägare redovisas separat i eget kapital.

## Sätra Förvaltnings AB (publ)

Org. nr 559015-9298

### **Avsättningar, eventalförpliktelser och eventaltillgångar**

Avsättningar för legala processer, förlustkontrakt eller andra krav redovisas när Koncernen har en legal eller informell förpliktelse till följd av en tidigare händelse, det är sannolikt att ett utflöde av ekonomiska resurser kommer att behövas och beloppen kan uppskattas på ett tillförlitligt sätt. Tidpunkten eller beloppet för utflödet kan fortfarande vara osäkert.

Avsättningar värderas till det uppskattade belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen, baserat på de mest tillförlitliga uppgifter som finns tillgängliga på balansdagen, inklusive de risker och osäkerheter som sammanhänger med den befintliga förpliktelsen. I de fall det finns ett antal likartade förpliktelser, fastställs sannolikheten för ett utflöde genom en sammantagen bedömning av förpliktelserna. Avsättningar diskonteras till sina nuvärden där pengars tidsvärde är väsentligt.

Eventuell gottgörelse som Koncernen är så gott som säker på att kunna erhålla av en extern part avseende förpliktelsen redovisas som en separat tillgång. Denna tillgång kan dock inte överstiga beloppet för den hänförliga avsättningen.

Ingen skuld redovisas i det fall utflödet av ekonomiska resurser till följd av befintliga förpliktelser är osannolik. Sådana situationer redovisas som eventalförbindelser såvida inte sannolikheten av ett utflöde av resurser är ytterst liten.

### **Betydande bedömningar vid tillämpning av redovisningsprinciper**

#### **Betydande bedömningar av koncernledningen**

När finansiella rapporter upprättas gör koncernens styrelse och VD ett antal bedömningar, beräkningar och antaganden om redovisning och värdering av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader.

Följande är betydande bedömningar som styrelse och VD gör vid tillämpning av de redovisningsprinciper som har den mest betydande effekten på Koncernens finansiella rapporter.

#### *Förvaltningsfastigheter och rörelseförvärv*

En väsentlig post i bokslutet påverkas av bedömningar och uppskattningar är värderingen av koncernens fastighet till verkligt värde. Vid värderingen av verkligt värde på förvaltningsfastigheterna har externa värderingar utförts av oberoende värderingsmän med erkända och relevanta kvalifikationer och med aktuella kunskaper i värdering av fastigheter av den typ och med det läge som koncernens fastighet har.

#### **Osäkerhet i uppskattningar**

Nedan följer information om uppskattningar och antaganden som har den mest betydande effekten på redovisning och värdering av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Utfallet från dessa kan avvika väsentligt.

#### *Värdering till verkligt värde av förvaltningsfastigheter*

Verkliga värdet baseras på värderingar av utomstående oberoende värderingsmän med erkända kvalifikationer och med aktuella kunskaper i värdering av fastigheter av den typ och med de lägen som är aktuella.

Värderingen har skett genom en skötsprisanalys. Värdet på tomträtten har alltså bedömts genom att studera ortspriser i jämförbara områden på byggklara byggrätter med motsvarande användning. Studien är förknippad med osäkerheter bl a i jämförbarheten mellan olika objekt och i risken att stadsplaneärendet inte vinner laga kraft enligt den förväntade tidplanen.

### **Moderföretagets redovisnings- och värderingsprinciper**

Moderföretagets årsredovisning har upprättats enligt årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer.

Moderföretagets årsredovisning presenteras i företagets redovisningsvaluta vilket är SEK.

Moderföretagets redovisnings- och värderingsprinciper överensstämmer med koncernens förutom vad som anges nedan.

## Sätra Förvaltnings AB (publ)

Org. nr 559015-9298

### Uppställningsformer

Resultat- och balansräkning följer årsredovisningslagens uppställningsform. Rapport över förändring av eget kapital följer koncernens uppställningsform men ska innehålla de kolumner som anges i ÅRL. Vidare innebär det skillnad i benämningar, jämfört med koncernredovisningen, främst avseende finansiella intäkter och kostnader och eget kapital.

### Obeskattade reserver

Obeskattade reserver särredovisas i moderföretaget till följd av kopplingen mellan redovisning och beskattning. I koncernen har dessa delats upp mellan eget kapital och uppskjuten skatt.

### Förvärvsanalys

Anskaffningsvärdet beräknas som summan av de, tid transaktionsdagen, verkliga värden för erlagda tillgångar, uppkomna eller övertagna skulder samt för de egetkapitalinstrument som förvärvaren emitterat i utbyte mot det bestämmande inflytandet över den förvärvade enheter, samt alla utgifter direkt hänförliga till förvärvet.

Företaget värderar finansiella instrument enligt anskaffningsvärdesprincipen och värderar därför villkorade köpeskillingar till det värde som fastställdes i förvärvsanalysen. Någon omvärdering till verkligt värde görs inte.

Villkorade köpeskillingar redovisas som en del av anskaffningsvärdet om det är sannolikt att de kommer att utfalla. Anskaffningsvärdet justeras om den initiala bedömningen av villkorade köpeskillingar förändras. Ett avtal om villkorad köpeskillning med säljare som blir nyckelpersoner utgör inte tilläggsköpeskillning.

### Redovisning av dotterföretag, intresseföretag och joint ventures

Innehav i dotterföretag, intresseföretag och joint ventures värderas enligt anskaffningsvärdemetoden. Någon omklassificering av innehav till försäljning görs inte.

### Finansiella instrument

Samtliga finansiella instrument värderas utifrån i anskaffningsvärdet enligt ÅRL.

Finansiella garantiavtal till förmån för dotter- och intresseföretag samt joint ventures redovisas som avsättning när det finns en befintlig förpliktelse, det är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Värdering görs till det belopp som är den bästa uppskattningen av det som krävs för att reglera det befintliga åtagandet vid rapportperiodens slut.

**Noter till resultaträkning rapport över resultat och totalresultat****Not 2 Segmentrapportering**

Koncernledningen identifierar för närvarande endast ett rörelsesegment som koncernens affärsområde. Rörelsesegmentet övervakas av koncernens verkställande beslutsfattare och strategiska beslut fattas med grund i rörelseresultat för segmentet.

Koncernens intäkter från externa kunder och dess anläggningstillgångar kommer från Sverige, det land där bolaget har sitt säte:

	2020-12-31		2019-12-31	
	Intäkter	Anläggnings- tillgångar	Intäkter	Anläggnings- tillgångar
Sverige	7 893 718	146 000 000	6 883 509	111 940 738
<b>Totalt</b>	<b>7 893 718</b>	<b>146 000 000</b>	<b>6 883 509</b>	<b>111 940 738</b>

Intäkter från externa kunder i Sverige, där koncernen har sitt säte, har identifierats utifrån var kunden finns geografiskt. Anläggningstillgångar fördelas utifrån var de finns rent fysiskt.

Under 2020 härrörde 1 912 tkr eller 24 % (2019: 1 446 tkr eller 21 %) av koncernens intäkter från en enskild kund.

**Not 3 Leasingavtal****Operationella leasingavtal som leasegivare**

Koncernen hyr ut förvaltningsfastigheter enligt operationella leasingavtal.

Hysesintäkterna uppgick till 6 755 tkr (2019: 6 884 tkr) som ingår i posten "Nettoomsättning". Direkta rörelsekostnader om 4 180 tkr (2019: 5 049 tkr) redovisas i "Fastighetskostnader", varav 0 tkr (2019: 0 tkr) uppstått för outhyrda lokalytor som inte genererade hyresintäkter.

Leasingavtalen är samtliga icke uppsägningsbara avtal med 1-9 års löptid från leasingperiodens början. Den genomsnittliga löptiden för ett leasingavtal uppgår till 28 månader. Framtida minimileaseavgifter är enligt följande:

	Minimileaseavgifter			
	Inom 1 år	1-5 år	Efter 5 år	Summa
2020-12-31	6 254 719	10 355 900	0	16 610 619

**Not 4 Fastighetskostnader**

	Koncernen		Moderföretaget	
	2020	2019	2020	2019
<i>Drift- och underhållskostnader</i>				
Teknisk förvaltning	2 417 679	486 858	–	–
Rep och underhåll	830 358	3 526 579	–	–
Förbrukning, el, värme och VA	515 588	619 567	–	–
Fastighetsförsäkring	32 000	32 000	–	–
Fastighetsskatt	384 020	384 020	–	–
	4 179 645	5 049 024	0	0

**Not 5 Ersättningar till revisor**

	Koncernen		Moderföretaget	
	2020	2019	2020	2019
Kostnadsförd och annan ersättning uppgår till:				
<i>Grant Thornton</i>				
-revisionsuppdrag	781 780	498 053	136 212	107 345
-revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	–	–	–	–
-skatterådgivning	50 500	–	–	–
Summa	832 280	498 053	136 212	107 345

Sätra Förvaltnings AB (publ)

Org. nr 559015-9298

**Not 6 Administrationskostnader**

	Koncernen		Moderföretaget	
	2020	2019	2020	2019
Övriga externa kostnader				
Kameral förvaltning	1 600 000	982 444	–	–
Konsultarvoden	1 155 160	3 968 664	275 000	163 689
Bankkostnader	8 177	330 431	3 631	110 582
Tomträttsavgäld	196 125	–	–	–
Övrigt	1 489 742	1 684 128	235 539	102 771
	4 449 204	6 965 667	514 170	377 042

**Not 7 Medelantalet anställda**

	Koncernen			
	2020-12-31		2019-12-31	
	Medelantal anställda	Varav män	Medelantal anställda	Varav män
Sverige	–	–	–	–
Totalt för koncernen	0	0	0	0

  

	Moderföretaget			
	2020-12-31		2019-12-31	
	Medelantal anställda	Varav män	Medelantal anställda	Varav män
Sverige	–	–	–	–
Totalt för moderföretaget	0	0	0	0

**Not 8 Könsfördelning**

Av styrelsens ledamöter är 1 (2019: 1) kvinna.

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	Koncernen		Moderföretaget	
	2020	2019	2020	2019
Ränteintäkter, finansiella tillgångar till upplupet anskaffningsvärde	1 380 700	1 237	5 400 000	5 500 000
Varav ränteintäkter från koncernföretag	–	–	5 400 000	5 500 000

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	Koncernen		Moderföretaget	
	2020	2019	2020	2019
Räntekostnader, upplåning till upplupet anskaffningsvärde				
Banklån	-4 629 152	-3 646 553	–	–
Övrig upplåning till upplupet anskaffningsvärde	-5 400 000	-5 500 000	-5 400 000	-5 500 000
Övrigt	-2 449 243	-1 192 999	-2 441 000	-1 020 323
<b>Summa</b>	<b>-12 478 395</b>	<b>-10 339 552</b>	<b>-7 841 000</b>	<b>-6 520 323</b>
Summa räntekostnader, finansiella skulder som inte redovisas till verkligt värde via resultatet	<b>-12 478 395</b>	<b>-10 339 552</b>	<b>-7 841 000</b>	<b>-6 520 323</b>
varav till koncernföretag	–	–	-5 400 000	-5 500 000

Sätra Förvaltnings AB (publ)

Org. nr 559015-9298

### Not 11 Skatt på årets resultat

De viktigaste komponenterna i skattekostnaden för räkenskapsåret och förhållandet mellan förväntad skattekostnad baserat på svensk effektiv skattesats på 21,4 % och redovisad skattekostnad i resultatet är enligt följande:

	Koncernen		Moderföretaget	
	2020	2019	2020	2019
Resultat före skatt	19 715 379	-21 242 758	-2 955 170	-1 357 365
Skatt enligt gällande skattesats i Sverige, 21,4%	-4 219 091	4 545 950	-632 406	290 476
Ej avdragsgilla kostnader	-	-	-	-
Ej bokförd uppskjuten skattefordran på underskott	-2 279 839	-2 955 310	632 406	-290 476
Justering verkligt värde	-	-	-	-
Redovisad skatt i resultaträkningen	-6 498 930	1 590 640	0	0

Skattekostnaden består av följande komponenter:

Aktuell skatt				
På årets resultat	-	-	-	-
Uppskjuten skattekostnad				
Uppskjuten skatt förändring verkligt värde förvaltningsfastighet	-6 498 930	1 590 640	-	-
Redovisad skatt i resultaträkningen	-6 498 930	1 590 640	0	0

Fr.o.m. 1 januari 2019 är skattesatsen i Sverige 21,4% för företag med räkenskapsår som börjar 1 januari 2019 eller senare. Skattesatsen sänks till 20,6% för räkenskapsår som börjar 1 januari 2021 eller senare.

### Not 12 Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheterna innefattar en fastighet i Stockholm som innehas med tomträtt i syfte att generera intäkter i form av hyror och värdestegring. Samtliga kostnader i resultaträkningen är hänförliga till den intäktsgenererande fastigheten.

Ändringar i redovisade värden i rapporten över finansiell ställning kan sammanfattas enligt följande:

	Koncernen		Moderföretaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Ingående redovisat värde	111 940 738	114 000 000	-	-
Investering i befintlig fastighet	3 789 502	5 662 294	-	-
Förändring verkligt värde				
- Värdeförändring brutto	30 269 760	-7 721 556		
<b>Summa förändring verkligt värde</b>	<b>30 269 760</b>	<b>-7 721 556</b>		
<b>Redovisat värde</b>	<b>146 000 000</b>	<b>111 940 738</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

En extern professionell fastighetsvärderare genomförde i december 2020 två alternativa värderingar av fastigheten Högsätra 10. Den befintliga centrumanläggningen värderades genom en sk avkastningsvärdering till 106 mkr. Eftersom detaljplanearbetet är långt gånget genomfördes också en värdering av fastigheten baserad på den framtida användningen enligt detaljplanen. Som metod valdes en ortsprisanalys vilken visade ett värde på 167 mkr. Efter en ytterligare riskpremie samt avdrag för beräknade rivningskostnader har bolaget ett redovisat värde i koncernbalansräkningen på 146 mkr. För mer information se not 28. Fastigheten är pansatt till 90 mkr som säkerhet för banklån. Fastigheten hyrs ut enligt operationella leasingavtal.

**Not 13 Finansiella tillgångar och skulder****Kategorier av finansiella tillgångar och skulder**

Bland redovisningsprinciperna finns en beskrivning av respektive kategori av finansiella tillgångar och skulder samt tillhörande redovisningsprinciper. De redovisade värdena för finansiella tillgångar och skulder är enligt följande:

	<b>Finansiella tillgångar till upplupet anskaffningsvärde</b>		<b>Totalt</b>
<b>2020-12-31</b>			
<b>Finansiella tillgångar</b>			
Övriga kortfristiga finansiella tillgångar	2 476 917	–	2 476 917
Lånefordringar och kundfordringar	16 139 134	–	16 139 134
Likvida medel	637 473	–	637 473
	<u>19 253 524</u>	–	<u>19 253 524</u>
<hr/>			
		<b>Finansiella skulder till upplupet anskaffningsvärde</b>	<b>Totalt</b>
<b>2020-12-31</b>			
<b>Finansiella skulder</b>			
Upplåning	–	152 730 000	152 730 000
Leverantörsskulder och andra skulder	–	16 147 330	16 147 330
	–	<u>168 877 330</u>	<u>168 877 330</u>
<hr/>			
	<b>Finansiella tillgångar till upplupet anskaffningsvärde</b>		<b>Totalt</b>
<b>2019-12-31</b>			
<b>Finansiella tillgångar</b>			
Övriga kortfristiga finansiella tillgångar	256 919	–	256 919
Lånefordringar och kundfordringar	19 076 258	–	19 076 258
Likvida medel	5 831 554	–	5 831 554
	<u>25 164 731</u>	–	<u>25 164 731</u>
<hr/>			
		<b>Finansiella skulder till upplupet anskaffningsvärde</b>	<b>Totalt</b>
<b>2019-12-31</b>			
<b>Finansiella skulder</b>			
Långfristig upplåning	–	149 070 000	149 070 000
Leverantörsskulder och andra skulder	–	7 175 724	7 175 724
	–	<u>156 245 724</u>	<u>156 245 724</u>

Sätra Förvaltnings AB (publ)  
Org. nr 559015-9298

### Upplåning

Upplåning innefattar följande finansiella skulder:

	Upplåning	
	2020-12-31	2019-12-31
<b>Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde:</b>		
Obligationslån	57 960 000	55 920 000
Skulder till kreditinstitut	90 000 000	90 000 000
Övriga skulder	5 385 350	4 024 822
	<b>153 345 350</b>	<b>149 944 822</b>
<b>Verkligt värde:</b>		
Obligationslån	60 000 000	55 000 000
Skulder till kreditinstitut	90 000 000	47 000 000
Övriga skulder	5 385 350	4 386 272
	<b>155 385 350</b>	<b>106 386 272</b>

### Övriga finansiella instrument

Det redovisade värdet på följande finansiella tillgångar och skulder har bedömts vara en rimlig uppskattning av det verkliga värdet:

- kundfordringar och andra fordringar
- likvida medel
- leverantörsskulder och andra skulder

## Not 14 Andelar i koncernföretag

### sammansättning

I koncernen ingår följande direkta och indirekta innehav innehav i dotterföretag:

Namn/säte	Verksam-het	Antal andelar	Andel % 2020	Andel % 2019
Memmingsborg Ett AB, Stockholm	Holding	500	100	100
<i>Indirekta innehav</i>				
Sätra Centrum Fastigheter AB, Stockholm	Fastighets-företag	500	100	100

Förändring under året:

	Moderföretaget	
	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	10 550 000	10 550 000
Förvärv	–	–
Aktieägartillskott	–	–
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>10 550 000</b>	<b>10 550 000</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>10 550 000</b>	<b>10 550 000</b>

Sätra Centrum Fastigheter AB är ett helägt dotterföretag till Memmingsborg Ett AB.



### Not 15 Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder

Uppskjutna skatter som uppstår till följd av temporära skillnader och outnyttjade underskottsavdrag summeras enligt följande:

Förändring under året:	Redovisat i			2020-12-31
	2020-01-01	övrigt to- talresultat	resultat- räkningen	
Förvaltningsfastigheter	75 309	–	-6 498 930	-6 574 239
	75 309	–	-6 498 930	-6 574 239

Förändring under året:	Redovisat i			2019-12-31
	2019-01-01	övrigt to- talresultat	resultat- räkningen	
Förvaltningsfastigheter	-1 665 949	–	1 590 640	75 309
	-1 665 949	–	1 590 640	75 309

### Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda tomträttsavgäld	39 225	39 225	–	–
Upplupna intäkter	1 375 000	–	–	–
Övriga poster	422 173	7 660	–	–
<b>Redovisat värde</b>	<b>1 836 398</b>	<b>46 885</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Not 17 Likvida medel

Likvida medel innefattar följande:

	2020-12-31	2019-12-31	2017-12-31
Likvida medel hos bank och i kassa:			
- SEK	637 473	1 782 068	2 998 044
	<b>637 473</b>	<b>1 782 068</b>	<b>2 998 044</b>

Sätra Förvaltnings AB (publ)

Org. nr 559015-9298

**Not 18 Eget kapital**

**Aktiekapital**

Aktiekapitalet i Moderföretaget består enbart av till fullo betalda stamaktier med ett nominellt (kvotvärde) värde om 10 kr/aktie. Alla aktier har samma rätt till utdelning och återbetalning av insatt kapital samt motsvarar en röst på Moderföretagets bolagsstämma.

	2020-12-31	2019-12-31
Tecknade och betalda aktier:		
Vid årets början	50 000	50 000
Tecknade och betalda aktier	50 000	50 000
<b>Summa beslutade vid årets slut</b>	<b>50 000</b>	<b>50 000</b>

**Not 19 Långfristiga skulder & övriga skulder till kreditinstitut**

Av nedanstående skuldposter förfaller följande belopp till betalning inom fem år.

	Koncernen		Moderföretaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Obligationslån	57 960 000	55 920 000	57 960 000	55 920 000
Skuld till kreditinstitut	90 000 000	90 000 000	–	–
Skuld till Curt Ahnström Invest AB	4 770 000	3 150 000	4 770 000	3 150 000
Uppskjuten skatt	6 574 239	75 309	–	–
Andra långfristiga skulder	615 350	874 822	–	–
	159 919 589	150 020 131	62 730 000	59 070 000

Det upptagna obligationslånet om 60 mkr har löper till den 27 februari 2022 med 9% ränta. Under 2020 fick bolaget anstånd med räntan i 6 månader pga rådande pandemi. I samband med anstånden av räntan tecknades även en waiver fee om 2 % som betalas ut vid återbetalningsdagen. Obligationslånet har säkerhet i moderföretagets samtliga aktier samt dotterföretagens samtliga aktier. Obligationslånet uppgår nominellt till 60 mkr med redovisas i balansräkningen netto efter avdrag för förutbetalda kreditavgifter. Obligationslånet är efterställt av långivande bank uttagen fastighetspant i fastigheten Högsätra 10 om 90 mkr. Motsvarande upplåning från bank löper med Stibor 90 dagar +5% ränta, dock lägst 5% ränta. Lånet förfaller enligt befintligt avtal den 30 juni 2022. I lånevillkoren med Penser Pank ingår en vinstdelningsklausul vilket ger Penser Bank rätt till en vinstandel om 12,5 % vid en eventuell försäljning av tomträten.

**Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	Koncernen		Moderföretaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Räntor	4 701 089	1 662 290	3 566 842	468 043
Förutbetalda hyresintäkter	1 589 826	1 818 385	–	–
Övriga poster	230 000	291 022	60 000	60 000
<b>Redovisat värde</b>	6 520 915	3 771 697	3 626 842	528 043

**Not 21 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

	Koncernen		Moderföretaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
<b>Ställda säkerheter</b>				
<i>För egna avsättningar och skulder:</i>				
<i>Skulder till kreditinstitut</i>				
Fastighetsinteckningar	90 000 000	90 000 000	–	–
Aktier i dotterföretag	56 000 000	21 940 738	10 550 000	10 550 000
	146 000 000	111 940 738	10 550 000	10 550 000

## Not 22 Koncernuppgifter

Sätra Förvaltnings AB (publ) är ett helägt dotterföretag till Curt Ahnström Invest AB, org. nr. 559015-9348 med säte i Stockholm.

Sätra Förvaltnings AB (publ) upprättar koncernredovisning för den minsta koncernen som företaget ingår i.

## Not 23 Transaktioner med närstående

Koncernens närstående omfattar dess dotterföretag och moderföretagets moderföretag Curt Ahnström Invest AB. Sätra Förvaltnings AB (publ) har ett lån från sin ägare, Curt Ahnström Invest AB, om 4 770 000 kr (2019: 3 150 tkr). Delar av det ursprungliga lånet har under 2016 och 2017 omvandlats till aktieägartillskott. I samband med refinansieringen av bolaget under 2019 löstes också ett obligationslån i koncernens moderbolag, Curt Ahnström Invest AB, varvid en fordran på moderbolaget uppstod, uppgående till 13 825 tkr.

I samband med upptagandet av obligationslånet har ägarbolaget, Curt Ahnström Invest AB, ställt ut vissa garantier och säkerheter till förmån för Sätra Förvaltning AB.

Scanprop Development AB har för 2020 fakturerat Sätra Centrum Fastigheter AB tjänster för administrativ förvaltning till ett värde om 3 062 (fg år 950) tkr. Företaget ägs indirekt via bolag av Curt Ahnström.

## Not 24 Händelser efter räkenskapsårets slut

Systemhandlingen för allmän platsmark i nya Sätra har under mars 2021 gått ut på granskning.

Dotterbolaget Sätra Centrum fastigheter (Sätra Centrum) har emottagit ett kravbrev från Storstockholms Lokaltrafik (SL) med anledning av ett läckage avseende avloppsvatten. SL har i brevet påstått att läckaget inneburit ekonomisk skada för SL och har framställt skadeståndsanspråk mot Sätra Centrum uppgående till 35 mkr. Sammanfattningsvis består ärendet av två huvudfrågor.

- Har SL rätt till ersättning av Sätra Centrum för sanering och uppbyggnad?
- Kan Sätra Centrums ansvarsförsäkring tas i anspråk för de krav som SL har framställt?

Bolagets bedömning av ärendet är att det finns relativt goda möjligheter att kunna ta ansvarsförsäkringen i anspråk. Vidare är det enligt bolaget inte klargjort huruvida bolaget kan hållas ansvariga för hela eller delar av den skada som SL påstår sig ha lidit. Vidare bedömer bolaget att ett eventuellt skadestånd kommer att jämkas väsentligt nedåt vid ett domstolsavgörande. Som stöd för sin bedömning har bolaget anlitat sitt juridiska ombud samt ytterligare extern juridisk expertis.

Sätra Förvaltnings AB (publ)

Org. nr 559015-9298

**Not 25 Icke kassaflödespåverkande justeringar och förändringar i rörelsekapital**

Följande icke kassapåverkande justeringar och justeringar för förändringar i rörelsekapital har gjorts i resultat före skatt för att komma fram till kassaflödet från den löpande verksamheten:

	Koncernen		Moderföretaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Summa justeringar	0	0	0	0
	Koncernen		Moderföretaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
<b>Nettoförändring av rörelsekapital:</b>				
Förändring av kundfordringar	-47 876	261 614	-	-
Förändring av fordran koncernföretag:	2 985 000	-16 810 803		
Fakturerade räntor och bankkostnader	-	-	-5 400 000	-5 500 000
Övrig fordran koncernbolag	-	-39 911	-	-
Förändring av övriga fordringar	-430 485	-	-	-
Förändring av förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	-1 789 513	844 390	-	-
Förändring förskott från kunder	-	-	-	-
Förändring av leverantörsskulder	14 413	-649 301	-10 675	120 512
Förändring av övriga skulder	-290 955	-1 993 823	-	-1 820 573
Förändring skulder till koncernbolag	2 300 000	-3 550 000	1 847 971	7 338 750
Förutbetalda hyror	-	63 191	-	-
Upplupna räntor	2 724 072	338 957	-	-
Andra interimiska kostnader	25 146	-341 721	3 098 800	-855 290
Summa förändring av rörelsekapital	<b>5 489 802</b>	<b>-21 877 407</b>	<b>-463 904</b>	<b>-716 601</b>

**Not 26 Definiton av nyckeltal**

Soliditet

(Totalt eget kapital + 78 % av obeskattade reserver) / Totala tillgångar

**Not 27 Risk avseende finansiella instrument****Riskhanteringsmål och principer**

Koncernen exponeras för olika risker när det gäller finansiella instrument. Sammanfattande information om Koncernens finansiella tillgångar och finansiella skulder uppdelade i kategorier finns i separat not, se ovan. De huvudsakliga risktyperna är marknadsrisk, kreditrisk och likviditetsrisk.

**Analys av kreditrisk**

Kreditrisk är risken att en motpart inte uppfyller en förpliktelse gentemot koncernen. Koncernens maximala exponering för kreditrisk är begränsad till det redovisade värdet för finansiella tillgångar den 31 december, enligt sammanfattningen nedan:

	2020	2019
Typer av finansiella tillgångar - redovisade värden		
Kundfordringar och andra fordringar	2 313 331	2 527 069
<b>Totalt</b>	<b>2 313 331</b>	<b>2 527 069</b>

Koncernen övervakar löpande inställda betalningar från kunder, identifierade enskilt eller gruppvis av Koncernen, och införlivar denna information i dess kreditriskkontroller. Koncernens policy är att endast att göra affärer med kreditvärdiga motparter.

Koncernens ledning anser att samtliga ovanstående finansiella tillgångar som inte har skrivits ned eller förfallit till betalning den 31 december har en hög kreditkvalitet.

	2020	2019
Förfallodag:		
Ej förfallna	1 385 416	1 041 824
Mer än tre månader men inte mer än sex månader	613 677	516 257
Mer än sex månader men inte mer än tolv månader	161 765	267 216
Mer än ett år	152 473	246 460
<b>Totalt</b>	<b>2 313 331</b>	<b>2 071 757</b>

Kundfordringar består av stort antal kunder i olika branscher. Baserat på historisk information om kunders inställda betalningar anser koncernledningen att kundfordringar som inte har förfallit till betalning eller skrivits ned har en god kreditkvalitet. Totalt har man skrivit ned osäkra fordringarna med 199 477 kr under räkenskapsåret

**Analys av likviditetsrisk**

Koncernens mål är att ha likvida medel och säljbara värdepapper som uppfyller likviditetskraven i perioder om minst 30 dagar. Detta mål uppnåddes under rapportperioderna. Finansieringen av långfristiga likviditetsbehov säkras dessutom av ett lämpligt belopp av beviljade kreditfaciliteter och möjligheten att sälja långfristiga finansiella tillgångar.

Per 31 december 2020 har koncernens finansiella skulder, som inte är derivat, avtalade löptider (inklusive räntebetalningar i tillämpliga fall) som kan sammanfattas enligt följande:

2020-12-31	Kortfristiga Inom 12 månader	Långfristiga	
		1-5 år	Senare än 5 år
Erik Penser Bank	4 500 000	90 000 000	–
Obligationen	5 400 000	60 000 000	–
Leverantörsskulder och andra skulder	8 957 741	11 959 589	–
<b>Totalt</b>	<b>18 857 741</b>	<b>161 959 589</b>	<b>–</b>

Detta kan jämföras med löptiderna under tidigare rapportperioder för koncernens finansiella skulder som inte är derivat enligt följande:

2019-12-31	Kortfristiga Inom 12 månader	Långfristiga	
		1-5 år	Senare än 5 år
Andra banklån	47 000 000	–	–
Icke-konvertibla skuldbrev	55 000 000	–	–
Leverantörsskulder och andra skulder	10 806 450	6 052 221	–
<b>Totalt</b>	<b>112 806 450</b>	<b>6 052 221</b>	<b>–</b>

Sätra Förvaltnings AB (publ)

Org. nr 559015-9298

**Marknadsriskanalys**

Koncernen exponeras för marknadsrisk genom sin användning av finansiella instrument. Koncernen marknadsrisk består av ränterisken i koncernens finansiering.

**Not 28 Värdering till verkligt värde**

**Värdering till verkligt värde av icke-finansiella tillgångar**

Följande tabell visar nivåerna inom verkligt värde-hierarkin för icke-finansiella tillgångar som återkommande redovisas till verkligt värde per 31 december 2020:

2020-12-31	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Totalt
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>				
<b>Förvaltningsfastigheter</b>				
Förvaltningsfastigheter, Stockholm	–	–	146 000 000	146 000 000
<b>2019-12-31</b>				
<b>Förvaltningsfastigheter</b>				
Förvaltningsfastigheter, Stockholm	–	–	105 000 000	105 000 000

Verkligt värde på koncernens fastighetsinnehav baseras på värderingar utförd av oberoende, kvalificerade fastighetsvärderare utförd årligen i när anslutning till bokslutsdatum. Väsentliga indata och antaganden har tagits fram i nära samarbete med styrelse och VD. Värderingsprocessen och förändringarna i verkligt värde har gått igenom av styrelsen vid varje rapporteringstidpunkt.

Ytterligare information framgår nedan.

*Värderingsmetodik med antaganden*

Eftersom den nya detaljplanen förväntas vinna laga kraft under 2021 har tomträtten av extern värderare marknadsvärderats som "Centrumfastighet" med förväntningar om ändrad och kompletterad användning till bostadsändamål och centrumändamål.

Med marknadsvärdet avses det mest sannolika priset vid en normal försäljning av värderingsobjektet på den öppna marknaden. Marknadsvärdet har beräknats genom en så kallad ortsprisanalys, vilken har bedömts mindre osäker än en så kallad marknadsanpassad exploateringskalkyl.

Nedan framgår de kvadratmeterpriser som den externa värderaren har bedömt i sin ortsprisanalys. Priserna inkluderar en riskpremie på 10%.

	Handel/Skol	Vårdboende	Brf
Hus A	401	5 161	9 000
Hus B	3 150		9 000
Hus C	3 150		
Hus F	1 751		

Ovanstående beräknade kvadratmeterpriser ger ett värde per hus och användningsområde enligt tabellen nedan.

	Handel/Skol	Vårboende	Brf
Hus A	1 266	40 253	90 000
Hus B	4 693		29 000
Hus C	536		
Hus F	1 628		
	<b>8 123</b>	<b>40 253</b>	<b>119 000</b>

**Sätra Förvaltnings AB (publ)**

Org. nr 559015-9298

Baserat på ovanstående har marknadsvärdet bedömts till 167 mkr. Värdet tar inte hänsyn till den friköpspris som finns för marken som ska upplåtas med äganderätt eller den ersättning som staden förväntas lämna för befintlig bebyggelse. Friköpspriset och stadens ersättning har bedömts uppgå till ungefär samma belopp. Från det beräknade marknadsvärdet har bolaget beslutat att belasta värdet med en ytterligare riskpremie på 10 % av nettovärdet enligt ortsprisanalysen. Riskavdraget uppgår därmed till ca 20 %. Efter avdrag för beräknade rivningskostnader på 4 mkr uppgår det redovisade värdet till 146 mkr.

Bedömt verkligt värde enligt genomförd ortsprisanalys av extern värderingsman (mkr)	185
Riskpremie 10% i extern värdering	-18
Verkligt värde enligt värdering	<b>167</b>
Extra riskpremie 10% intern	-17
Avdrag beräknade rivningskostnader	-4
Redovisat värde	<b>146</b>

Projektrisken bedöms i huvudsak utgöras av:

- Försämrat utfall i tillåten användning
- Ökade kostnader
- Projektförsening
- Sjunkande markpriser
- Väntetid

Befintlig centrumanläggning, har i december 2020 av extern professionell fastighetsvärderare värderats till 106 mkr enligt avkastningsanalys. Detta värde är exklusive vidareutveckling i enlighet med detaljplanen. Värdet kan sägas vara ett "worst-case" värde om det pågående detaljplanearbetet mot förmodan inte slutförs.

Sätra Förvaltnings AB (publ)

Org. nr 559015-9298

**Not 29 Principer och rutiner för kapitalförvaltning**

Koncernens mål med kapitalförvaltningen är:

\* att säkerställa koncernens förmåga att fortsätta verksamheten,

De belopp som förvaltas som kapital av koncernen för innevarande rapportperioder sammanfattas enligt följande:

	2020	2019
Kassa och bank	637 473	5 831 554
<b>Kapital</b>	<b>637 473</b>	<b>5 831 554</b>

**Not 30 Förslag till disposition av**

Följande balanserad vinst ska disponeras av årsstämman:

Ansamlad vinst från föregående år	3 270 384
Årets resultat	<u>-2 955 170</u>
	<u>315 214</u>

Styrelsen föreslår att den balanserade vinsten disponeras så

att i ny räkning balanseras	<u>315 214</u>
	<u>315 214</u>

**Not 31 Godkännande av finansiella rapporter**

Koncernens finansiella rapporter för den rapportperiod som slutade den 31 december 2020 (inklusive jämförelsetal) godkändes av styrelsen.

Stockholm

Pontus Pyk  
Ordförande

Curt Ahnström  
Verkställande direktör

Sandra Marffy

Vår revisionsberättelse har lämnats

Anders Meyer  
Auktoriserad revisor  
Grant Thornton Sweden AB



## Verification

Transaction ID	SkqSQLKw_-S1goHQLYv_
Document	Årsredovisning 2020 Sättra Förvaltnings AB.pdf
Pages	32
Sent by	Oskar Strålin

## Signing parties

<b>Curt Ahnström</b>	curt@ahnstrom-pyk.com	Action: Sign	Method: Swedish BankID
<b>Sandra Marffy</b>	sandra.marffy@scanprop.com	Action: Sign	Method: Swedish BankID
<b>Pontus Pyk</b>	pontus@ahnstrom-pyk.com	Action: Sign	Method: Swedish BankID
<b>Anders Meyer</b>	anders.meyer@se.gt.com	Action: Sign	Method: Swedish BankID

## Activity log

### E-mail invitation sent to curt@ahnstrom-pyk.com

2021-04-30 11:54:31 CEST,

### E-mail invitation sent to sandra.marffy@scanprop.com

2021-04-30 11:54:31 CEST,

### E-mail invitation sent to pontus@ahnstrom-pyk.com

2021-04-30 11:54:31 CEST,

### E-mail invitation sent to anders.meyer@se.gt.com

2021-04-30 11:54:31 CEST,

### Clicked invitation link Anders Meyer

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/89.0.4389.114 Safari/537.36 Edg/89.0.774.68,2021-04-30 11:55:26 CEST,IP address: 88.131.44.131

### Document viewed by Anders Meyer

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/89.0.4389.114 Safari/537.36 Edg/89.0.774.68,2021-04-30 11:55:27 CEST,IP address: 88.131.44.131

### Clicked invitation link Curt Ahnström

Mozilla/5.0 (Macintosh; Intel Mac OS X 10\_14\_6) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/14.0.1 Safari/605.1.15,2021-04-30 11:59:27 CEST,IP address: 213.21.124.250

### Document viewed by Curt Ahnström

Mozilla/5.0 (Macintosh; Intel Mac OS X 10\_14\_6) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/14.0.1 Safari/605.1.15,2021-04-30 11:59:28 CEST,IP address: 213.21.124.250

### Document signed by Curt Kennert Ahnström

Birth date: 1956/02/13,2021-04-30 12:02:30 CEST,

### Clicked invitation link Pontus Pyk

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 14\_4 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) CriOS/87.0.4280.163 Mobile/15E148 Safari/604.1,2021-04-30 12:14:26 CEST,IP address: 145.14.113.125

---

**Document viewed by Pontus Pyk**

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 14\_4 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) CriOS/87.0.4280.163 Mobile/15E148 Safari/604.1,2021-04-30 12:14:26 CEST,IP address: 145.14.113.125

---

**Clicked invitation link Sandra Marffy**

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 14\_4\_2 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/14.0.3 Mobile/15E148 Safari/604.1,2021-04-30 12:17:02 CEST,IP address: 90.129.210.121

---

**Document viewed by Sandra Marffy**

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 14\_4\_2 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/14.0.3 Mobile/15E148 Safari/604.1,2021-04-30 12:17:02 CEST,IP address: 90.129.210.121

---

**Document signed by SANDRA MARFFY**

Birth date: 1988/09/08,2021-04-30 12:17:33 CEST,

---

**Document signed by Pontus Knape Pyk**

Birth date: 1964/11/07,2021-04-30 12:27:08 CEST,

---

**Document signed by Lars Anders Meyer**

Birth date: 1962/07/08,2021-04-30 12:41:20 CEST,

---

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.





# REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Sättra Förvaltnings AB  
Org.nr. 559015-9298

## Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Sättra Förvaltnings AB för år 2020 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sida 4.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidan 4. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och för koncernen.

Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen är förenliga med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till moderbolagets revisionsutskott i enlighet med revisorsförordningens (537/2014/EU) artikel 11.

### 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 moderbolaget och koncernen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i revisorsförordningens (537/2014/EU) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Upplysning av särskild betydelse avseende antagandet om fortsatt drift

Utan att det påverkar mina uttalanden vill jag fästa uppmärksamhet på styrelsens skrivning i förvaltningsberättelsen under rubriken "Kommentar till den finansiella situationen" där det framgår att koncernens verksamhet förväntas ha ett fortsatt negativt kassaflöde

under 2021 och att det kommer att krävas ytterligare extern finansiering eller delavyttringar under 2021 för att erhålla tillräcklig likviditet för att klara den fortsatta driften. Skulle inte delavyttringar eller extern finansiering ske i enlighet med företagsledningens förväntningar kan detta innebära en betydande risk för bolagets förmåga att fortsätta sin verksamhet.

### Särskilt betydelsefulla områden

Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som enligt vår professionella bedömning var de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för den aktuella perioden, och innefattar bland annat de viktigaste bedömda riskerna för väsentliga felaktigheter. Dessa områden behandlades inom ramen för revisionen av, och i vårt ställningstagande till, årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet, men vi gör inga separata uttalanden om dessa områden.

### Värdering av förvaltningsfastighet

#### Bakgrund

Sättra Förvaltnings AB innehar en förvaltningsfastighet, tomträtten till fastigheten Högsättra 10, med ett redovisat värde om 146 mkr vilket utgör 88% av koncernens tillgångar. Fastigheten är en centrumfastighet med förväntningar om ändrad och kompletterad användning till bostadsändamål och centrumändamål. Då fastigheten står inför en snar exploatering, stadsplaneärendet förväntas vinna laga kraft under 2021, har en ortprisanalys av jämförbara objekt bedömts mer rättvisande än en avkastningsvärdering baserad på befintlig centrumanläggnings kassaflöde.

#### Beskrivning av risk

Den huvudsakliga nackdelen med ortsprismetoden är att antalet jämförelseköp är litet samt att brist på jämförbarhet kan föreligga. Ortprismetoden har ändå bedömts ge en mindre osäkerhet än en marknadsanpassad exploateringskalkyl. En värdering till verkligt värde innefattar subjektiva bedömningar där mindre förändringar i gjorda antaganden kan få en väsentlig effekt på det redovisade värdet, varför vi har bedömt detta som ett särskilt betydelsefullt område i vår revision.

#### Våra granskningsinsatser

Vår revision omfattade följande granskningsåtgärder men var inte begränsade till dessa:

- Vi har tagit del av och bedömt den externa värderingen, inklusive bedömt rimligheten i de antaganden som gjorts
- Vi har diskuterat den valda värderingsmetoden och utfallet med den externa värderaren
- Vi har tagit del av korrespondens med Stockholms Stad i det pågående Stadsplaneärendet för att kunna bedöma rimligheten i projektets tidplan
- Vi har granskat och bedömt klassificeringen av förvaltningsfastigheten

- Vi har granskat relevanta noter och upplysningar i årsredovisningen.

För ytterligare information hänvisas till avsnitten ”Viktiga förhållanden” och ”Förväntad framtida utveckling” i förvaltningsberättelsen, Redovisningsprinciper avseende betydande bedömningar och osäkerhet i uppskattningar, Förvaltningsfastigheter, not 12 samt Värdering till verkligt värde, not 28.

## Finansiering och långfristiga skulder

### Bakgrund

Långfristiga låneskulder uppgår till ca 158 Mkr och avser finansiering av fastighetsförvärvet, samt av det löpande negativa kassaflödet som resultat av arbetet med exploateringen av fastigheten. Finansieringen har i huvudsak skett med ett obligationslån i moderbolaget och med ett banklån. Under 2020 har anstånd med räntebetalningar erhållits samt att återbetalningen av obligationslånet har flyttats till februari 2022.

### Beskrivning av risk

Då det skett ett antal förändringar i lånevillkoren finns det för att låneskulderna blir felklassificerade, samt att lånekostnader redovisas till felaktigt belopp eller i felaktig period. Vidare har vi bedömt att det finns en risk i att upplysningar om lånevillkor mm inte är tillräckliga, varför vi bedömt området vara särskilt betydelsefullt område.

### Våra granskningsinsatser

Vår revision omfattade följande granskningsåtgärder men var inte begränsade till dessa:

- Vi har granskat aktuella låneavtal med tillhörande och tillkommande villkor
- Vi har granskat redovisningen av låneskulder inklusive de ställda säkerheterna.
- Vi har granskat att lånekostnaderna är fullständiga och rätt periodiserade.
- Vi har granskat tillämpliga noter och upplysningar i årsredovisningen.

För ytterligare information hänvisas till avsnittet ”Kommentar till den finansiella situationen” i förvaltningsberättelsen samt not 19, ”Långfristiga skulder och övriga skulder till kreditinstitut” not 21. ”Ställda säkerheter och eventualförpliktelser”.

## Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS såsom de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens 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. Styrelsens revisionsutskott ska, utan att det påverkar styrelsens ansvar och uppgifter i övrigt, bland annat övervaka bolagets finansiella rapportering.

## Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen 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 och koncernredovisningen.

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 och koncernredovisningen, 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. 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 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 och koncernredovisningen. 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 och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.

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

- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen i enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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.

Vi måste också förse styrelsen med ett uttalande om att vi har följt relevanta yrkesetiska krav avseende oberoende, och ta upp alla relationer och andra förhållanden som rimligen kan påverka vårt

oberoende, samt i tillämpliga fall åtgärder som har vidtagits för att eliminera hoten eller motåtgärder som har vidtagits.

Av de områden som kommuniceras med styrelsen fastställer vi vilka av dessa områden som varit de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen, inklusive de viktigaste bedömda riskerna för väsentliga felaktigheter, och som därför utgör de för revisionen särskilt betydelsefulla områdena. Vi beskriver dessa områden i revisionsberättelsen såvida inte lagar eller andra författningar förhindrar upplysning om frågan.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Sättra Förvaltnings AB för år 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 moderbolaget och koncernen enligt god revisionssed 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 och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets och koncernens 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 och koncernens 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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.

### Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidan 4 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vår granskning har skett enligt FARs uttalande RevU 16 Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten. Detta innebär att vår granskning av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplysningar i enlighet med 6 kap. 6 § andra stycket punkterna 2–6 årsredovisningslagen samt 7 kap. 31 § andra stycket samma lag är förenliga med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar samt är i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

Stockholm den 2021

Grant Thornton Sweden AB

Anders Meyer

Auktoriserad revisor

## Verification

Transaction ID	HkOfAUyD_-r1g_zCIKDu
Document	RB Sätra Förvaltnings 2020.pdf
Pages	3
Sent by	Oskar Strålin

## Signing parties

Anders Meyer	anders.meyer@se.gt.com	Action: Sign	Method: Swedish BankID
--------------	------------------------	--------------	------------------------

## Activity log

### E-mail invitation sent to anders.meyer@se.gt.com

2021-04-30 12:38:28 CEST,

### Clicked invitation link Anders Meyer

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 14\_4\_2 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/14.0.3 Mobile/15E148 Safari/604.1,2021-04-30 12:39:27 CEST,IP address: 78.70.239.254

### Document viewed by Anders Meyer

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 14\_4\_2 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/14.0.3 Mobile/15E148 Safari/604.1,2021-04-30 12:39:27 CEST,IP address: 78.70.239.254

### Document signed by Lars Anders Meyer

Birth date: 1962/07/08,2021-04-30 12:40:04 CEST,

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

