

**ÅRSREDOVISNING**  
och  
**KONCERNREDOVISNING**  
för  
**Fastighetsstaden i Halmstad AB**  
Org.nr. 556686-2917

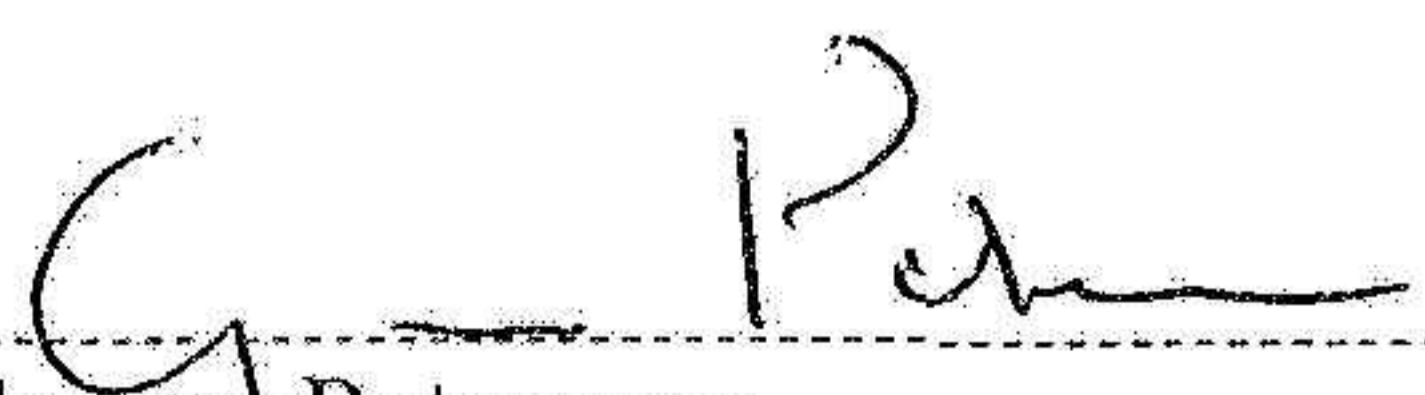
Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	9
- noter	11
- underskrifter	24

Undertecknad styrelseledamot i Fastighetsstaden i Halmstad AB intygar, att resultat- och balansräkningen samt koncernresultat- och koncernbalansräkning i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 9 maj 2023. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition i moderbolaget.

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

Halmstad 2023-05-09

  
-----  
Greger Petersson

**ÅRSREDOVISNING**  
och  
**KONCERNREDOVISNING**  
för

**Fastighetsstaden i Halmstad AB**

Org.nr. 556686-2917

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- noter	10
- underskrifter	23

# Fastighetsstaden i Halmstad AB

Org.nr. 556686-2917

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

### Verksamheten

Företaget är ett holdingbolag till ett antal fastighetsbolag som förvaltar fastigheter med bostäder och kommersiella lokaler i Halmstad.

Företagets säte är Halmstad.

### Flerårsjämförelse\*, koncernen

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	109 530 950	95 072 943	90 286 892	89 327 493	75 766 442
Res. efter finansiella poster	38 184 742	43 763 889	35 192 564	25 902 757	41 475 446
Res. i % av nettoomsättningen	34,86	46,03	43,50	28,99	54,74
Balansomslutning	1 572 524 832	1 033 499 641	962 241 716	959 947 889	847 955 051
Soliditet (%)	19,35	14,60	14,25	13,82	14,40
Avkastning på eget kapital (%)	16,76	30,55	26,24	20,33	28,11

\*Definitioner av nyckeltal, se noter

Flerårsjämförelsen för 2018-2019 är inte omräknade enligt K3.

### Flerårsjämförelse\*

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	0	0	0	0	0
Res. efter finansiella poster	-8 047 577	-3 079 040	-1 516 442	-1 895 538	18 504 021
Balansomslutning	464 356 095	252 547 118	216 867 501	253 700 555	224 673 405
Soliditet (%)	39,85	25,11	38,42	35,46	43,33

\*Definitioner av nyckeltal, se noter

Flerårsjämförelsen för 2018-2019 är inte omräknade enligt K3.

### Ägarförhållanden

Bolaget ägs på balansdagen av Fastighetsstaden Holding AB, 556078-2236, till 59,78% och av Doxa AB, 556301-7481, till 40,00%.

Bolaget är moderbolag till Fastighets AB Torgmunken, Fastighets AB Hvitfeldtsgatan, Fastighets AB Tre Kilo, Fastighets AB Entreprenadstaden, Fastighets AB Trästaden, Fastighetsbolaget Poststaden AB, Fastighets AB Knekten 3 i Halmstad, Fastighets AB Knekten 7 i Halmstad, Fastighets AB Snickeristaden, Fastighets AB Gullbrandstaden, Fastighets AB Fordonet 5, Fastighets AB Slottstaden Halmstad, Fastighets AB Fräsaren 15, Fastighets AB Slagan 2, Fastighets AB Äventyrsstaden Halmstad och Fastighets AB Finsmeden 3.

Bolaget äger även intressebolagen Fastighets AB Maskinstaden och Timmerstaden i Greve AB till 50%.

I koncernen under Fastighets AB Hvitfeldtsgatan ingår:

KB Bromsen

Backsippan Fastighets KB

Fastighets AB Bryggarna

Fastighets AB Karossen i Halmstad

Furulundsostäder Övre AB

Furulundsostäder Nedre AB

I koncernen under Fastighets AB Torgmunken ingår:

Fastighetsbolaget Torgmunken I KB

Fastighets AB Bostadsmunken

# Fastighetsstaden i Halmstad AB

Org.nr. 556686-2917

I koncernen under Fastighets AB Tre Kilo ingår:  
Fastighetsbolaget Halmstadgruppen AB

I koncernen Fastighets AB Bryggarna ingår:  
Fastighets AB Gamla Saluhall  
Fastighetsbolaget Filen 4 i Halmstad AB  
Fastighets AB Halmstad Filen 5  
Fastighets AB Halmstad Filen 1  
Fastighets AB Halmstad Finsmeden

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Koncernen har under året utökats med fem dotterbolag och därigenom 7 fastigheter samt ett intressebolag.

Det största förvärvet Fastighets AB Slottstaden gjordes under sommaren och innefattar tre samhällsfastigheter i centrala Halmstad, däribland Länsstyrelsen och Tingsrätten.

Förvärvet innebär att koncernen nu vilar på tre jämförbara ben; bostads-, kommersiella- och samhällsfastigheter.

Förvärven av Fastighets AB Finsmeden 3 innebar en större hyresgäst Anpassning för ny hyresgäst. Även i förvärven av Fastighets AB Slagan 2 och Fastighets AB Fräsaren 15 har det genomförts hyresgäst Anpassningar för nya hyresgäster. Hyresgäst Anpassningar har även gjorts i andra fastigheter i koncernen vilket i sin tur leder till ökade hyresintäkter.

Solcellsprojekt har genomförts under året med bra ekonomiskt utfall.

Vakansnivån i såväl bostäder som kommersiella lokaler är låg.

Nyemission har genomförts under året vilket har möjliggjort flera av de nya förvärven.

## Framtida utveckling

Nyproduktionen av 35 lägenheter i Gullbrandstorp färdigställs i april 2023. Samtliga lägenheter är uthyrda.

Ett antal hyresgäst Anpassningar har påbörjats och flera kommer att genomföras under året. Samtliga innebär ökade hyresintäkter. Vi räknar även med att stärka vår gröna profil genom att genomföra ett antal solcellsprojekt under året.

Lönsamheten beräknas vara sämre under 2023 jämfört med de senaste åren främst beroende på ränteutvecklingen.

De största riskerna ligger utanför bolagets kontroll. Främst påverkar osäkerheten kring ränteutvecklingen samt utvecklingen av energipriser och kriget i Ukraina. Samtliga kan påverka resultatet negativt.

## Användning av finansiella instrument

Bolaget tillämpar säkringsredovisning i enlighet med K3 kapitel 11. Säkringsinstrumenten utgörs av ränteswapar. Säkringsredovisning tillämpas för att minska osäkerheter rörande framtida räntebetalningar för fastighetslån.

# Fastighetsstaden i Halmstad AB

Org.nr. 556686-2917

## Förändringar i eget kapital, koncern

2023061226962

	Aktiekapital	Övrigt bundet eget kapital	Annat eget kapital	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång	170 862	669 882	148 602 788	149 443 532
Omföring kapitalandelsfond		239 651	-239 651	0
Erhållna aktieägartillskott			6 548 986	6 548 986
Nyemission	28 490		119 971 510	120 000 000
Årets vinst		0	26 876 352	26 876 352
Belopp vid årets utgång	199 352	909 533	301 759 985	302 868 870

## Förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Övrigt fritt eget kapital	Årets resultat	Summa fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	170 862	61 965 217	1 301 089	63 266 306
Erhållna aktieägartillskott		6 548 986		6 548 986
Resultatdisp. enl. beslut av årsstämma:		1 301 089	-1 301 089	0
Nyemission	28 490	119 971 510	0	119 971 510
Årets förlust			-4 934 994	-4 934 994
Belopp vid årets utgång	199 352	189 786 802	-4 934 994	184 851 808

## Resultatdisposition

### Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämmans förfogande står	
balanserad vinst	183 237 816
erhållna aktieägartillskott	6 548 986
årets förlust	-4 934 994
	<u>184 851 808</u>
Styrelsen föreslår att	
i ny räkning överföres	<u>184 851 808</u>
	184 851 808

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

## RESULTATRÄKNING

	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>					
Nettoomsättning	2	109 530 950	95 072 943	0	0
Aktiverat arbete för egen räkning		0	146 800	0	0
Övriga rörelseintäkter		1 641 527	1 056 275	0	0
		111 172 477	96 276 018	0	0
<b>Rörelsens kostnader</b>					
Övriga externa kostnader	3	-31 213 554	-29 033 033	-1 272 820	-1 289 260
Personalkostnader	4	-7 151 982	-5 875 033	0	0
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-23 174 562	-16 562 475	0	0
Återföring av nedskrivning av omsättningstillgångar		18 363 350	18 175 407	0	0
Övriga rörelsekostnader		-24 155	0	0	0
		-43 200 903	-33 295 134	-1 272 820	-1 289 260
<b>Rörelseresultat</b>		67 971 574	62 980 884	-1 272 820	-1 289 260
<b>Resultat från finansiella poster</b>					
Resultat från andelar i koncernföretag		0	0	-3 000 000	0
Resultat från andelar i intresseföretag		239 651	222 846	1 000 000	0
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		-1 014 326	97 596	-1 014 326	97 596
Ränteintäkter		22 545	0	1 817 041	3 474 000
Övriga ränteintäkter från koncernföretag		0	0	1 035 803	570 000
Räntekostnader och liknande resultatposter		-29 034 702	-19 537 437	-2 258 620	-4 345 076
Räntekostnader till koncernföretag		0	0	-4 354 655	-1 586 300
		-29 786 832	-19 216 995	-6 774 757	-1 789 780
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		38 184 742	43 763 889	-8 047 577	-3 079 040
<b>Bokslutsdispositioner</b>					
Erhållna koncernbidrag		0	0	5 080 000	5 810 000
Lämnade koncernbidrag		0	0	-1 500 000	-910 000
		0	0	3 580 000	4 900 000
<b>Resultat före skatt</b>		38 184 742	43 763 889	-4 467 577	1 820 960
Skatt på årets resultat	5	-11 308 390	-10 238 627	-467 418	-519 871
<b>Årets resultat</b>		26 876 352	33 525 262	-4 934 995	1 301 089

2023061226963

# Fastighetsstaden i Halmstad AB

Org.nr. 556686-2917

## BALANSRÄKNING

		Koncernen		Moderbolaget	
		2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>Not</b>				
<b>Anläggningstillgångar</b>					
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>					
Byggnader och mark	6	1 464 699 627	989 439 672	0	0
Inventarier, verktyg och installationer	7	3 565 172	2 814 294	0	0
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	8	57 747 916	5 632 756	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>1 526 012 715</b>	<b>997 886 722</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>					
Andelar i koncernföretag	9	0	0	378 533 346	193 271 831
Andelar i intresseföretag	10	3 585 205	3 333 054	3 675 672	2 663 172
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	0	10 301 643	0	10 301 643
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>3 585 205</b>	<b>13 634 697</b>	<b>382 209 018</b>	<b>206 236 646</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>1 529 597 920</b>	<b>1 011 521 419</b>	<b>382 209 018</b>	<b>206 236 646</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>					
<b>Kortfristiga fordringar</b>					
Kundfordringar		14 426 987	7 702 500	0	0
Fordringar hos koncernföretag		701 643	0	69 504 416	43 524 947
Fordringar hos intresseföretag		6 000 000	0	6 000 000	0
Aktuell skattefordran		0	0	289 415	205 531
Övriga fordringar		4 318 020	9 557 693	1 638 477	1 394 483
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	2 265 043	3 261 186	0	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>27 711 693</b>	<b>20 521 379</b>	<b>77 432 308</b>	<b>45 124 961</b>
<b>Kassa och bank</b>					
Kassa och bank		15 215 219	1 456 843	4 714 769	1 185 511
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>15 215 219</b>	<b>1 456 843</b>	<b>4 714 769</b>	<b>1 185 511</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>42 926 912</b>	<b>21 978 222</b>	<b>82 147 077</b>	<b>46 310 472</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>1 572 524 832</b>	<b>1 033 499 641</b>	<b>464 356 095</b>	<b>252 547 118</b>

2023061226964

# Fastighetsstaden i Halmstad AB

Org.nr. 556686-2917

## BALANSRÄKNING

		Koncernen		Moderbolaget	
		2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>Not</b>				
<b>Eget kapital, koncern</b>					
Aktiekapital		199 352	170 862		
Övrigt tillskjutet kapital		167 825 356	41 304 860		
Annat eget kapital inklusive årets resultat		134 844 162	107 967 808		
<b>Summa eget kapital, koncern</b>		<b>302 868 870</b>	<b>149 443 530</b>		
<b>Eget kapital, moderföretag</b>					
<b>Bundet eget kapital</b>					
Aktiekapital	14			199 352	170 862
<b>Summa bundet eget kapital</b>				<b>199 352</b>	<b>170 862</b>
<b>Fritt eget kapital</b>					
Fri överkursfond				161 276 370	41 304 860
Balanserat resultat				21 961 446	20 660 357
Erhållet aktieägartillskott				6 548 986	0
Årets resultat				-4 934 994	1 301 089
<b>Summa fritt eget kapital</b>				<b>184 851 808</b>	<b>63 266 306</b>
<b>Summa eget kapital, moderföretag</b>				<b>185 051 160</b>	<b>63 437 168</b>
<b>Avsättningar</b>	15				
Uppskjuten skatteskuld	12	42 315 269	18 463 752	0	0
Avsättningar för lagfart		620 435	620 435	0	0
<b>Summa avsättningar</b>		<b>42 935 704</b>	<b>19 084 187</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	16, 17				
Skulder till kreditinstitut		1 131 726 138	783 062 776	4 140 000	4 428 000
Skulder till koncernföretag		0	15 237 848	0	15 237 848
Övriga skulder		47 200	47 200	0	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>1 131 773 338</b>	<b>798 347 824</b>	<b>4 140 000</b>	<b>19 665 848</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>	17				
Checkräkningskredit		0	11 233 501	0	0
Skulder till kreditinstitut		39 716 532	25 906 564	288 000	288 000
Förskott från kunder		72 884	5 988	0	0
Leverantörsskulder		13 086 293	5 842 031	12 500	1 125 000
Skulder till koncernföretag		0	0	272 721 085	166 175 299
Skulder till intresseföretag och gemensamt styrda företag		2 084 600	1 410 000	2 084 600	1 410 000
Aktuell skatteskuld		2 107 999	4 145 377	0	0
Övriga skulder		10 702 793	2 354 572	-0	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	27 175 819	15 726 067	58 750	445 803
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>94 946 920</b>	<b>66 624 100</b>	<b>275 164 935</b>	<b>169 444 102</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>1 572 524 832</b>	<b>1 033 499 641</b>	<b>464 356 095</b>	<b>252 547 118</b>

2023061226965

# Fastighetsstaden i Halmstad AB

Org.nr. 556686-2917

## KASSAFLÖDESANALYS

	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>					
Rörelseresultat	2	67 971 574	62 980 884	-1 272 820	-1 289 260
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		9 283 197	-1 612 932	0	0
Erhållen ränta m.m.		67 650	97 596	2 852 844	4 141 596
Erlagd ränta		-29 455 505	-19 537 437	-6 613 275	-5 931 376
Betald inkomstskatt		-11 301 625	-7 691 080	-551 302	-225 237
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>36 565 291</b>	<b>34 237 031</b>	<b>-5 584 553</b>	<b>-3 304 277</b>
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>					
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		-6 697 711	-2 169 009	0	0
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		2 703 818	-3 247 662	-65 365 352	10 995 030
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		6 425 041	2 658 702	-1 112 500	1 098 965
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		-188 324 929	12 642 205	124 737 372	62 737 723
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-149 328 490</b>	<b>44 121 267</b>	<b>52 674 967</b>	<b>71 527 441</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>					
Förvärv av byggnader och mark	6	-25 868 045	-56 570 422	0	0
Försäljning av byggnader och mark		0	730 880	0	0
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	7	-662 732	-129 204	0	0
Försäljning av inventarier, verktyg och installationer		536 652	8 000	0	0
Förvärv av pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	8	-58 762 549	-5 415 992	0	0
Förvärv av koncernföretag	9	-186 903 801	0	-188 261 515	-37 659 282
Förvärv av andelar i intresseföretag	10	-12 500	0	-12 500	0
Förvärv av långfristiga värdepapper	11	0	-10 301 643	0	-10 301 643
Försäljning av långfristiga värdepapper	11	9 287 317	0	9 287 317	0

2023061226966

# Fastighetsstaden i Halmstad AB

Org.nr. 556686-2917

## KASSAFLÖDESANALYS

Not	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-01-01	2021-01-01	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	-262 385 657	-71 678 381	-178 986 698	-47 960 925
<b>Finansieringsverksamheten</b>				
Årets nyemission	120 000 000	0	120 000 000	0
Erhållna aktieägartillskott	6 548 986	0	6 548 986	0
Koncernbidrag	0	0	3 580 000	4 900 000
Upptagna långfristiga lån	298 923 537	42 341 073	0	0
Amortering långfristiga lån	0	0	-288 000	-8 280 817
Utbetald utdelning	0	-1 149 793	0	-1 149 793
Återbetalt aktieägartillskott	0	-20 027 551	0	-20 027 551
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	425 472 523	21 163 729	129 840 986	-24 558 161
<b>Förändring av likvida medel</b>	13 758 376	-6 393 385	3 529 255	-991 645
Likvida medel vid årets början	1 456 843	7 850 228	1 185 511	2 177 156
Kvar att fördela	0	0	3	0
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>15 215 219</b>	<b>1 456 843</b>	<b>4 714 769</b>	<b>1 185 511</b>

2023061226967

## NOTER

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning.

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### *Fordringar*

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

#### *Intäktsredovisning*

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Företaget redovisar därför inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp) om ersättningen erhålls i likvida medel direkt vid leverans. Avdrag görs för lämnade rabatter.

#### *Materiella anläggningstillgångar*

Tillämpade nyttjandeperioder:

	Antal år
Byggnader	4-100
Inventarier, verktyg och installationer	5-10

#### *Finansiella instrument*

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärde.

Finansiella tillgångar och finansiella skulder redovisas när företaget blir part i det finansiella instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången upphör eller regleras, eller när de risker och fördelar förknippade med tillgången överförs till annan part. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när den avtalade förpliktelsen fullgörs eller upphör.

Kundfordringar värderas till anskaffningsvärde med avdrag för befarade förluster. Leverantörsskulder och andra icke-räntebärande skulder värderas till nominella belopp.

Finansiella anläggningstillgångar och finansiella långfristiga skulder samt räntebärande kortfristiga finansiella fordringar och skulder värderas såväl vid första redovisningstillfället som i efterföljande värdering till upplupet anskaffningsvärde, vilket normalt är detsamma som verkligt värde (transaktionsvärdet) vid anskaffningstidpunkten med tillägg av direkt hänförliga transaktionsutgifter såsom courtage.

## NOTER

### *Inkomstskatt*

Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats.

Aktuell skatt värderas till det sannolika beloppet enligt de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen.

Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

Uppskjuten skatt beräknas på temporära skillnader. En temporär skillnad finns när det redovisade värdet på en tillgång eller skuld skiljer sig från det skattemässiga värdet. Temporära skillnader beaktas ej i skillnader hänförliga till investeringar i dotterföretag, filialer, intresseföretag eller joint venture om företaget kan styra tidpunkten för återföring av de temporära skillnaderna och det inte är uppenbart att den temporära skillnaden kommer att återföras inom en överskådlig framtid. Skillnader som härrör från den första redovisningen av goodwill eller vid den första redovisningen av en tillgång eller skuld såvida inte den hänförliga transaktionen är ett rörelseförvärv eller påverkar skatt eller redovisat resultat utgör inte heller temporära skillnader.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

### *Avsättningar*

Avsättningar redovisas när det finns en legal eller informell förpliktelse till följd av en tidigare händelse, det är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen och beloppen kan uppskattas på ett tillförlitligt sätt. Tidpunkten eller beloppet för utflödet kan fortfarande vara osäker.

Avsättningar för omstruktureringsplaner redovisas bara om en fastställd och utförlig omstruktureringsplan har utarbetats och införts, eller om företaget minst har offentliggjort planens huvuddrag till dem som berörs av den. Avsättningar redovisas inte för utgifter som hör samman med den framtida verksamheten.

En avsättning redovisas till den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera förpliktelsen på balansdagen. Avsättningar tas endast i anspråk för de utgifter som avsättningen ursprungligen var avsedd för. Avsättningar diskonteras till sina nuvärden där pengars tidsvärde är väsentligt.

### *Säkringsredovisning*

Bolaget tillämpar säkringsredovisning i enlighet med K3 kapitel 11. Säkringsinstrumenten utgörs av ränteswappar.

### *Koncernredovisning*

#### *Dotterföretag*

Dotterföretag är företag i vilka moderföretaget direkt eller indirekt innehar mer än 50 % av röstetalet eller på annat sätt har ett bestämmande inflytande. Bestämmande inflytande innebär en rätt att utforma ett företags finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekonomiska fördelar. Redovisningen av rörelseförvärv bygger på enhetssynen. Det innebär att förvärvsanalysen upprättas per den tidpunkt då förvärvaren får bestämmande inflytande. Från och med denna tidpunkt ses förvärvaren och den förvärvade enheten som en redovisningsenhet. Tillämpningen av enhetssynen innebär vidare att alla tillgångar (inklusive goodwill) och skulder samt intäkter och kostnader medräknas i sin helhet även för delägda dotterföretag.

Anskaffningsvärdet för dotterföretag beräknas till summan av verkligt värde vid förvärvstidpunkten för erlagda tillgångar med tillägg av uppkomna och övertagna skulder samt emitterade egetkapitalinstrument, utgifter som är direkt hänförliga till rörelseförvärvet samt eventuell tilläggsköpeskillning. I förvärvsanalysen fastställs det verkliga värdet, med några undantag, vid förvärvstidpunkten av förvärvade identifierbara tillgångar och övertagna skulder samt minoritetsintresse. Minoritetsintresse värderas till verkligt värde vid förvärvstidpunkten. Från och med förvärvstidpunkten inkluderas i koncernredovisningen det förvärvade företagens intäkter och kostnader, identifierbara tillgångar och skulder liksom eventuell uppkommen goodwill eller negativ goodwill.

## NOTER

## Intresseföretag

Aktieinnehav i intresseföretag, i vilka koncernen har lägst 20% och högst 50% av rösterna eller på annat sätt har ett betydande inflytande över den driftsmässiga och finansiella styrningen, redovisas enligt kapitalandelsmetoden. Kapitalandelsmetoden innebär att det i koncernen redovisade värdet på aktier i intresseföretag motsvaras av koncernens andel i intresseföretagens egna kapital, eventuella restvärden på koncernmässiga över- och undervärden, inklusive goodwill och negativ goodwill reducerat med eventuella internvinster. I koncernens resultaträkning redovisas som "Andel i intresseföretags resultat" koncernens andel i intresseföretagens resultat efter skatt justerat för eventuella avskrivningar på eller upplösningar av förvärvade över- respektive undervärden, inklusive avskrivning på goodwill/ upplösning av negativ goodwill. Erhållna utdelningar från intresseföretag minskar redovisat värde. Vinstandelar upparbetade efter förvärven av intresseföretagen som ännu inte realiserats genom utdelning, avsätts till kapitalandelsfonden.

## UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 2	Nettoomsättning	Koncernen		Moderbolaget	
		2022	2021	2022	2021
	<i>Nettoomsättning uppdelad på intäktslag</i>				
	Hysesintäkter	109 530 950	95 072 943	0	0
		109 530 950	95 072 943	0	0

Not 3	Ersättning till revisorer	Koncernen		Moderbolaget	
		2022	2021	2022	2021
	<i>Baker Tilly Halmstad KB</i>				
	Revisionsuppdrag	720 000	410 000	72 000	45 000
	Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	180 000	300 000	35 000	40 000
	Skatterådgivning	15 000	15 000	3 000	2 000
		915 000	725 000	110 000	87 000

Med revisionsuppdrag avses revisors arbete för den lagstadgade revisionen och med revisionsverksamhet olika typer av kvalitetssäkringstjänster. Övriga tjänster är sådant som inte ingår i revisionsuppdrag, revisionsverksamhet eller skatterådgivning.

Not 4	Personal	Koncernen		Moderbolaget	
		2022	2021	2022	2021
	<i>Medelantalet anställda</i>				
	Medelantalet anställda bygger på av bolaget betalda närvarotimmar relaterade till en normal arbetstid.				
	Medelantal anställda har varit	10,00	9,00	0,00	0,00
	varav kvinnor	3,00	3,00	0,00	0,00
	varav män	7,00	6,00	0,00	0,00

**NOTER****Löner, ersättningar m.m.**

Löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader har utgått med följande belopp:

## Styrelsen:

Löner och ersättningar	1 436 264	1 378 529	0	0
Pensionskostnader	184 455	193 846	0	0
	<u>1 620 719</u>	<u>1 572 375</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

## Övriga anställda:

Löner och ersättningar	3 576 595	3 248 497	0	0
Pensionskostnader	106 370	128 657	0	0
	<u>3 682 965</u>	<u>3 377 154</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

## Sociala kostnader

1 690 193	1 530 405	0	0
-----------	-----------	---	---

## Summa styrelse och övriga

<u>6 993 877</u>	<u>6 479 934</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
------------------	------------------	----------	----------

**Könsfördelning i styrelse och företagsledning**

Antal styrelseledamöter	5	5	0	5
varav kvinnor	0	0	0	0
varav män	5	5	0	5

2023061226971

# Fastighetsstaden i Halmstad AB

Org.nr. 556686-2917

## NOTER

Not 5	Skatt på årets resultat Koncernen	2022	2021
	Aktuell skatt	-5 780 388	-4 899 590
	Uppskjuten skatt	-5 528 002	-4 059 516
	Återförd uppskjuten skattefordran	0	-1 279 521
		<u>-11 308 390</u>	<u>-10 238 627</u>
	<i>Avstämning av effektiv skatt</i>		
	Resultat före skatt	38 184 742	43 763 889
	Skattekostnad 20,60% (20,60%)	-7 866 057	-9 015 361
	Skatteeffekt av:		
	Ej avdragsgilla kostnader	-2 882 499	-636 813
	Ej skattepliktiga intäkter	3 783 031	3 744 134
	Skattemässiga justeringar	2 052 701	1 205 140
	Underskottsavdrag som nyttjas i år	355 616	56 588
	I år uppkomna underskottsavdrag	-1 223 180	-253 278
	Förändring Uppskjuten skatt	-5 528 002	-5 339 037
	Summa	<u>-11 308 390</u>	<u>-10 238 627</u>
	<b>Moderbolaget</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Aktuell skatt	-467 418	-519 871
		<u>-467 418</u>	<u>-519 871</u>
	<i>Avstämning av effektiv skatt</i>		
	Resultat före skatt	-4 467 577	1 820 960
	Skattekostnad 20,60% (20,60%)	920 321	-375 118
	Skatteeffekt av:		
	Ej avdragsgilla kostnader	-1 594 082	-144 755
	Skattemässiga justeringar	206 343	0
	Avrundningsdifferens	0	2
	Summa	<u>-467 418</u>	<u>-519 871</u>

2023061226972

NOTER

Not 6 Byggnader och mark

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	1 135 781 273	1 079 879 740	0	0
Inköp	25 719 927	56 570 422	0	0
Försäljningar/utrangeringar	-746 412	-894 552	0	0
Aktiverat från pågående arbete	6 647 389	225 663	0	0
Förvärvade anskaffningsvärden	521 721 867	0	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 689 124 044	1 135 781 273	0	0
Ingående avskrivningar	-147 421 601	-131 372 956	0	0
Försäljningar/utrangeringar	209 760	163 672	0	0
Årets avskrivningar	-24 296 355	-16 212 317	0	0
Förvärvade avskrivningar	-50 996 221	0	-	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	-222 504 417	-147 421 601	0	0
Ingående uppskrivningar	1 080 000	1 080 000	0	0
Utgående ackumulerade uppskrivningar netto	1 080 000	1 080 000	0	0
Ingående nedskrivningar	0	-18 175 407	0	0
Förvärvade nedskrivningar	-18 456 560	0	0	0
Återförd nedskrivning	18 456 560	18 175 407	0	0
Årets nedskrivningar	-3 000 000	0	0	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-3 000 000	0	0	0
Utgående redovisat värde	1 464 699 627	989 439 672	0	0
Redovisat värde byggnader	1 312 301 415	894 547 261	0	0
Redovisat värde markanläggningar	10 935 772	5 719 000	0	0
Redovisat värde mark	141 462 440	89 173 411	0	0
	1 464 699 627	989 439 672	0	0
I ovanstående redovisat värde ingår				
förvaltningsfastigheter med	1 464 699 627	989 439 672	0	0
Verkligt värde				
förvaltningsfastighet	2 249 800 000	1 637 900 000	0	0

Uppgift om verkligt värde baseras på värderingar av oberoende värderingsman. Värderingarna har utförts med etablerade värderingsmetoder och med tillämpande av marknadsmässiga direktavkastningskrav på 2,8%-7,2%.

2023061226973

# Fastighetsstaden i Halmstad AB

Org.nr. 556686-2917

## NOTER

### Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	5 037 206	5 510 012	0	0
Inköp	662 732	129 204	0	0
Försäljningar/utrangeringar	-66 058	-602 010	0	0
Förvärvade anskaffningsvärden	3 969 101	0	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 602 981	5 037 206	0	0
Ingående avskrivningar	-2 222 912	-2 474 763	0	0
Försäljningar/utrangeringar	66 058	602 010	0	0
Förvärvade avskrivningar	-3 437 553	0	0	0
Årets avskrivningar	-443 402	-350 159	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 037 809	-2 222 912	0	0
Utgående redovisat värde	3 565 172	2 814 294	0	0

### Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	5 632 756	442 427	0	0
Inköp	59 395 761	5 415 992	0	0
Aktiverat som byggnad	-6 647 389	-225 663	0	0
Omklassificering	-633 212	0	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	57 747 916	5 632 756	0	0
Utgående redovisat värde	57 747 916	5 632 756	0	0

### Not 9 Andelar i koncernföretag

Koncernen		2022-12-31	2021-12-31
Företag	Säte	Antal/Kap. andel %	Redovisat värde
Organisationsnummer			Redovisat värde

# Fastighetsstaden i Halmstad AB

Org.nr. 556686-2917

## NOTER

Moderbolaget			2022-12-31	2021-12-31
Företag		Antal/Kap. andel %	Redovisat värde	Redovisat värde
<b>Organisationsnummer</b>	<b>Säte</b>			
Fastighets AB Hvitfeldtskatan 556311-8651	Halmstad	1 000 100,00%	79 182 000	79 182 000
Fastighets AB Torgmunken 556667-9006	Halmstad	1 000 100,00%	11 690 000	11 690 000
Fastighets AB Tre Kilo 556675-2571	Halmstad	1 000 100,00%	22 416 285	22 416 285
Fastighets AB Entreprenadstaden 556332-3228	Halmstad	2 500 100,00%	500 000	500 000
Fastighets AB Trästad 556972-2985	Halmstad	500 100,00%	12 116 391	12 116 391
Fastighetsbolaget Poststaden AB 556989-1459	Halmstad	500 100,00%	6 309 815	6 309 815
Fastighets AB Knekten 3 i Halmstad 556996-0080	Halmstad	500 100,00%	3 060 000	3 060 000
Fastighets AB Knekten 7 i Halmstad 556878-2907	Halmstad	500 100,00%	12 731 000	12 731 000
Fastighets AB Snickeristaden 559172-6079	Halmstad	500 100,00%	7 354 558	7 354 558
Fastighets AB Gullbrandstaden 556963-9676	Halmstad	500 100,00%	7 252 500	7 252 500
Fastighets AB Fordonet 5 559276-9342	Halmstad	250 100,00%	30 659 282	30 659 282
Fastighets AB Slottstaden Halmstad 556792-9715	Halmstad	1 000 100,00%	139 889 462	0
Fastighets AB Slagan 2 556699-1765	Halmstad	1 000 100,00%	10 449 610	0
Fastighets AB Fräsaren 15 559067-1318	Halmstad	500 100,00%	10 720 078	0
Fastighets AB Finsmeden 3 556752-1082	Halmstad	2 000 100,00%	6 653 606	0
Fastighets AB Äventyrsstaden Halmstad 556869-5737	Halmstad	500 100,00%	17 548 759	0
			<u>378 533 346</u>	<u>193 271 831</u>
Ingående anskaffningsvärde			193 271 831	155 612 549
Inköp			<u>188 261 515</u>	<u>37 659 282</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden			381 533 346	193 271 831
Årets nedskrivningar			<u>-3 000 000</u>	<u>0</u>
Utgående ackumulerade nedskrivningar			<u>-3 000 000</u>	<u>0</u>
Utgående redovisat värde			<u>378 533 346</u>	<u>193 271 831</u>



# Fastighetsstaden i Halmstad AB

Org.nr. 556686-2917

## NOTER

### Not 10 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag Koncernen

			2022-12-31	2021-12-31
Företag		Antal/Kap. andel %	Redovisat värde	Redovisat värde
Organisationsnummer	Säte			
Fastighets AB Maskinstaden 556843-0572	Halmstad	250 50,00%	3 572 705	3 333 054
Timmerstaden Grevie AB 559338-9074	Båstad	125 50,00%	12 500	0
			<u>3 585 205</u>	<u>3 333 054</u>

### Uppgifter om eget kapital och resultat

	Eget kapital	Resultat
Fastighets AB Maskinstaden	1 840 814	479 302
Timmerstaden Grevie AB	25 000	0
Fastighets AB Maskinstaden		
Ingående anskaffningsvärde	3 333 054	3 110 208
Inköp	12 500	0
Andel av årets resultat	239 651	222 846
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>3 585 205</u>	<u>3 333 054</u>
Utgående redovisat värde	3 585 205	3 333 054

### Moderbolaget

			2022-12-31	2021-12-31
Företag		Antal/Kap. andel %	Redovisat värde	Redovisat värde
Organisationsnummer	Säte			
Fastighets AB Maskinstaden 556843-0572	Halmstad	250 50,00%	3 663 172	2 663 172
Timmerstaden Grevie AB 559338-9074	Båstad	125 50,00%	12 500	0
			<u>3 675 672</u>	<u>2 663 172</u>

### Uppgifter om eget kapital och resultat

	Eget kapital	Resultat
Fastighets AB Maskinstaden	1 840 814	479 302
Timmerstaden Grevie AB	25 000	0
Ingående anskaffningsvärde	3 663 172	3 663 172
Inköp	12 500	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>3 675 672</u>	<u>3 663 172</u>
Ingående nedskrivningar	-1 000 000	-1 000 000
Återförd nedskrivning	1 000 000	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	<u>0</u>	<u>-1 000 000</u>
Utgående redovisat värde	3 675 672	2 663 172

2023061226976

# Fastighetsstaden i Halmstad AB

Org.nr. 556686-2917

## NOTER

### Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav Koncernen

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	10 301 643	0
Inköp	0	10 301 643
Försäljningar/utrangeringar	-10 301 643	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	10 301 643
Utgående redovisat värde	0	10 301 643

### Moderbolaget

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	10 301 643	0
Inköp	0	10 301 643
Försäljningar/utrangeringar	-10 301 643	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	10 301 643
Utgående redovisat värde	0	10 301 643

### Not 12 Uppskjuten skatt Koncernen

	2022-12-31		
	Temporär skillnad	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld
Byggnader och mark	205 413 927	0	42 315 269
		0	42 315 269

	2021-12-31		
	Temporär skillnad	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld
Byggnader och mark	89 629 864	0	18 463 752
		0	18 463 752

### Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda kostnader	2 265 043	3 261 186	0	0
	2 265 043	3 261 186	0	0

2023061226977

# Fastighetsstaden i Halmstad AB

Org.nr. 556686-2917

## NOTER

### Not 14 Upplysningar om aktiekapital

	Antal aktier	Kvotvärde per aktie
Antal/värde vid årets ingång	8 786	19,44
Nyemission	1 465	
Antal/värde vid årets utgång	10 251	19,44
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ovanstående aktieantal fördelar sig enligt följande		
A-aktier	10 251	8 786
	<u>10 251</u>	<u>8 786</u>

### Not 15 Avsättningar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
<i>Uppskjuten skatt</i>				
Redovisat värde vid årets början	18 463 752	14 404 236	0	0
Årets avsättningar	23 851 517	4 059 516	0	0
Redovisat värde vid årets slut	<u>42 315 269</u>	<u>18 463 752</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<i>Övriga avsättningar</i>				
Redovisat värde vid årets början	620 435	620 435	0	0
Redovisat värde vid årets slut	<u>620 435</u>	<u>620 435</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

### Not 16 Långfristiga skulder

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Summa amortering efter 5 år	972 907 210	694 721 568	2 988 000	3 276 000

### Not 17 Skulder som avser flera poster

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Bolagets banklån om 4 428 000 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.				
Koncernens banklån om 1 171 442 670 kr redovisas under följande poster i balansräkningen.				
<i>Långfristiga skulder</i>				
Skulder till kreditinstitut	1 131 726 138	783 062 776	4 140 000	4 428 000
<i>Kortfristiga skulder</i>				
Skulder till kreditinstitut	39 716 532	25 906 564	288 000	288 000

# Fastighetsstaden i Halmstad AB

Org.nr. 556686-2917

## NOTER

### Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Upplupen ränta	0	420 803	0	420 803
Förutbetalda hyror	19 500 516	11 294 137	0	
Upplupna lönekostnader	867 502	747 000	0	
Sociala avgifter	272 561	234 700	0	0
Övriga upplupna kostnader	6 535 240	3 029 427	58 750	25 000
	<u>27 175 819</u>	<u>15 726 067</u>	<u>58 750</u>	<u>445 803</u>

### Not 19 Derivatinstrument

2022-12-31

Typ av instrument	Nom.belopp / Verkligt värde		Redovisat värde
	Antal		
Ränteswap	455 000 000	29 103 430	0
Moderbolaget			2022-12-31
Ränteswap	235 000 000	16 564 349	0

### Not 20 Disposition av vinst eller förlust

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämmans förfogande står balanserad vinst

183 237 816

erhållna aktieägartillskott

6 548 986

årets förlust

-4 934 994

184 851 808

Styrelsen föreslår att i ny räkning överföres

184 851 808

184 851 808

### Not 21 Ställda säkerheter för egna skulder till kreditinstitut

Koncernen

Moderbolaget

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	1 259 176 000	881 007 000	0	0
Företagsinteckningar	500 000	500 000	0	0
Summa ställda säkerheter	<u>1 259 676 000</u>	<u>881 507 000</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

**NOTER****Not 22 Eventualförpliktelser**

	<b>Koncernen</b>		<b>Moderbolaget</b>	
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Borgensförbindelser, begränsad proprieborgen	0	0	11 800 000	11 800 000
Borgensförbindelser, obegränsad proprieborgen	4 432 230	4 587 000	1 107 450 036	790 702 481
	<u>4 432 230</u>	<u>4 587 000</u>	<u>1 119 250 036</u>	<u>802 502 481</u>
<i>varav till förmån för koncernföretag</i>	0	0	1 114 817 806	797 915 481
<i>varav till förmån för intresseföretag</i>	4 432 230	4 587 000	4 432 230	4 587 000

**Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Nyproduktionen av 35 lägenheter i Gullbrandstorp färdigställs i april 2023. Samtliga lägenheter är uthyrda.

Ett antal hyresgäst Anpassningar har påbörjats och flera kommer att genomföras under året. Samtliga innebär ökade hyresintäkter. Vi räknar även med att stärka vår gröna profil genom att genomföra ett antal solcellsprojekt under året.

Lönsamheten beräknas vara sämre under 2023 jämfört med de senaste åren främst beroende på ränteutvecklingen.

De största riskerna ligger utanför bolagets kontroll. Främst påverkar osäkerheten kring ränteutvecklingen samt utvecklingen av energipriser och kriget i Ukraina. Samtliga kan påverka resultatet negativt.

**Not 24 Definition av nyckeltal**

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

# Fastighetsstaden i Halmstad AB

Org.nr. 556686-2917

## NOTER

2023061226981

Halmstad

Enligt datum som framgår av digital signatur

Greger Petersson  
Ordförande

Peter Lundstedt

Max Petersson Wigby

Per Ekelund

Pontus Petersson

Victor Persson

Min revisionsberättelse har lämnats enligt datum i digital signatur.

Maria Nilsson  
Auktoriserad revisor

2023061226982



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
09.05.2023 07:10  
SENT BY OWNER:  
Mia Nilsson · 08.05.2023 13:36  
DOCUMENT ID:  
BJ8CR8UEh  
ENVELOPE ID:  
B1rA08U4n-BJ8CR8UEh

DOCUMENT NAME:  
ÅR Fastighetsstaden i Halmstad AB 2022.pdf  
23 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Pontus Greger Petersson pontus@fastighetsstaden.se	Signed	08.05.2023 13:46	eID	Swedish BankID (DOB: 1991/07/15)
	Authenticated	08.05.2023 13:45	Low	IP: 194.132.28.133
PER EKELUND per.ekelund@doxa.se	Signed	08.05.2023 13:47	eID	Swedish BankID (DOB: 1971/06/03)
	Authenticated	08.05.2023 13:46	Low	IP: 194.14.172.25
Max Petersson Wigby max@fastighetsstaden.se	Signed	08.05.2023 14:04	eID	Swedish BankID (DOB: 1987/11/07)
	Authenticated	08.05.2023 14:02	Low	IP: 194.132.28.133
John Greger Petersson greger@fastighetsstaden.se	Signed	08.05.2023 14:41	eID	Swedish BankID (DOB: 1951/10/12)
	Authenticated	08.05.2023 14:41	Low	IP: 194.132.28.133
Victor-Manuel Persson Victor.Persson@doxa.se	Signed	08.05.2023 15:16	eID	Swedish BankID (DOB: 1984/10/16)
	Authenticated	08.05.2023 15:05	Low	IP: 212.112.184.228
PETER LUNDSTEDT petlund.pl@gmail.com	Signed	08.05.2023 15:50	eID	Swedish BankID (DOB: 1957/06/14)
	Authenticated	08.05.2023 15:49	Low	IP: 31.208.89.99
MARIA NILSSON mia.nilsson@bakertilly.se	Signed	09.05.2023 07:10	eID	Swedish BankID (DOB: 1985/09/12)
	Authenticated	09.05.2023 07:09	Low	IP: 37.208.1.132

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

## Custom events

No custom events related to this document

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

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



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Fastighetsstaden i Halmstad AB  
Org.nr. 556686-2917

### Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Fastighetsstaden i Halmstad AB för år 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för år 2021 har utförts av en annan revisor vars uppdrag upphörde i förtid och som lämnat en revisionsberättelse daterad 26 april 2022 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen.

Följande handlingar fogas till revisionsberättelsen:

- Kopia av tidigare revisors anmälan enligt 9 kap. 23 § aktiebolagslagen.
- Kopior av underrättelser enligt 9 kap. 23 a § aktiebolagslagen.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den 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 för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser

att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen 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 mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag 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. Mina 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 jag 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 jag tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen i enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Jag ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Jag är ensam ansvarig för mina uttalanden.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Fastighetsstaden i Halmstad AB för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets 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.

### Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Halmstad enligt min digitala underskrift.

Maria Nilsson

Auktoriserad revisor

2023061226986



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
09.05.2023 07:15  
SENT BY OWNER:  
Mia Nilsson • 09.05.2023 07:13  
DOCUMENT ID:  
Skh9UUvV3  
ENVELOPE ID:  
BJj918PV3-Skh9UUvV3

DOCUMENT NAME:  
Revisionsberättelse Fast.staden i Halmstad AB 2022.pdf  
2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MARIA NILSSON mia.nilsson@bakertilly.se	Signed Authenticated	09.05.2023 07:15 09.05.2023 07:15	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1985/09/12) IP: 37.208.1.132

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

## Custom events

No custom events related to this document

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

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



GDPR compliant



eIDAS standard



PAdES sealed

Bolagsverket

851 81 Sundsvall

Avseende Fastighetsstaden i Halmstad AB, org nr 556686-2917

**Anmälan och redogörelse enligt 9 kap. 23 § aktiebolagslagen (2005:551)**

Mitt uppdrag som revisor i bolaget har upphört i förtid genom beslut av extra bolagsstämma 2023-02-27.

Några förhållanden som föranleder anmärkning i denna redogörelse har inte kommit till min kännedom.

**Underrättelse enligt 9 kap. 23 a § aktiebolagslagen (2005:551)**

Skälet till att mitt uppdrag upphört i förtid är organisatoriska förändringar.

Halmstad den 27 februari 2023



Charlotte Falk

Auktoriserad revisor

2023061226985