

Årsredovisning och koncernredovisning Pionjären Fastighets AB

Org.nr 556114-9773

Räkenskapsår 2021-01-01 - 2021-12-31

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen för moderbolaget samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen har fastställts på årsstämma den 30 juni 2022
Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Boden den 30 juni 2022

Jern Eriksson



Arsredovisning och koncernredovisning

för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31

Styrelsen och verkställande direktören för Pionjären Fastighets AB avger härmed följande årsredovisning och koncernredovisning.

Innehåll

	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Koncernen	
Resultaträkning	4
Balansräkning	6
Rapport över förändringar i eget kapital	7
Kassaflödesanalys	8
Moderföretaget	
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Rapport över förändringar i eget kapital	12
Kassaflödesanalys	13
Tilläggsupplysningar	
Redovisningsprinciper m.m.	14
Noter	14

Styrelsens säte: Boden

Företagets redovisningsvaluta: Svenska kronor (SEK).

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

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bolaget och koncernen bedriver fastighetsförvaltning och fastighetsutveckling samt därmed förenlig verksamhet. Fastighetsbeståndet finns i dagsläget i Boden med omnejd.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har Bodom Fastigheter som ägdes vid ingången av året fusionerats in i Pionjären Fastighets AB. Pionjären Fastighets AB har även förvärvat två fastighetsbolag, Fastighetsaktiebolaget Arvake och Magede AB vilka också fusionerats in i Pionjären Fastighets AB under året.

Under året har en av fastigheterna avstyckats och avyttrats. Resultatet av denna försäljningen uppgick till 32 mkr.

Investeringar

Koncernen har under året fortsatt att investera i fastighetsbeståndet. Totalt har koncernen investerat 14,5 mkr i ny till och ombyggnationer och ytterligare 90 mkr genom förvärv av nya fastighetsbolag.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Kreditrisk mot hyresgäster

Koncernen förvaltar både bostäder och lokalfastigheter. Bolaget har en diversifierad kundportfölj med både privata och kommersiella hyresgäster. Tack vare den breda kundbasen är riskerna låga för det området. Koncernen jobbar aktivt med kreditbedömningen av kunderna. Området är vidare attraktivt med god efterfrågan. Risken för prisvariationer av drifts- och underhållskostnader är begränsad då hyresgästerna står för stor del av risken. Osedvanliga snömängder kan dock påverka enskilda år negativt eller positivt.

Finansieringsrisk

Med finansieringsrisk avses risken att finansiering vid en viss tidpunkt ej går att erhålla eller att villkoren vid en refinansiering är mycket sämre än tidigare finansiering. Det kan inte uteslutas att Pionjären i framtiden kan komma att bli beroende av ytterligare finansiering. I det fall koncernen finansieras genom upptagande av ytterligare lån medför detta att skulderna ökar, vilket kan försämra koncernens ekonomiska ställning och lönsamhet. Det kan inte uteslutas att Pionjären inte lyckas uppnå ytterligare finansiering i nödvändig grad om likviditetsbehov skulle uppstå. Därtill kommer en risk för att villkoren för ingångna finansieringsavtal förändras över tiden, till exempel att långgivaren i samband med förlängning av finansieringen kräver justeringar av räntevillkor och övriga villkor med hänsyn till rådande marknadssituation. Koncernens möjligheter att svara upp mot dessa förändringar kan både på kort och på lång sikt påverkas. Koncernen kan då tvingas att avyttra sina tillgångar tidigare än planerat, vilket kan försämra lönsamheten.

Driftskostnadsrisk

Driftskostnaderna består framförallt av uppvärmning, fastighetsskötsel, el, vatten, renhållning, fastighetsskatt, tomträttsavgäld, försäkringar, underhåll och administration. En stor del av dessa kostnader varierar över tiden och är till viss del kostnader utanför koncernens kontroll. Kostnaderna utgör således en risk eftersom ökade driftskostnader påverkar driftnettot och således resultatet och avkastningen negativt. Det finns goda möjligheter på orten att konkurrensutsätta leverantörerna.

Kommersiella risker

Det kan inte garanteras att marknadens bedömning av faktorer såsom läge, ort, ålder, standard, utvecklingspotential och driftskostnader med mera överensstämmer med Pionjärens bedömning. Detta skulle kunna leda till att fastigheter avyttras till priser som understiger det förväntade priset vilket i sin tur kan ha negativ inverkan på de avkastningskrav som styrelsen ställer på sina investeringar. Detta skulle även kunna få en negativ effekt på förvaltningsfastigheterna som värderas till verkligt värde. Pionjären har anlitat en extern oberoende part för värdering av samtliga fastigheter.

Användandet av finansiella instrument

Bolaget använder sig enbart av traditionell finansiering med fast ränta i förhållande till Stibor. Ingen annan användning av finansiella instrument förekommer.

Ägarförhållanden

Koncernen ägs till 100 % av Kårbacken Holding AB som i sin tur ägs av Knekten Invest AB, Kålårado Invest AB och Tjärnholmen Holding AB som vardera kontrollerar 1/3 vardera av rösterna och aktierna.

Flerårsöversikt koncernen*

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning (tkr)	25 547	19 332	18 820	16 202
Resultat efter finansiella poster (tkr)	37 344	3 338	2 241	956
Rörelsemarginal (%)	171,2%	38,9%	39,9%	6,3%
Avkastning på eget kapital (%)	35,7%	5,7%	10,2%	4,3%
Balansomslutning (tkr)	267 613	108 553	71 063	0
Soliditet (%)	39,1%	54,1%	31,0%	63,1%
Antal anställda	4	4	5	5

Flerårsöversikt moderföretaget*

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning (tkr)	25 547	18 618	17 962	16 202
Resultat efter finansiella poster (tkr)	34 911	1 859	931	956
Rörelsemarginal (%)	145,4%	12,1%	6,6%	6,3%
Avkastning på eget kapital (%)	40,7%	3,3%	4,0%	4,3%
Balansomslutning (tkr)	243 911	97 520	63 030	0
Soliditet (%)	35,2%	58,5%	36,6%	63,1%
Antal anställda	4	4	5	5

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel

Överkursfond	0
Balanserat resultat	10 537
Årets resultat	20 044
	30 581

disponeras så att

till aktieägare utdelas (0 kronor per aktie)	0
i ny räkning överföres	30 581
	30 581

Koncernens resultaträkning

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Hyresintäkter	2	25 547	19 332
Övriga intäkter		32 396	158
		57 943	19 490
Fastighetskostnader	3		
Driftskostnader		-13 061	-9 871
Underhållskostnader		-1 027	-1 827
Fastighetsskatt		-129	-278
		-14 217	-11 976
Driftsnetto		43 726	7 514
Central administration	4,5	-4 145	-3 686
Finansiella kostnader	6	-2 237	-490
		-6 382	-4 176
Förvaltningsresultat		37 344	3 338
Värdeförändringar			
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	8	21 269	33 105
Resultat före skatt		58 613	36 443
Skatt på årets resultat	7	-12 976	-7 283
Årets resultat		45 637	29 160
Övrigt totalresultat		-	-
Årets totalresultat		45 637	29 160
Hänförligt till			
Moderföretagets aktieägare		45 637	29 160
Minoritetsintresse		0	0

Koncernens balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	8	223 800	100 607
Inventarier, verktyg och installationer	9	562	169
		224 362	100 776
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Uppskjuten skattefordran	10	0	1 403
		0	1 403
Summa anläggningstillgångar		224 362	102 179
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		6 792	2 504
Övriga fordringar		750	784
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	107	102
		7 649	3 390
<i>Kortfristiga placeringar</i>		0	0
<i>Kassa och bank</i>		35 602	2 984
Summa omsättningstillgångar		43 251	6 374
SUMMA TILLGÅNGAR		267 613	108 553

Koncernens balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital		5 000	5 000
Övrigt tillskjutet kapital		1 000	1 000
Annat eget kapital inklusive årets resultat		98 722	52 706
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		104 722	58 706
Minoritetsintresse		0	0
		104 722	58 706
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	12	33 095	16 821
		33 095	16 821
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	94 742	19 493
Övriga skulder		1 200	300
		95 942	19 793
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		2 882	614
Leverantörsskulder		2 362	2 548
Aktuella skatteskulder		4 875	312
Övriga skulder		14 002	3 507
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	9 733	6 252
		33 854	13 233
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		267 613	108 553

Rapport över förändringar i koncernens egna kapital

	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Annat eget kapital inkl. årets resultat	Minoritets-intresse	Totalt
Ingående balans 2020-01-01	5 000	1 000	16 004	0	22 004
<i>Transaktioner med ägare:</i>					
Erhållet aktieägartillskott	0	0	7 500	0	7 500
Effekter av rättelser av fel	0	0	42	0	42
Årets resultat	0	0	29 160	0	29 160
Utgående balans 2020-12-31	5 000	1 000	52 706	0	58 706
<i>Transaktioner med ägare:</i>					
Erhållet aktieägartillskott	0	0		0	0
Fusionsresultat	0	0	380	0	380
Rättelse av föregående års resultat	0	0		0	0
Årets resultat	0	0	45 636	0	45 636
Utgående balans 2021-12-31	5 000	1 000	98 722	0	104 722

Erhållna villkorade aktieägartillskott ingående i övrigt tillskjutet kapital

2021-12-31	2020-12-31
7 500	7 500

K=20220712;2022071309142

Koncernens kassaflödesanalys

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		60 850	36 933
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar och nedskrivningar		169	172
Vinst vid försäljning av inventarier		-32 051	0
Värdeförändring förvaltningsfastigheter		-21 269	-33 105
Fusioner		-1 771	
Övrigt		-94	42
		5 834	4 042
Erlagd ränta		-2 237	-490
Betald inkomstskatt		-5 391	-460
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-1 794	3 092
Förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		-3 297	889
Förändring av rörelseskulder		16 916	877
Kassaflöde från den löpande verksamheten		11 825	4 858
<i>Investeringsverksamheten</i>			
Förvärv av andelar i dotterföretag		-44 733	0
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-14 523	-6 159
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		33 000	0
Infusionerade medel från dotterbolag		6 610	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-19 646	-6 159
<i>Finansieringsverksamheten</i>			
Aktieägartillskott		0	7 500
Upptagna lån		43 321	740
Amortering av skuld		-2 882	-7 717
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		40 439	523
Årets kassaflöde		32 618	-778
Likvida medel vid årets början		2 984	3 762
Kursdifferens i likvida medel		0	0
Likvida medel vid årets slut	15	35 602	2 984

Moderföretagets resultaträkning

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Hysesintäkter	2	25 547	18 618
Övriga intäkter		32 396	
		57 943	18 618
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Övriga externa kostnader	4	-14 574	-11 730
Personalkostnader	5	-3 658	-3 242
Avskrivningar och nedskrivningar (samt återföring därav) av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 563	-1 393
Övriga rörelsekostnader		0	0
		-20 795	-16 365
Rörelseresultat	16	37 148	2 253
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-2 237	-394
		-2 237	-394
Resultat efter finansiella poster		34 911	1 859
Bokslutsdispositioner	17	-8 531	-478
Resultat före skatt		26 380	1 381
Skatt på årets resultat	7	-6 336	-58
Årets resultat		20 044	1 323

År=20220712;2022071309144

Moderföretagets balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	8	200 098	88 704
Maskiner och andra tekniska anläggningar	18	0	0
Inventarier, verktyg och installationer	9	562	169
		200 660	88 873
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	18,19	0	1 273
Uppskjuten skattefordran	10	0	1 403
		0	2 676
Summa anläggningstillgångar		200 660	91 549
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		6 792	2 355
Övriga fordringar		750	482
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	107	102
		7 649	2 939
<i>Kassa och bank</i>		35 602	3 032
Summa omsättningstillgångar		43 251	5 971
SUMMA TILLGÅNGAR		243 911	97 520

Moderföretagets balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		5 000	5 000
Uppskrivningsfond	19	41 385	38 868
Reservfond		1 000	1 000
		47 385	44 868
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		10 537	9 805
Årets resultat		20 044	1 323
		30 581	11 128
Summa eget kapital		77 966	55 996
<i>Obeskattade reserver</i>	20	9 996	1 369
<i>Avsättningar</i>			
Uppskjuten skatteskuld	12	26 153	14 540
		26 153	14 540
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	13	94 742	14 195
Skulder till intresseföretag och gemensamt styrda företag		1 200	300
		95 942	14 495
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		2 882	610
Leverantörsskulder		2 362	2 507
Aktuella skatteskulder		4 875	234
Övriga skulder		14 002	1 757
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	9 733	6 012
		33 854	11 120
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		243 911	97 520 ✓

K=20220712;2022071309146

Rapport över förändringar i moderföretagets egna kapital

Bundet eget kapital

Fritt eget kapital

	Aktie- kapital	Uppskrivningsfond	Reservfond		Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående balans 2020-01-01	5 000	14 040	1 000	0	1 737	568
Omföring resultat föregående år	0	0	0	0	568	-568
Erhållet aktieägartillskott	0	0	0	0	7 500	0
Årets uppskrivningar	0	24 828	0	0	0	0
Årets resultat	0	0	0	0	0	1 323
Utgående balans 2020-12-31	5 000	38 868	1 000	0	9 805	1 323
Omföring resultat föregående år	5 000	38 868	1 000	0	11 128	
<i>Transaktioner med ägare:</i>						
Årets uppskrivningar	0	0	0	0	0	0
Erhållet aktieägartillskott	0	0	0	0	0	0
Fusionsresultat	0	2 517	0	0	-591	0
Årets resultat	0	0	0	0	0	20 044
Utgående balans 2021-12-31	5 000	41 385	1 000	0	10 537	20 044

Erhållna villkorade aktieägartillskott ingående i balanserat resultat

2021-12-31	2020-12-31
7 500	7 500

mk=20220712;2022071309147

Moderföretagets kassaflödesanalys

	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	37 148	2 253
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar och nedskrivningar	2 564	1 393
Vinst vid försäljning av byggnader	-32 051	0
Fusioner	-2 036	0
Övrigt	-60	176
	5 565	3 822
Erhållen ränta	0	0
Erlagd ränta	-2 237	-394
Betald inkomstskatt	-749	-826
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 579	2 602
Förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	-3 253	1 327
Förändring av rörelseskulder	11 991	706
Kassaflöde från den löpande verksamheten	11 317	4 635
Investeringsverksamheten		
Förvärv av andelar i koncernföretag	-44 733	0
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-14 523	-6 160
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	33 000	0
Infusionerade medel från dotterbolag	6 747	48
Förändring skuld dotterbolag	0	600
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-19 509	-5 512
Finansieringsverksamheten		
Aktieägartillskott	0	7 500
Upptagna lån	43 644	331
Amortering	-2 882	-7 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	40 762	331
Årets kassaflöde	32 570	-546
Likvida medel vid årets början	3 032	3 578
Kursdifferens i likvida medel	0	0
Likvida medel vid årets slut	15 35 602	3 032

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper m.m.

Allmänna redovisningsprinciper

Pionjären Fastighets AB (nedan Pionjären), org.nr: 556114-9773, är ett svenskt aktiebolag med säte i Boden, besöksadress Pontonjärvägen 10 i Boden.

Pionjären skall långsiktigt äga, förvalta och utveckla fastigheter i Sverige.

Bolaget registrerades 1 februari 1968. Bolagets rapport omfattar perioden januari-december 2021. Årsredovisningen och koncernredovisningen för år 2021 har godkänts av styrelsen och verkställande direktören för offentliggörande och kommer att föreläggas årsstämman 2022 för fastställande.

Redovisningsprinciper - Koncernen

Grund för rapportens upprättande

Koncernens räkenskaper har upprättats i enlighet med de av EU antagna International Financial Reporting Standards (IFRS) samt tolkningar av dessa (IFRIC). Vidare har koncernredovisningen upprättats i enlighet med svensk lag genom tillämpning av Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 (Kompletterande redovisningsregler för koncerner). Koncernens tillgångar och skulder har redovisats till anskaffningsvärden förutom förvaltningsfastigheter som värderats och redovisats till verkligt värde samt uppskjuten skatt vilken redovisats till nominellt värde.

Att upprätta rapporter i överensstämmelse med IFRS kräver användning av en del viktiga uppskattningar för redovisningsändamål. Vidare krävs att ledningen gör vissa antaganden för redovisningsändamål. Uppskattningarna och bedömningarna baseras på historisk erfarenhet och andra faktorer som anses rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar om andra antaganden görs eller andra förutsättningar föreligger.

Koncernredovisning

Koncernredovisningen är upprättad enligt förvärvsmetoden. Koncernredovisningen omfattar moderföretaget samt dess dotterföretag. Med dotterföretag avses de företag i vilka moderföretaget, direkt eller indirekt, har ett bestämmande inflytande. I normalfallet avser detta företag där moderföretaget innehar mer än 50 % av rösterna. I koncernredovisningen ingår dotterföretagen från den dagen koncernen erhåller bestämmande inflytande tills den dag det inte längre föreligger. Dotterföretagens redovisningsprinciper överensstämmer med koncernens redovisningsprinciper i övrigt.

Koncernredovisningen faller koncernföretagens bokslutsdispositioner bort och ingår i det redovisade resultatet efter avdrag för uppskjuten skatt. Detta innebär att koncernföretagens obeskattade reserver i koncernens balansräkning fördelas mellan uppskjuten skatteskuld och eget kapital.

Minoritetens andel av årets resultat redovisas direkt i anslutning till Årets resultat samt att eget kapital som hänför sig till minoriteten återfinns på en separat rad i koncernens egna kapital.

Andelar i intresseföretag, joint venture samt ägarintressen i övriga företag

Koncernens innehav av andelar i ett företag som inte är dotterföretag men där koncernen utövar ett betydande men inte bestämmande inflytande klassificeras som innehav av andelar i intresseföretag. Intresseföretag föreligger då koncernen innehar mer än 20 % men mindre än 50 % av rösterna i den juridiska personen. Koncernen redovisar andelar i intresseföretag enligt kapitalandelsmetoden. I de fall koncernen förvärvar ytterligare andelar i intresseföretaget, men det fortsatt är ett intresseföretag till koncernen, omvärderas inte det tidigare innehavet. Då andelar i intresseföretag avyttras, så att betydande inflytande inte längre föreligger, redovisas hela innehavet som avyttrat och eventuell vinst eller förlust redovisas i koncernens resultaträkning. I de fall det ändå finns kvar andelar redovisas de som Övriga värdepappersinnehav.

Då koncernen har gemensamt bestämmande inflytande genom har avtalsbaserade samarbeten, i gemensamt styrda verksamheter, tillgångar eller företaget föreligger ett så kallade joint venture. Koncernen tillämpar kapitalandelsmetoden vid redovisning av innehav i joint venture. I de fall ytterligare andelar förvärvas, men innehavet fortsatt klassificeras som ett joint venture, omvärderas inte det tidigare innehavet. Då andelar avyttras, och innehavet inte längre klassificeras som ett gemensamt styrt företag, redovisas hela innehavet som avyttrat och eventuell vinst eller förlust redovisas i koncernens resultaträkning.

Med ägarintresse i övriga företag innebär andelar i ett annat företag som är avsett att främja verksamheten i ägarföretaget genom att skapa en varaktig förbindelse med det andra företaget.

Intäktsredovisning

Förvaltningsfastigheter

Intäkterna utgörs huvudsakligen av hyror för tillhandahållande av lokaler. Intäkterna, som ur ett redovisningsperspektiv anses vara operationella, redovisas linjärt över den period då lokalen är upplåten. I hyresintäkterna ingår tillägg såsom uppvärmning, vattenförbrukning och fastighetsskatt vilka bedöms vara underordnade hyresavtalen och redovisas som hyresintäkter. Rabatter och andra hyresreduktioner periodiseras över hyreskontraktets löptid. Förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter. Ersättningar i samband med uppsägningar av hyresavtal i förtid intäktsförs direkt. Hyresintäkter från förvärvade fastigheter redovisas från och med tillträdesdagen.

Ränta, royalty och utdelning

Ersättning i form av ränta, royalty eller utdelning redovisas som intäkt när det är sannolikt att de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen har tillförts koncernen samt när inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fastighetskostnader

Kostnader belastar resultatet i den period till vilken de hänförs. Fastighetsrelaterade kostnader består av driftkostnader, underhållskostnader, fastighetsskatt och fastighetsadministration. En betydande andel av driftkostnader och kostnader för fastighetsskatt vidaredebiteras till hyresgästerna som hyrestillägg.

Central administration

Kostnader för central administration består av kostnader för bland annat koncerngemensamma funktioner och ägande av dotterföretag. Koncern-gemensamma funktioner avser kostnader för bland annat ekonomisk förvaltning, koncernledning, IT och revision. Koncernen saknar avtal om resultatbaserade ersättningar till bolagets funktioner såsom VD, koncernledning och administrativ personal.

Värdeförändring förvaltningsfastigheter

Värdeförändringar i resultaträkningen består av såväl orealiserade som realiserade värdeförändringar och avser värdeförändringar på fastigheter. Värdeförändringar beräknas som skillnaden mellan värdet vid periodens början och värdet vid periodens slut. I de fall fastigheter, finansiella instrument eller övriga derivat förvärvats under året jämförs värdet vid periodens slut med förvärvsvärdet.

Offentliga bidrag

I de fall ingen framtida prestation för att erhålla bidraget krävs, intäktsredovisas offentliga bidrag då villkoren för att erhålla bidraget är uppfyllda. Offentliga bidrag värderas till det verkliga värdet av erhållits eller kommer att erhållas.

Låneutgifter

Låneutgifter för lånat kapital kostnadsförs i resultaträkningen i den period de uppstår.

Leasingavtal

Koncernen som leasetagare

Tillgångar som leasas genom ett finansiellt leasingavtal redovisas som en materiell anläggningstillgång samtidigt som framtida leasingavgifter redovisas som skuld. Vid det första redovisningstillfället redovisas tillgången och skulden till nuvärdet av framtida minimileaseavgifter och eventuellt restvärde. Vid beräkningen av nuvärdet av minimileaseavgifterna används avtalets implicita ränta.

Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda avser alla typer av ersättningar som koncernen lämnar till de anställda. Koncernens ersättningar innefattar bland annat löner, betald semester, betald frånvaro, bonus och ersättningar efter avslutad anställning (pensioner). Redovisning sker i takt med intjänandet. Ersättningar till anställda efter avslutad anställning avser avgiftsbestämda eller förmånsbestämda pensionsplaner. Som avgiftsbestämda planer klassificeras planer där fastställda avgifter betalas och det inte finns förpliktelser, vare sig legala eller informella, att betala något ytterligare, utöver dessa avgifter. Övriga planer klassificeras som förmånsbestämda pensionsplaner. Koncernen har övriga långfristiga ersättningar till anställda

Förvaltningsfastigheter

Med förvaltningsfastigheter avses fastigheter som innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdestegring eller båda delarna. Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde på balansdagen. Verkligt värde fastställs genom bedömning av marknadsvärde för varje enskilt värderingsobjekt. Med verkligt värde avses det mest sannolika priset vid en normal försäljning på den öppna marknaden.

Initialt redovisas förvaltnings-fastigheter till anskaffningsvärde vilket inkluderar direkt hänförliga utgifter till förvärvet. Därefter redovisas förvaltningsfastigheter i balansräkningen till verkligt värde. Värdering av koncernens förvaltningsfastigheter har skett enligt nivå 3 i IFRS värderingshierarki och baseras på bedömda marknadsvärden, vilka motsvarar det pris till vilket en fastighet skulle kunna överlåtas mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har intresse av att transaktionen genomförs.

Samtliga fastigheter är värderade i enlighet med IFRS 13, innebärande att värdet baseras på en analys av varje enskild fastighets status och hyres- och marknadssituation. Samtliga fastigheter har värderats av oberoende tredje part. Värderingen har utförts i enlighet med tillämpliga delar av Valuation Practice Statements ("VPS") som ingår i RICS Valuation - Global Standards 2017 ("Red Book") och utfärdats av Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS). Värderingen har utförts i enlighet med Samhällsbyggarnas regler om god värderarsed.

Skatt

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i eget kapital.

Aktuell skatt

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån per den skattesats som gäller per balansdagen.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjutna skattefordringar netto redovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån beslutad skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstads. Uppskjutna skattefordringar reduceras till den del det inte är sannolikt att den underliggande skattefordran kommer att kunna realiseras inom en överskådlig framtid. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiella anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

Finansiella instrument

Bolaget redovisar och värderar finansiella instrument till anskaffningsvärde. Kundfordringar övriga kortfristiga fordringar redovisas till det lägsta av anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade det vill säga med avdrag för befarade förluster. Leverantörsskulder och övriga kortfristiga skulder redovisas till det belopp varmed de förväntas regleras. Långfristiga fordringar och långfristiga skulder värderas efter första redovisningen till upplupet anskaffningsvärde.

Avsättningar

Avsättningar redovisas när bolaget har en formell eller informell förpliktelse som en följd av tidigare händelser och det är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen. Avsättningar värderas till den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera förpliktelsen. Om effekten av tid när betalning sker är väsentlig nuvärdesberäknas förpliktelsen.

Ändrade redovisningsprinciper

Detta är första gången som koncernen och moderbolaget tillämpar den nya redovisningsprincipen. Den nya redovisningsprincipen används för att ge en mer rättvisande bild av bolaget och koncernens finansiella ställning. Ingående balanser är upprättade enligt samma principer såväl för moderbolaget som koncernen.

Uppskattningar och bedömningar

Följande av styrelsens bedömningar har en betydande effekt på redovisade belopp i årsredovisningen och koncernredovisningen:

Förvaltningsfastigheter

Att upprätta rapporter i överensstämmelse med IFRS kräver användning av en del viktiga uppskattningar för redovisningsändamål. Vidare krävs att ledningen gör vissa antaganden för redovisningsändamål. Uppskattningarna och bedömningarna baseras på historisk erfarenhet och andra faktorer som anses rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar om andra antaganden görs eller andra förutsättningar föreligger.

Redovisningsprinciper - Moderföretaget

Allmänna redovisningsprinciper

Moderbolagets årsredovisning är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och med tillämpning av Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2, Redovisning för juridiska personer. RFR 2 anger att en juridisk person ska tillämpa samma IFRS/IAS som tillämpas i koncernredovisningen, med undantag och tillägg beroende på lagbestämmelser i främst Årsredovisningslagen samt med hänsyn tagen till sambandet mellan redovisning och beskattning. Skillnaderna mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper framgår nedan.

Förvaltningsfastigheter

Samtliga fastigheter bedöms i dagsläget vara förvaltningsfastigheter. Med förvaltningsfastigheter avses fastigheter som innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdestegring eller båda delarna. Förvaltningsfastigheterna har upptagits till anskaffningsvärde, med tillägg för tillkommande utgifter och med avdrag för ackumulerade avskrivningar enligt plan samt upp- och nedskrivningar. Värderingen av pågående nyanläggningar görs till nedlagda utgifter. Tillkommande utgifter som medför ekonomisk fördel för bolaget, dvs som är värdehöjande och som kan beräknas på ett tillförlitligt sätt aktiveras. Utgifter för reparationer och underhåll kostnadsförs under den period de uppkommer.

Vid förvärv eller försäljningar redovisas transaktionen på tillträdesdagen såvida det inte föreligger särskilda villkor i köpekontraktet.

Avskrivningar redovisas över resultaträkningen för förvaltningsfastigheterna baserat på anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar och bedömd nyttjandeperiod. På under året anskaffade tillgångar påbörjas avskrivningarna från och med färdigställandet. Avskrivningarna görs linjärt, vilket innebär lika stora avskrivningar under nyttjandeperioden. Mark skrivs inte av.

Förvaltningsfastigheterna skrivs årligen av med följande procentsatser:

- Byggnader 10-50 år
- Markanläggningar 10-20 år

Leasingavtal

Moderföretaget redovisas samtliga leasingavtal, såväl finansiella som operationella, som operationella leasingavtal.

Andelar i koncernföretag

Andelar i koncernföretag redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för eventuella nedskrivningar. Utdelningar redovisas som intäkt, även om utdelningen avser ackumulerade vinster innan förvärvstidpunkten. Utdelningen redovisas i normalfallet när behörigt organ fattat beslut om den och den kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Andelar i intresseföretag och joint venture

Andelar i intresseföretag och joint venture redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för eventuella nedskrivningar. Utdelningar redovisas som intäkt, även om utdelningen avser ackumulerade vinster innan förvärvstidpunkten.

Finansiella instrument

Bolaget redovisar och värderar finansiella instrument till anskaffningsvärde. Kundfordringar övriga kortfristiga fordringar redovisas till det lägsta av anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade det vill säga med avdrag för befarade förluster. Leverantörsskulder och övriga kortfristiga skulder redovisas till det belopp varmed de förväntas regleras. Långfristiga fordringar och långfristiga skulder värderas efter första redovisningen till upplupet anskaffningsvärde.

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

Nettoomsättningen fördelar sig på verksamhetsgrenar enligt följande:

	Koncernen		Moderföretaget	
	2021	2020	2021	2020
Uthyrning av fastigheter	25 547	19 332	25 547	18 618
	25 547	19 332	25 547	18 618

Nettoomsättningen fördelar sig på geografiska marknader enligt följande:

	Koncernen		Moderföretaget	
	2021	2020	2021	2020
Sverige	25 547	19 332	25 547	18 618
	25 547	19 332	25 547	18 618

Not 3 Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick under verksamhetsåret till 14,2 (12,0) MSEK. I beloppet ingår direkta fastighetskostnader såsom kostnader för drift och underhåll som indirekta fastighetskostnader för uthyrning och fastighetsadministration. I flertalet hyreskontrakt avtalas att hyresgästen står för vissa av fastighetskostnaderna.

Drift- och underhållskostnader

I driftkostnaderna ingår kostnader för bland annat fastighetsskötsel, elektricitet, uppvärmning, vatten och försäkring. Underhållskostnaderna består av löpande åtgärder för att bibehålla fastighetens standard och funktion av tekniska installationer. I de fall avtal finns om vidaredebitering av drift- och underhållskostnader utgår dessa som tillägg till hyran. Driftkostnaderna uppgick under verksamhetsåret till 14,1 (11,7) MSEK.

Fastighetsskatt

Fastighetsskatten betalas årsvis i enlighet med fastställda taxeringsvärden. I normalfallet debiteras bolaget en preliminär F-skatt som bland annat skall motsvara den fastighetsskatt som fastställts för fastigheten.

Not 4 Arvode till revisorer

	Koncernen		Moderföretaget	
	2021	2020	2021	2020
Revisionsuppdraget	65	60	65	60
	65	60	65	60

Not 5 Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda	2021		2020	
	Antal anställda	Varav män	Antal anställda	Varav män
<i>Moderföretaget</i>				
Sverige	4	100%	4	80%
<i>Dotterföretag</i>				
Sverige	0	0%	0	0%
Koncernen totalt	4	0%	4	0%

Löner och andra ersättningar	2021		2020	
	Löner och andra ersättningar	Sociala kostnader (varav pensionskostnader)	Löner och andra ersättningar	Sociala kostnader (varav pensionskostnader)
<i>Moderföretaget</i>				
	2 455	1 203	2 411	1 098
	0	293	0	417
Koncernen totalt	2 455	1 203 (293)	2 411	1 098 (417)

Löner och andra ersättningar fördelat mellan styrelseledamöter och VD resp. övriga anställda.

	2021		2020	
	Styrelse och VD (varav tantiem o.d.)	Övriga anställda	Styrelse och VD (varav tantiem o.d.)	Övriga anställda
<i>Moderföretaget</i>				
	1 349	1 106	432	1 979
	(0)	(0)	(0)	
<i>Dotterföretag</i>				
	0	0	0	0
	(0)	(0)	(0)	
Koncernen totalt	1 349	1 106	432	1 979

Könsfördelning bland ledande befattningshavare

	Koncernen		Moderföretaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Andel kvinnor i styrelsen	0%	0%	0%	0%
Andel män i styrelsen	100%	100%	100%	100%
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	0%	0%	0%	0%
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	100%	100%	100%	100%

Uppgifterna avser förhållandet på balansdagen.

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2021	2020	2021	2020
Övriga räntekostnader	-2 237	-490	-2 237	-394
	-2 237	-490	-2 237	-394

Not 7 Skatt på årets resultat

	Koncernen		Moderföretaget	
	2021	2020	2021	2020
Aktuell skatt	-5 420	-459	-5 420	-423
Justering på grund av ändrad skattesats	29	300	29	300
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-7 585	-7 124	-945	65
Summa redovisad skatt	-12 976	-7 283	-6 336	-58

Genomsnittlig effektiv skattesats

	-	-	-	-
--	---	---	---	---

Avstämning av effektiv skattesats

Redovisat resultat före skatt	58 613	36 443	26 380	1 381
Skatt på redovisat resultat enligt gällande skattesats (20,6 %):	12 074	7 799	5 434	296
Skatteeffekt av:				
Bokföringsmässiga avskrivningar på byggnader	455	247	455	222
Skattemässiga skillnader på avyttrade fastigheter	-248	0	-248	0
Avskrivning på uppskrivningar	0	0	0	0
Övriga ej avdragsgilla kostnader	34	8	34	7
Utnyttjat underskottsavdrag	0	0	0	0
Skattemässiga avskrivningar på byggnader	-258	-110	-258	-102
Ej skattepliktiga intäkter	1	0	1	0
Koncernmässiga justeringar	918	-661	0	0
Redovisad skatt	12 976	7 283	5 420	423
Effektiv skattesats	22,1%	20,0%	20,5%	30,6%

Upplýsingar om uppskjuten skattefordran och skatteskuld

Vad avser förändringen av uppskjuten skatteskuld, se not 12 Avsättningar

Not 8 Förvaltningsfastigheter

År=20220712;2022071309155

	Moderföretaget	
	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	53 691	45 151
Årets anskaffningar	14 002	6 160
Fusioner	100 723	2 380
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	168 416	53 691
Ingående avskrivningar	-14 257	-13 037
Försäljningar/utrangeringar	-936	0
Årets avskrivningar	-2 395	-1 220
Utgående ackumulerade avskrivningar	-17 588	-14 257
Ingående uppskrivningar	49 270	18 000
Årets uppskrivningar	0	31 270
Utgående ackumulerade uppskrivningar	49 270	49 270
Utgående redovisat värde	200 098	88 704

	Koncernen	
	2021-12-31	2020-12-31
Fastigheter 1 januari	100 607	61 343
Ny- till och ombyggnad	14 002	6 160
Försäljningar	-936	0
Värdeförändring	21 269	33 104
Årets anskaffningar	88 858	0
Fastighetsvärde 31 december	223 800	100 607

Värdeförändringar - koncernen

Samtliga fastigheter har värderats av oberoende tredje part. Värderingen har utförts i enlighet med tillämpliga delar av Valuation Practice Statements ("VPS") som ingår i RICS Valuation - Global Standards 2017 ("Red Book") och utfärdats av Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS). Värderingen har utförts i enlighet med Samhällsbyggarnas regler om god värderarsed.

Direktavkastningskravet har i den mån möjligt bedömts med utgångspunkt från på marknaden genomförda försäljningar av likvärdiga fastigheter, kompletterat med marknadsmässiga parametrar, statistik och erfarenhet. De i värderingsobjektet ingående hyreskontrakten-lokalerna har åsatts differentierade direktavkastningskrav utifrån dess riskperspektiv, vilket sammantaget viktas till cirka 7,4 %. Teoretisk utgångspunkt för val av kalkylränta är den nominella ränta som gäller på andrahandsmarknaden för statsobligationer med en löptid motsvarande kalkylperiodens längd. Till detta läggs en fastighetsrelaterad risk som exempelvis beror på värderingsobjektets typ, storlek, läge och alternativa användningsmöjligheter.

I praktiken bedöms kalkylräntan ofta genom att inflationsanpassa direktavkastningskravet, vilket också gjorts i detta värdeutlåtande. Restvärdet utgörs av marknadsvärdet som fastigheten bedöms ha i slutet av kalkylperioden. Restvärdet bedöms genom att dividera det prognostiserade driftnettot året efter kalkylperiodens slut med ett bedömt direktavkastningskrav, vilket för värderingsobjektet har bedömts till cirka 7,4 %.

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	Koncernen		Moderföretaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 043	4 043	4 043	4 043
Årets anskaffningar	521	0	521	0
Försäljningar/utrangeringar	0	0	0	0
Omklassificeringar	0	0	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 564	4 043	4 564	4 043
Ingående avskrivningar	-3 874	-3 702	-3 874	-3 702
Försäljningar/utrangeringar	39	0	39	0
Omklassificeringar	0	0	0	0
Årets avskrivningar	-167	-172	-167	-172
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 002	-3 874	-4 002	-3 874
Utgående redovisat värde	562	169	562	169

Not 10 Uppskjuten skattefordran

	Koncernen		Moderföretaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Ingående saldo	1 403	1 338	1 403	1 338
Tillkommande skattefordringar	0	65	0	65
Omklassificeringar	-1 403	0	-1 403	0
	0	1 403	0	1 403

Specifikation uppskjutna skattefordringar

	Koncernen		Moderföretaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
<i>Uppskjutna skattefordringar</i>				
Avskrivningar utöver plan				
Uppskjuten skatt hänförlig till temporära skillnader	0	1 403	0	1 403
	0	1 403	0	1 403
<i>Uppskjutna skatteskulder</i>				
Övriga skattepliktiga temporära skillnader	33 095	16 821	26 153	14 540
Total uppskjutna skatteskulder	33 095	16 821	26 153	14 540
Uppskjuten skattefordran netto	-33 095	-15 418	-26 153	-13 137

Se även not 7 Skatt på årets resultat.

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Övriga förutbetalda kostnader	107	102	107	102
	107	102	107	102

Not 12 Avsättningar

	Koncernen		Moderföretaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
<i>Uppskjuten skatteskuld</i>				
Belopp vid årets ingång	16 821	9 933	14 540	8 016
Årets avsättningar	16 274	6 888	11 613	6 524
	33 095	16 821	26 153	14 540
Specifikation uppskjutna skatteskulder och skattefordringar				
	Koncernen		Moderföretaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
<i>Uppskjutna skatteskulder</i>				
Övriga skattepliktiga temporära skillnader	33 095	16 821	26 153	14 540
Total uppskjutna skatteskulder	33 095	16 821	26 153	14 540
<i>Uppskjutna skattefordringar</i>				
Uppskjuten skatt hänförlig till temporära skillnader	0	1 403	0	1 403
Totalt uppskjutna skattefordringar	0	1 403	0	1 403
Uppskjuten skatteskuld netto	33 095	15 418	26 153	13 137

Se även not 7 Skatt på årets resultat.

Not 13 Långfristiga skulder

	Koncernen		Moderföretaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Förfaller mellan 1 och 5 år efter balansdagen				
Skulder till kreditinstitut	14 410	19 493	14 410	14 195
Övriga skulder	1 200	300	1 200	300
	15 610	19 793	15 610	14 495
Förfaller senare än 5 år efter balansdagen				
Skulder till kreditinstitut	0	0	0	0
	0	0	0	0

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna semesterlöner	409	445	409	445
Upplupna sociala avgifter	128	140	128	140
Upplupna räntekostnader	533	0	533	0
Förutbetalda hyresintäkter	7 589	5 128	7 589	4 904
Övriga förutbetalda intäkter	1 074	539	1 074	523
	9 733	6 252	9 733	6 012

Not 15 Kassa och bank

	Koncernen		Moderföretaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Kassamedel	35 602	2 984	35 602	3 032
	35 602	2 984	35 602	3 032

Not 16 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

	Moderföretaget	
	2021	2020
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag inom koncernen	0%	0%
Andel av årets totala försäljning som skett till andra företag inom koncernen	0%	0%

Not 17 Bokslutsdispositioner

	Moderföretaget	
	2021	2020
Avsättning till periodiseringsfond	-8 700	-650
Skillnad mellan bokförd avskrivning och avskrivning enligt plan	169	172
	-8 531	-478

Not 18 Andelar i koncernföretag

	Moderföretaget	
	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 273	2 793
Årets anskaffningar	0	0
Fusionerade	-1 273	-1 520
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	1 273

Utgående redovisat värde

0 **1 273**

Not 19 Uppskrivningsfond

	Moderföretaget	
	2021-12-31	2020-12-31
Ingående saldo	38 868	14 040
Årets uppskrivning	0	24 828
Fusion	2 516	0
	41 384	38 868

Not 20 Obeskattade reserver

	Moderföretaget	
	2021-12-31	2020-12-31
Periodiseringsfond avsatt 2018	270	270
Periodiseringsfond avsatt 2019	280	280
Periodiseringsfond avsatt 2020	650	650
Periodiseringsfond avsatt 2021	8 700	0
Periodiseringsfond från fusionerade bolag 2019	41	0
Periodiseringsfond från fusionerade bolag 2020	55	0
Akkumulerade överavskrivningar	0	169
	9 996	1 369

Not 21 Ställda säkerheter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Säkerheter ställda för egna skulder till kreditinstitut:				
Företagsinteckningar	3 000	5 293	3 000	5 293
Fastighetsinteckningar	85 231	20 815	85 231	15 184
Summa ställda säkerheter	88 231	26 108	88 231	20 477

Not 22 Eventualförpliktelser

	Koncernen		Moderföretaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Borgensförbindelser till förmån för koncernföretag	0	5 293	0	5 293
	0	5 293	0	5 293

Not 23 Väsentliga händelser efter balansdagens slut

Inga väsentliga händelser efter balansdagen

Not 24 Disposition av vinst eller förlust

	2021-12-31	2020-12-31
Förslag till resultatdisposition		
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel		
Balanserat resultat	10 537	9 805
Årets resultat	20 044	1 312
	30 581	11 117
Disponeras så att		
till aktieägare utdelas (0 kronor per aktie)	0	0
i ny räkning överföres	30 581	11 117
	30 581	11 117

ark=20220712;2022071309160

Not 27 Nyckeltalsdefinitioner

Rörelsemarginal

Rörelseresultat i procent av nettoomsättningen

Justerat eget kapital

Eget kapital med tillägg för obeskattade reserver som reducerats med uppskjuten skatt.

Avkastning på eget kapital

Resultat efter finansiella poster i procent av genomsnittligt justerat eget kapital

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Boden den 30 juni 2022



Jens Fredriksson
Ordförande



Felix Fredriksson



Jens Eriksson

Kim Sundberg
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats den 30 juni 2022



Monika Åström
Auktoriserad Revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Pionjären Fastighets AB, org.nr 556114-9773

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för PIONJÄREN FASTIGHETS AB för år 2021.

Enligt min 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 2021 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 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

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 och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören 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 för 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 och verkställande direktörens förvaltning för PIONJÄREN FASTIGHETS AB för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören 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 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 moderbolagets 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

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 eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

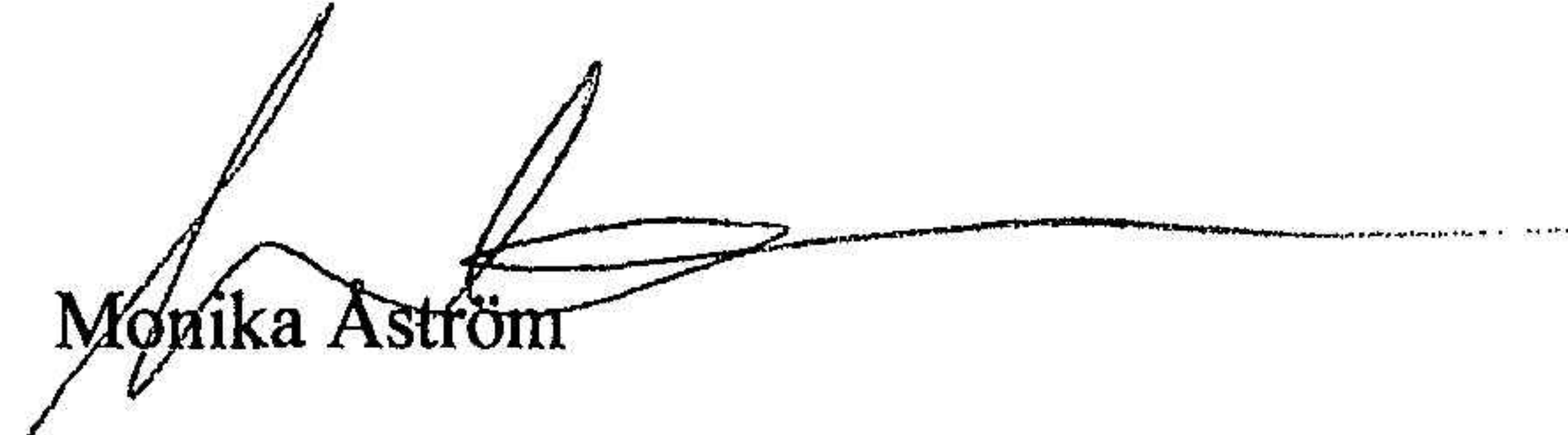
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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.

Luleå 2022-06-30



Monika Åström

Auktoriserad revisor