

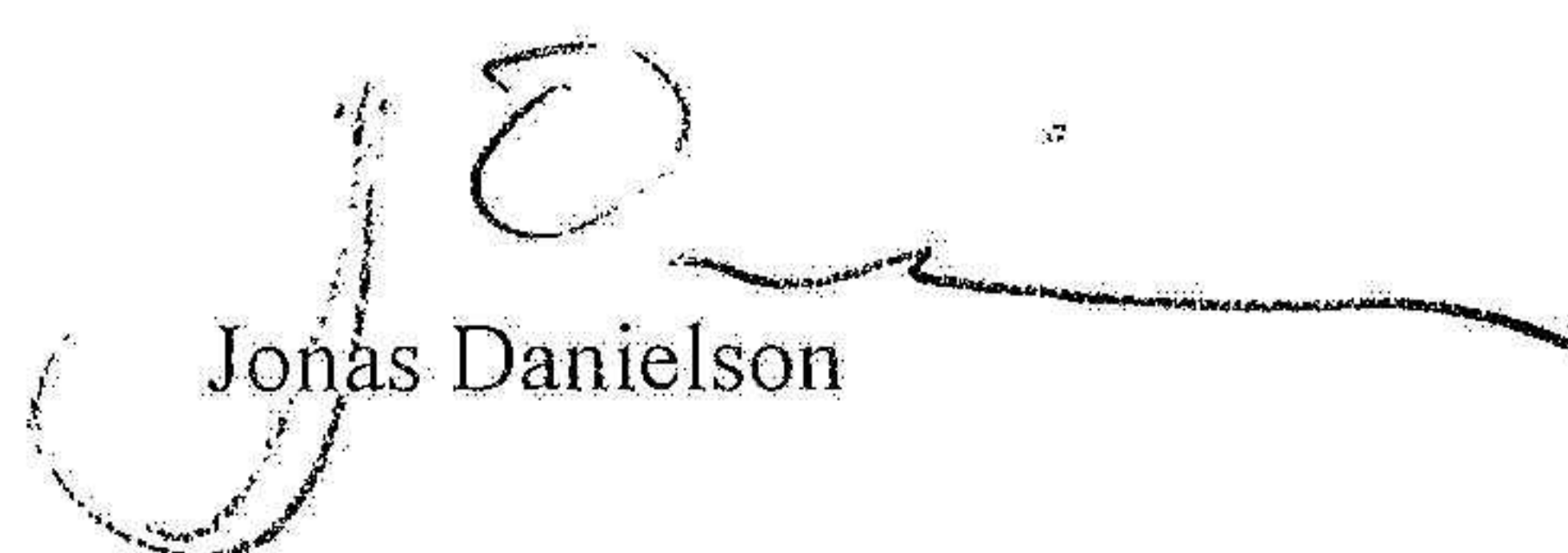
**Årsredovisning**  
och  
**Koncernredovisning**  
för  
**Senäte Fastigheter AB**  
556416-6519  
Räkenskapsåret  
2023

**Fastställelseintyg**

Undertecknad styrelseledamot i Senäte Fastigheter AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen för moderbolaget samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen har fastställts på årsstämma den 25 maj 2024. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Lidköping

  
Jonas Danielson

**Årsredovisning**  
och  
**Koncernredovisning**  
för  
**Senäte Fastigheter AB**  
556416-6519  
Räkenskapsåret  
2023

**Innehållsförteckning**

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning koncern	8
Balansräkning koncern	9
Kassaflödesanalys koncern	11
Resultaträkning	12
Balansräkning	13
Kassaflödesanalys	15
Noter	16

Styrelsen och verkställande direktören för Senäte Fastigheter AB avger följande årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Senäte Fastigheter AB äger och förvaltar fastigheter. Bolaget hyr ut bostäder och lokaler, med tyngdpunkten på bostäder. Totalt äger bolaget 129 (128) fastigheter belägna i Lidköping, Skara, Falköping, Köping, Grästorp och Degerfors. Bolaget ägs av familjen Danielson.

Företaget har sitt säte i Lidköping.

### Verksamheten under räkenskapsåret

Totalt lägenhetsinnehav är 1 896 (1 845) lägenheter, 126 000 (122 798) kvm. Totalt lokalinnehav är 102 (103) lokaler, 34 467 (34 704) kvm.

Hysesintäkterna under räkenskapsåret uppgår till 161,3 mkr. Föregående räkenskapsår uppgick hyresintäkterna till 158,5 mkr. Hyresintäkterna har således ökat detta beror delvis på ökat antal hyresobjekt.

Resultatet efter finansiella kostnader och intäkter uppgår till 27,2 (98,2) mkr. Resultatet efter bokslutsdispositioner och skatt är 22,9 (87,3) mkr. Under 2022 sålde bolaget en större samhällsfastighet i Falköping vilket ökade det årets resultat med 53,9 mkr.

### Fastighetsbestånd

#### Lidköping

Sjutton fastigheter. Total fastighetsyta 36 656 kvm.  
355 lägenheter 23 124 kvm, genomsnittlig lägenhetsyta 65 kvm.  
24 lokaler 12 108 kvm.

#### Skara

Tretton fastigheter. Total fastighetsyta 20 861 kvm.  
237 lägenheter 16 993 kvm, genomsnittlig lägenhetsyta 72 kvm.  
19 lokaler 3 868 kvm.

#### Falköping

Sjuttio fastigheter. Total fastighetsyta 46 400 kvm.  
545 lägenheter 38 970 kvm, genomsnittlig lägenhetsyta 71 kvm.  
33 lokaler 7 435 kvm.

#### Köping

Tjugotvå fastigheter. Total fastighetsyta 41 427 kvm.  
615 lägenheter 39 101 kvm, genomsnittlig lägenhetsyta 64 kvm.  
24 lokaler 2 326 kvm.

#### Grästorp

Två fastigheter. Total fastighetsyta 8 730 kvm.

2 lokaler 8 730 kvm.

### Degerfors

Fem fastigheter. Total fastighetsyta 7 812 kvm.

144 lägenheter 7 812 kvm, genomsnittlig lägenhetsyta 54 kvm.

Inga lokaler

### Uthyrningsläge

Uthyrningsläget för bostäder har karaktäriserats av låg vakans. Vakansen har totalt sett ökat, vissa orter har en något ökad vakans medan andra har lägre.

Genomsnittlig vakansgrad, inklusive lägenheter under renovering, har varit :

Ort	Bostäder	Lokaler
Totalt	1,7 ( 1,8 ) %	3,6 ( 3,3 ) %
Lidköping	0,9 ( 0,2 ) %	2,1 ( 1,7 ) %
Falköping	0,5 ( 0,5 ) %	6,1 ( 8,3 ) %
Skara	0,8 ( 1,8 ) %	12,2 ( 3,9 ) %
Köping	1,8 ( 1,5 ) %	2,1 ( 5,1 ) %
Grästorp	-	0,0 ( 0,0 ) %
Degerfors	12,0 (14,8) %	-

### Fastigheternas värde

Fastighetsbeståndet hade den 31 december 2023 ett internt beräknat avkastningsvärde på 1 828 mkr och ett bokfört värde inklusive pågående projekt samt mark- och byggnadsinventarier på 1 000 mkr.

Avkastningsvärdet översteg det bokförda värdet med 828 mkr. Värderingen grundar sig på faktiska förhållanden och bedömningar av marknadsmässiga avkastningskrav. Varje enskild fastighet har bedömts för sig. Marknadens uppfattning om direktavkastning för respektive ort har styrt vilket avkastningskrav vi satt för orten. Bolaget har valt att använda sig av avkastningskrav och vakanser som hämtas från Datscha och utgör ett snitt av värderingsföretagens (Newsec och Forum) vakanser och avkastningsvärde. Den aktuella hyresnivån används och de faktiska drifts- och underhållskostnaderna i bolaget. Enskilda fastigheters drift- och underhållskostnader schabloniseras utifrån bolagets verkliga utfall. Aktuell fastighetsskatt används i kalkylen.

Ort	Direktavkastning bostadsfastigheter	Direktavkastning lokalfastigheter
Lidköping	4,7-5,05 %	7,4-8,4 %
Skara	5,25-5,6 %	7,6-9,0 %
Falköping	4,5-5,2 %	7,9-9,3 %
Köping	5,05-5,75 %	7,3-8,0 %
Grästorp (industrifastigheter)		9,1 %
Degerfors	5,3 %	

### Reparationer och byggnation

Reparationer och ombyggnadsarbeten har fortsatt att utföras i stor omfattning. Under verksamhetsåret har den totala kostnadsförda delen av reparations- och ombyggnadskostnaderna varit 14,4 (12,3) mkr.

Bolaget har under året dessutom gjort mycket stora ombyggnads- och förbättringsarbeten som aktiverats i bokföringen. Pågående nybyggnation har uppgått till 50,3 mkr.

## Tillgångar och skulder

<b>Tillgångar</b>	<b>IB</b>	<b>UB</b>	<b>Förändring</b>
Omsättningstillgångar	111 239 056 kr	39 599 943 kr	-71 639 113 kr
Anläggningstillgångar	894 642 187 kr	1 000 262 778 kr	105 620 591 kr
<b>Skulder</b>	<b>IB</b>	<b>UB</b>	<b>Förändring</b>
Långfristiga skulder	441 137 810 kr	464 009 132 kr	22 871 322 kr
Kortfristiga skulder	298 850 959 kr	298 708 279 kr	-142 680 kr

## Koncerninformation

Senäte Fastigheter AB har ett helägt dotterbolag, Senäte Fastigheter Förvaltning AB (556700-2091). All personal som arbetar i moderbolaget och i dotterbolaget är anställda i Senäte Fastigheter AB. De som arbetar med fastighetsskötsel och de som arbetar med administration åt andra fastighetsägare hyrs ut till dotterbolaget. Senäte Fastigheter AB köper merparten av sin fastighetsskötsel av dotterbolaget. Koncernredovisning har upprättats.

Det egna kapitalet i koncernen uppgår till 179,4 (175,4) mkr och soliditeten är 17,2 (17,4) %. I övrigt hänvisas till efterföljande koncernresultaträkning och koncernbalansräkning.

## Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Senäte Fastigheter AB investerar löpande i sina befintliga fastigheter. Det handlar bl.a. om värdehöjande och hyrespåverkande åtgärder samt besparingar avseende t.ex. energi, renhållning m.m..

Utöver normala reparationer och underhåll har bolaget under 2023 investerat ca 30 mkr i olika energibesparande åtgärder. För en del av dess åtgärder har bidrag på ca 10 mkr erhållits.

Nya förvärv av fastigheter är intressant på de orter där bolaget är verksamt idag.

Under mars 2024 färdigställdes ett nybyggnadsprojekt i Lidköping med 22 bostadslägenheter. Samtliga är uthyrda. Bolaget har under 2022, 2023 och 2024 färdigställt 74 nya bostadslägenheter i Lidköping (58) och Falköping (16). Med hänsyn till konjunkturen och att bolaget byggt och investerat mycket de senaste åren finns för närvarande inga planer på nybyggnation, men om några år kan det bli intressant igen.

Bolaget är med i konsortiet "Hamnstaden" i Lidköping där det på sikt ska byggas ca 1500 sjönära bostäder. Byggnation och utveckling av Hamnstaden kommer att ske under lång tid. Projektet ligger för närvarande nere men bolaget bevakar frågan. Nybyggnadsprojektet Framnässtaden i Lidköping närmar sig samråd. Projektet avser till viss del området för Hamnstaden och bolaget avser att vara med i även detta projekt.

Bolaget har också inlett ett planförfarande i Falköping för att i framtiden kunna bygga ca 120-150 bostäder samt eventuellt lokaler för offentlig tandvård. Med hänsyn till konjunkturen ligger bolaget för närvarande lågt med detta projekt.

## Hållbarhetsupplysningar

Bolaget har som mål att vara hållbart både miljömässigt, socialt och ekonomiskt. Företaget skall långsiktigt utvecklas och växa och vara en viktig del i samhällsbyggandet.

Senäte jobbar kontinuerligt med miljömässiga hållbarhetsfrågor och har bland annat gjort stora investeringar i olika energibesparingar, bland annat styrsystem för uppvärmning av fastigheter vilket har inneburit besparingar avseende energiförbrukningen. Bolaget jobbar också med bland annat tilläggsisolering och byte av fönster samt köper fossilfri el till alla fastigheter. Vidare har bolaget börjat investera i solceller på sina fastigheter.

Senäte skall ha ett fortsatt kundfokus, där hyresgästernas åsikter används i utvecklingsarbetet. Under hösten 2024 är det åter dags för kundnöjdhetsundersökning med hjälp av AktivBo.

Personalen är en för bolaget viktig tillgång och bolaget arbetar kontinuerligt med att vara en bra arbetsgivare. Bolaget erbjuder friskvård för samtliga anställda. Hälsokontroll genomförs var tredje år med hjälp av Avonova. Resultaten följs upp och Avonova har i uppdrag att hjälpa de medarbetare som är i behov av hjälp med sin fysiska alternativt psykiska hälsa. Personalen utbildas kontinuerligt.

Senäte ska som en del av sin marknadsföring, samt för att göra gott för andra, stötta och arbeta med några av FN:s globala mål:

*God hälsa och välbefinnande (3):* Säkerställa hälsosamma liv och främja välbefinnande för alla i alla åldrar.

*God utbildning för alla (4):* Säkerställa en inkluderande och likvärdig utbildning av god kvalitet och främja livslångt lärande för alla.

*Hållbara städer och samhällen (11):* Göra städer och bosättningar inkluderande, säkra, motståndskraftiga och hållbara

Som en del i detta ska bolaget stötta hjälporganisationer såsom Ankarstiftelsen, Cancerfonden, UNHCR och Bris.

I övrigt skall bolagets sponsring vara inriktad på att stödja lokala aktörer som stöttar ungdomar eller är viktiga för orten de är verksamma på.

2024081405210

### Flerårsöversikt (Tkr)

<b>Moderbolaget</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning	179 044	174 996	170 337	164 119	162 520
Resultat efter finansiella poster	27 191	98 188	45 175	45 328	41 519
Balansomslutning	1 039 863	1 005 881	887 183	859 282	832 314
Avkastning på eget kap. (%)	15,2	56,3	45,6	62,7	23,8
Avkastning på totalt kap. (%)	5,0	11,0	6,1	6,3	5,9
Soliditet (%)	17,2	17,3	11,2	8,4	20,9

### Förändringar i eget kapital

<b>Koncernen</b>	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Reserver</b>	<b>Annat eget kapital inkl. årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	3 000 000	600 000	171 811 466	175 411 466
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Utdelning			-14 016 000	-14 016 000
Årets resultat			17 969 752	17 969 752
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>3 000 000</b>	<b>600 000</b>	<b>175 765 218</b>	<b>179 365 218</b>

<b>Moderbolaget</b>	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Reserv- fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	3 000 000	600 000	51 908 090	87 263 858	142 771 948
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Utdelning			-14 016 000		-14 016 000
Balanseras i ny räkning			87 263 858	-87 263 858	0
Årets resultat				22 926 891	22 926 891
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>3 000 000</b>	<b>600 000</b>	<b>125 155 948</b>	<b>22 926 891</b>	<b>151 682 839</b>

Aktiekapitalet består av 6 000 st A-aktier med kvotvärde 125 kr och 18 000 st B-aktier med kvotvärde 125 kr.

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	125 155 948
årets vinst	22 926 891
	<b>148 082 839</b>
disponeras så att	
till aktieägare utdelas	12 000 000
i ny räkning överföres	136 082 839
	<b>148 082 839</b>

### Styrelsens yttrande över den föreslagna vinstutdelningen

Den föreslagna utdelningen reducerar bolagets soliditet till 16,0 procent. Soliditeten är mot bakgrund av att bolagets verksamhet fortsatt bedrivs med lönsamhet betryggande. Likviditeten i bolaget bedöms kunna upprätthållas på en likaledes betryggande nivå.

Styrelsens uppfattning är att den föreslagna utdelningen ej hindrar bolaget från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt, ej heller att fullgöra erforderliga investeringar. Den föreslagna utdelningen kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförs i ABL 17 kap 3 § 2-3 st.

Bolagsstämman kommer att hållas den 25 maj 2024.

Koncernens och moderbolagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar samt kassaflödesanalyser med noter.

## Koncernens Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Nettoomsättning	2	168 095 158	165 012 374
Övriga rörelseintäkter		2 857 184	1 929 962
		<b>170 952 342</b>	<b>166 942 336</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetskostnader	3	-58 834 965	-53 784 517
Övriga externa kostnader	4	-8 296 263	-8 851 797
Personalkostnader		-25 327 012	-24 498 873
Övriga rörelsekostnader	5	-2 473 876	-31 871 687
Avskrivningar anläggningstillgångar		-26 324 384	-23 529 468
		<b>-121 256 499</b>	<b>-142 536 343</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>49 695 842</b>	<b>24 405 993</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag		0	85 780 207
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 258 358	228 090
Räntekostnader och liknande resultatposter		-24 978 714	-12 143 989
		<b>-22 720 356</b>	<b>73 864 308</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>26 975 486</b>	<b>98 270 301</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>26 975 486</b>	<b>98 270 301</b>
Skatt på årets resultat		-1 937 742	-4 200 269
Uppskjuten skatt		-7 057 063	-4 684 373
Övriga skatter		-10 929	0
Årets resultat		<b>17 969 752</b>	<b>89 385 659</b>

## Koncernens Balansräkning

Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
6	934 627 419	783 234 685
7	64 046 234	109 899 818
8	3 972 328	3 063 333
	<b>1 002 645 981</b>	<b>896 197 836</b>
	<b>1 002 645 981</b>	<b>896 197 836</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		
<b>Omsättningstillgångar</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
	3 236 125	2 286 774
	5 150 449	3 061 949
	146 995	514 165
9	5 685 109	4 211 338
	<b>14 218 678</b>	<b>10 074 226</b>
<b>Kortfristiga placeringar</b>		
	400	400
	<b>400</b>	<b>400</b>
	26 903 808	103 342 051
	<b>26 903 808</b>	<b>103 342 051</b>
	<b>41 122 886</b>	<b>113 416 677</b>
	<b>1 043 768 867</b>	<b>1 009 614 513</b>

Kassa och bank

**Summa omsättningstillgångar**  
**SUMMA TILLGÅNGAR**

## Koncernens Balansräkning

	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	19		
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare			
Aktiekapital		3 000 000	3 000 000
Reservfond		600 000	600 000
Annat eget kapital inklusive årets resultat		175 765 218	171 811 466
<b>Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare</b>		<b>179 365 218</b>	<b>175 411 466</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>179 365 218</b>	<b>175 411 466</b>
<b>Avsättningar</b>			
Avsättningar för uppskjuten skatt	21	98 733 573	91 676 510
		<b>98 733 573</b>	<b>91 676 510</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	11		
Skulder till kreditinstitut	12	464 009 132	441 137 810
		<b>464 009 132</b>	<b>441 137 810</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		256 177 428	240 314 890
Leverantörsskulder		20 500 277	32 446 764
Övriga skulder		2 104 469	6 272 294
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	22 878 770	22 354 779
		<b>301 660 944</b>	<b>301 388 727</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>1 043 768 867</b>	<b>1 009 614 513</b>

<b>Koncernens</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
<b>Kassaflödesanalys</b>		<b>-2023-12-31</b>	<b>-2022-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		26 975 486	98 270 302
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m	22	28 616 832	-30 379 052
Betald skatt		-4 026 242	-3 902 986
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>51 566 076</b>	<b>63 988 264</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>			
Förändring kundfordringar		-949 351	-1 089 393
Förändring av kortfristiga fordringar		-1 106 601	-816 585
Förändring leverantörsskulder		-11 946 487	17 175 699
Förändring av kortfristiga skulder		-3 643 834	6 990 641
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>33 919 803</b>	<b>86 248 626</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-135 375 235	-133 094 108
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		299 329	37 935 000
Förändring av finansiella anläggningstillgångar		0	86 098 511
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-135 075 906</b>	<b>-9 060 597</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Förändring lån		38 733 860	15 009 710
Utbetald utdelning		-14 016 000	-14 016 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>24 717 860</b>	<b>993 710</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-76 438 243</b>	<b>78 181 739</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		103 342 051	25 160 311
Likvida medel vid årets slut	23	26 903 808	103 342 050

## Moderbolagets Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Nettoomsättning	2	179 043 715	174 995 601
Övriga rörelseintäkter		2 890 398	1 664 962
		<b>181 934 113</b>	<b>176 660 563</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetskostnader	3	-75 585 646	-69 308 497
Övriga externa kostnader	4	-3 018 312	-3 714 604
Personalkostnader	14	-25 327 012	-24 498 873
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-25 613 937	-22 960 341
Övriga rörelsekostnader	5	-2 473 876	-31 871 687
		<b>-132 018 783</b>	<b>-152 354 002</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>49 915 330</b>	<b>24 306 561</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag		0	85 780 207
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 233 990	223 476
Räntekostnader och liknande resultatposter		-24 957 850	-12 122 336
		<b>-22 723 860</b>	<b>73 881 347</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>27 191 470</b>	<b>98 187 908</b>
Bokslutsdispositioner	16	6 002 000	-2 605 500
<b>Resultat före skatt</b>		<b>33 193 470</b>	<b>95 582 408</b>
Skatt på årets resultat	17	-10 266 579	-8 318 550
<b>Årets resultat</b>		<b>22 926 891</b>	<b>87 263 858</b>

## Moderbolagets Balansräkning

Not 2023-12-31 2022-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	6	934 627 419	783 234 685
Pågående nyanläggningar	7	64 046 234	109 899 818
Inventarier, verktyg och installationer	8	1 489 124	1 407 683
		<b>1 000 162 778</b>	<b>894 542 187</b>

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar i koncernföretag	18	100 000	100 000
		<b>100 000</b>	<b>100 000</b>

**Summa anläggningstillgångar 1 000 262 778 894 642 187**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		1 998 314	899 541
Fordringar hos koncernföretag		1 437 731	1 522 239
Aktuella skattefordringar		5 143 709	3 052 822
Övriga fordringar		1 505	396 727
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	4 224 633	2 867 838
		<b>12 805 892</b>	<b>8 739 167</b>

##### *Kortfristiga placeringar*

Kortfristiga placeringar		400	400
		<b>400</b>	<b>400</b>

**Kassa och bank 26 793 651 102 499 489**  
**Summa omsättningstillgångar 39 599 943 111 239 056**

**SUMMA TILLGÅNGAR 1 039 862 721 1 005 881 243**

## Moderbolagets Balansräkning

Not 2023-12-31 2022-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

<b>Eget kapital</b>	19		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		3 000 000	3 000 000
Reservfond		600 000	600 000
		<b>3 600 000</b>	<b>3 600 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		125 155 948	51 908 090
Årets resultat		22 926 891	87 263 858
		<b>148 082 839</b>	<b>139 171 948</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>151 682 839</b>	<b>142 771 948</b>
<b>Obeskattade reserver</b>	20	33 757 000	39 759 000
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	21	91 705 471	83 361 526
<b>Summa avsättningar</b>		<b>91 705 471</b>	<b>83 361 526</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	11		
Skulder till kreditinstitut	12	464 009 132	441 137 810
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>464 009 132</b>	<b>441 137 810</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>	11		
Skulder till kreditinstitut		256 177 428	240 314 890
Leverantörsskulder		18 642 967	30 904 382
Skulder till koncernföretag	15	0	0
Övriga skulder		2 104 469	6 272 294
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	21 783 415	21 359 393
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>298 708 279</b>	<b>298 850 959</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>1 039 862 721</b>	<b>1 005 881 243</b>

## Moderbolagets Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		27 191 470	98 187 908
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	22	27 910 636	-30 948 179
Betald skatt		-3 626 550	-3 322 308
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>51 475 556</b>	<b>63 917 421</b>
		<b>51 475 556</b>	<b>63 917 421</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapital</b>			
Förändring av kundfordringar		-1 098 773	220 442
Förändring av kortfristiga fordringar		-1 264 036	-2 973 161
Förändring av leverantörsskulder		-12 261 414	17 039 049
Förändring av kortfristiga skulder		-3 743 804	6 651 150
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapital</b>		<b>33 107 529</b>	<b>84 854 901</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-133 837 234	-131 792 967
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		306 008	37 935 000
Försäljning dotterbolag		0	85 805 207
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-133 531 226</b>	<b>-8 052 760</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Förändring lån		38 733 860	15 009 710
Utlånade medel		0	318 304
Utbetald utdelning		-14 016 000	-14 016 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>24 717 860</b>	<b>1 312 014</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-75 705 837</b>	<b>78 114 155</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		102 499 488	24 385 333
Likvida medel vid årets slut	23	26 793 651	102 499 488

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen och koncernredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Koncernredovisning

##### *Konsolideringsmetod*

Koncernredovisningen har upprättats enligt förvärvsmetoden. Detta innebär att förvärvade verksamheters identifierbara tillgångar och skulder redovisas till marknadsvärde enligt upprättad förvärvsanalys. Överstiger verksamhetens anskaffningsvärde det beräknade marknadsvärdet av de förväntade nettotillgångarna enligt förvärvsanalysen redovisas skillnaden som goodwill.

##### *Transaktioner mellan koncernföretag*

Koncerninterna fordringar och skulder samt transaktioner mellan koncernföretag liksom orealiserade vinster elimineras i sin helhet. Orealiserade förluster elimineras också såvida inte transaktionen motsvarar ett nedskrivningsbehov.

Förändring av internvinst under räkenskapsåret har elimineras i koncernresultaträkningen.

#### Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

#### Finansiella instrument

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet. Instrumentet redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförs och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

#### Operationell leasing

Samtliga icke uppsägningsbara intäkter som innefattas av operationell leasing utgörs av hyresintäkter från uthyrning av bolagets fastigheter.

#### Inkomstskatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter 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 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 metod 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 gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstads. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

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

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

### **Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar. Kassaflödet redovisas uppdelat på den löpande verksamheten, investeringsverksamheten och finansieringsverksamheten.

### **Nyckeltalsdefinitioner**

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Avkastning på eget kap. (%)

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

Avkastning på totalt kap. (%)

Rörelseresultat plus finansiella intäkter i procent av balansomslutningen.

Soliditet (%)

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

2024081405222

**Not 2 Intäkternas fördelning  
Koncernen**

	2023	2022
<b>Nettoomsättningen per rörelsegren</b>		
Rörelsens huvudintäkter	168 095 158	165 012 374
Övriga intäkter	2 857 184	1 929 962
	<b>170 952 342</b>	<b>166 942 336</b>

**Moderbolaget**

	2023	2022
Rörelsens huvudintäkter	162 544 599	159 268 130
Fakturerade personalkostnader	16 499 115	15 727 471
Vinst vid avyttring av maskiner och inventarier	177 177	0
Övriga intäkter	2 713 221	1 664 962
	<b>181 934 112</b>	<b>176 660 563</b>

**Not 3 Fastighetskostnader  
Koncernen**

	2023	2022
Fastighetsskötsel	7 281 716	6 997 646
Fastighetsskatt	3 641 273	3 547 482
Reparationer och underhåll	14 359 937	12 289 668
Övriga fastighetskostnader	33 552 039	30 949 721
	<b>58 834 965</b>	<b>53 784 517</b>

**Moderbolaget**

	2023	2022
Fastighetsskötsel	24 032 397	22 521 626
Fastighetsskatt	3 641 273	3 547 482
Reparationer och underhåll	14 359 937	12 289 668
Övriga fastighetskostnader	33 552 039	30 949 721
	<b>75 585 646</b>	<b>69 308 497</b>

**Not 4 Arvode till revisorer  
Koncernen**

	2023	2022
Revisionsuppdrag	182 875	172 750
Övriga tjänster	63 875	8 375
	<b>246 750</b>	<b>181 125</b>

**Moderbolaget**

	2023	2022
Revisionsuppdrag	144 375	138 250
Övriga tjänster	56 375	5 875
	<b>200 750</b>	<b>144 125</b>

2024081405223

**Not 5 Övriga rörelsekostnader  
Koncernen/ Moderbolaget**

	2023	2022
Förlust vid utrangering del av fastighet	2 473 876	145 349
Förlust vid försäljning av fastighet	0	31 726 338
	<b>2 473 876</b>	<b>31 871 687</b>

**Not 6 Byggnader och mark  
Koncernen / Moderbolaget**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	908 554 685	952 404 978
Ingående övervärde vid fusion	78 122 505	78 122 505
Aktivering nybyggen	122 427 711	0
Förbättringar	56 427 568	34 693 040
Försäljningar/utrangeringar	-2 887 469	-78 543 333
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 162 645 000</b>	<b>986 677 190</b>
Ingående avskrivningar	-203 442 505	-189 730 913
Försäljningar/utrangeringar	367 586	8 736 646
Årets avskrivningar	-24 942 662	-22 448 238
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-228 017 581</b>	<b>-203 442 505</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>934 627 419</b>	<b>783 234 685</b>
Sammanlagda taxeringsvärden	1 141 433 000	1 098 611 000
	<b>1 141 433 000</b>	<b>1 098 611 000</b>

**Not 7 Pågående nyanläggningar  
Koncernen / Moderbolaget**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	109 899 818	13 301 564
Inköp	88 216 527	96 598 254
Omklassificeringar	-134 070 111	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>64 046 234</b>	<b>109 899 818</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>64 046 234</b>	<b>109 899 818</b>

202408140522A

## Not 8 Inventarier

### Koncernen

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	18 081 403	17 060 998
Inköp	2 373 540	1 802 813
Försäljningar/utrangeringar	-382 260	-782 408
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>20 072 683</b>	<b>18 081 403</b>
Ingående avskrivningar	-15 018 070	-14 719 248
Försäljningar/utrangeringar	299 437	782 408
Årets avskrivningar	-1 381 722	-1 081 230
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-16 100 355</b>	<b>-15 018 070</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>3 972 328</b>	<b>3 063 333</b>

### Moderbolaget

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	7 825 901	7 324 229
Inköp	835 539	501 672
Försäljningar/utrangeringar	-382 260	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>8 279 180</b>	<b>7 825 901</b>
Ingående avskrivningar	-6 418 218	-5 906 115
Försäljningar/utrangeringar	299 437	
Årets avskrivningar	-671 275	-512 103
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-6 790 056</b>	<b>-6 418 218</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 489 124</b>	<b>1 407 683</b>

## Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

### Koncernen

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader	5 685 109	4 211 338
	<b>5 685 109</b>	<b>4 211 338</b>

### Moderbolaget

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader	4 224 633	2 867 838
	<b>4 224 633</b>	<b>2 867 838</b>

**Not 10 Checkräkningskredit  
Koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	22 500 000	22 500 000
	<b>22 500 000</b>	<b>22 500 000</b>

**Moderbolaget**

	2023-12-31	2022-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	19 500 000	19 500 000
Utnyttjad kredit uppgår till	0	0

**Not 11 Upplåning  
Koncernen / Moderbolaget**

Företagets lån om 720 186 560 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen. Företaget redovisar skulder till kreditinstitut som omsätts under det kommande räkenskapsåret som kortfristiga skulder.

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Skulder till kreditinstitut	464 009 132	441 137 810
	<b>464 009 132</b>	<b>441 137 810</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Skulder till kreditinstitut	256 177 428	240 314 890
	<b>256 177 428</b>	<b>240 314 890</b>

**Not 12 Långfristiga skulder  
Koncernen / Moderbolaget**

	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen	328 349 250	334 223 250
	<b>328 349 250</b>	<b>334 223 250</b>

**Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

**Koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	2 657 038	1 462 192
Upplupna semesterlöner	2 324 003	2 447 956
Upplupna sociala avgifter	1 031 780	1 041 102
Förutbetalda hyresintäkter	11 928 009	11 525 071
Övriga poster	4 937 940	5 878 458
	<b>22 878 770</b>	<b>22 354 779</b>

**Moderbolaget**

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	2 657 038	1 462 192
Upplupna löner och semesterlöner	2 324 003	2 447 956
Upplupna sociala avgifter	1 031 780	1 041 102
Förutbetalda hyresintäkter	11 928 009	11 525 071
Övriga poster	3 842 584	4 883 073
	<b>21 783 414</b>	<b>21 359 394</b>

**Not 14 Anställda och personalkostnader**

**Moderbolaget**

	2023	2022
<b>Medelantalet anställda</b>		
Kvinnor	7	7
Män	27	29
	<b>34</b>	<b>36</b>
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Styrelse och verkställande direktör	1 573 502	1 507 130
Tantiem och liknande ersättning till styrelse och verkställande direktör	111 450	71 000
Övriga anställda	15 933 025	15 342 877
	<b>17 617 977</b>	<b>16 921 007</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	207 336	244 980
Pensionskostnader för övriga anställda	1 208 609	1 121 928
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	5 698 334	5 356 519
Övriga personalkostnader	594 756	854 439
	<b>7 709 035</b>	<b>7 577 866</b>
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>25 327 012</b>	<b>24 498 873</b>
<b>Könsfördelning bland ledande befattningshavare</b>		
Andel kvinnor i styrelsen	40 %	25 %
Andel män i styrelsen	60 %	75 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	25 %	25 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	75 %	75 %

## Not 15 Transaktioner med närstående Moderbolaget

Moderföretag i koncern där Senäte Fastigheter Förvaltning AB (556700-2091) är dotterbolag och koncernredovisning upprättas är Senäte Fastigheter AB (556416-6519) i Lidköping.

Nedan anges årets inköp och försäljning avseende koncernföretag, samma principer tillämpas för prissättning som vid transaktioner med externa parter.

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Inköp och försäljning mellan koncernföretag (Tkr)</b>		
Inköpta tjänster	24 114	22 041
Försäljning tjänster	16 499	15 728
	<b>40 613</b>	<b>37 769</b>
<b>Lån till närstående (Tkr)</b>		
Avräkning Senäte Fastigheter Förvaltning AB	3 120	2 887
Kundfordran Senäte Fastigheter Förvaltning AB	3 757	3 538
Leverantörsskuld Senäte Fastigheter Förvaltning AB	-5 439	-4 903
	<b>1 438</b>	<b>1 522</b>

Lån från dotterbolag samt befintliga kundfordringar och leverantörsskulder är affärsmässigt betingade.

## Not 16 Bokslutsdispositioner Moderbolaget

	2023	2022
Avsättning till periodiseringsfond	-2 900 000	-6 752 000
Återföring från periodiseringsfond	8 800 000	4 099 000
Förändring av överavskrivningar	102 000	47 500
	<b>6 002 000</b>	<b>-2 605 500</b>

**Not 17 Skatt på årets resultat  
Moderbolaget**

	2023	2022
<b>Skatt på årets resultat</b>		
Total skatt för året	-10 266 579	-8 318 550
Skatt föregående år	14 166	0
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	8 343 945	4 145 168
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>-1 908 468</b>	<b>-4 173 382</b>

**Avstämning av effektiv skatt**

	2023		2022	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		33 193 470		95 582 408
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-6 837 855	20,60	-19 689 976
Ej avdragsgilla övriga kostnader		-3 667 865		-6 642 732
Ej skattepliktiga intäkter		582		
Avdragsgilla ej bokförda kostnader (reparationer)		10 958 620		6 977 846
Schablonränta på periodiseringsfond		-266 374		-88 551
Skillnad mellan bokförd och skattemässig avskrivning		-2 095 576		-2 400 838
Avyttring aktier i dotterbolag		0		17 670 870
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>5,75</b>	<b>-1 908 468</b>	<b>4,37</b>	<b>-4 173 381</b>

**Not 18 Specifikation andelar i koncernföretag  
Moderbolaget**

Namn	Kapitalandel	Rösträttsandel	Antal andelar	Bokfört värde
Senäte Fastigheter Förvaltning AB	100	100	1 000	100 000
				<b>100 000</b>

**Not 19 Förändringar i eget kapital  
Koncernen**

Antal aktier: 6 000

Antal B-aktier: 18 000

	Aktiekapital	Reserver	Annat eget kapital inkl. årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	3 000 000	600 000	171 811 466	<b>175 411 466</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Utdelning			-14 016 000	<b>-14 016 000</b>
Årets resultat			17 969 752	<b>17 969 752</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>3 000 000</b>	<b>600 000</b>	<b>175 765 218</b>	<b>179 365 218</b>

2024081405229

### Moderbolaget

Antal aktier: 6 000

Antal B-aktier: 18 000

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	3 000 000	600 000	51 908 090	87 263 858	142 771 948
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Utdelning			-14 016 000		-14 016 000
Balanseras i ny räkning			87 263 858	-87 263 858	0
Årets resultat				22 926 891	22 926 891
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>3 000 000</b>	<b>600 000</b>	<b>125 155 948</b>	<b>22 926 891</b>	<b>151 682 839</b>

### Not 20 Obeskattade reserver

#### Moderbolaget

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade överavskrivningar	220 000	322 000
Periodiseringsfond 2017	0	8 800 000
Periodiseringsfond 2018	6 810 000	6 810 000
Periodiseringsfond 2019	4 800 000	4 800 000
Periodiseringsfond 2020	6 384 000	6 384 000
Periodiseringsfond 2021	5 891 000	5 891 000
Periodiseringsfond 2022	6 752 000	6 752 000
Periodiseringsfond 2023	2 900 000	0
	<b>33 757 000</b>	<b>39 759 000</b>
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	134 423	37 888

### Not 21 Uppskjuten skatteskuld

#### Koncernen

	2023-12-31	2022-12-31
Temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden	79 047 850	70 351 244
Övervärden vid fusion	12 657 620	13 010 282
Uppskjuten skatt obeskattade reserver	7 028 102	8 314 984
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>98 733 572</b>	<b>91 676 510</b>

#### Moderbolaget

	2023-12-31	2022-12-31
Temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden	79 047 850	70 351 244
Övervärden vid fusion	12 657 620	13 010 282
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>91 705 470</b>	<b>83 361 526</b>

**Not 22 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet**

**Koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivning materiella anläggningstillgångar	26 324 384	23 529 468
Vinst vid försäljning av anläggningstillgångar	-181 428	0
Förlust vid avyttring/utrangering anläggningstillgångar	2 473 876	31 871 687
Vinst vid avyttring av finansiella anläggningstillgångar	0	-85 780 207
	<b>28 616 832</b>	<b>-30 379 052</b>

**Moderbolaget**

	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivning materiella anläggningstillgångar	25 613 937	22 960 341
Vinst vid försäljning av anläggningstillgångar	-177 177	0
Förlust vid avyttring/utrangering fastighet	2 473 876	31 871 687
Vinst vid avyttring av finansiella anläggningstillgångar	0	-85 780 207
	<b>27 910 636</b>	<b>-30 948 179</b>

**Not 23 Likvida medel**

**Koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Likvida medel</b>		
Banktillgodohavanden	26 903 808	103 342 051
	<b>26 903 808</b>	<b>103 342 051</b>

**Moderbolaget**

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Likvida medel</b>		
Banktillgodohavanden	26 793 651	102 499 489
	<b>26 793 651</b>	<b>102 499 489</b>

**Not 24 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

**Koncernen / Moderbolaget**

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	770 166 120	741 803 120
Fastighetsinteckning ställd till dotterbolag	3 000 000	3 000 000
	<b>773 166 120</b>	<b>744 803 120</b>

## Not 25 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Under 2023 har investeringar i förbättringsåtgärder varit större än vanligt. Planen under 2024 är att ligga på en normal nivå igen gällande reparation, underhåll och förbättringar.

Kommunala avgifter och taxor fortsätter att öka betydligt mer än inflationen. Bolaget har under flera år arbetat för att minska förbrukningarna på dessa områden, vilket vi ser ger effekt. Detta arbete kommer att fortsätta. Under 2024 ligger fokus på införandet av fastighetsnära insamling (FNI), vilket ska minska restavfallet. I och med detta motverkas kostnadshöjningarna för renhållning samt miljöbelastningen.

Styrelsens bedömning är, trots ovanstående kostnadsökningar, med hänsyn till bolagets resultat och ställning att bolagets verksamhet fortgår på ett betryggande sätt.

Lidköping den 15 maj 2024

Anders Danielson  
Ordförande

Anna Lundblad

Karin Enarsson

Carl Danielson  
Vice verkställande direktör

Jonas Danielson  
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats

Mona Granath  
Auktoriserad revisor

2024081405232

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## ANDERS DANIELSON

Undertecknare 1

Serienummer: fcd4c14b9cf96b[...]0d99c52f90d7c

IP: 81.235.xxx.xxx

2024-05-17 08:52:33 UTC



## KARIN ENARSSON

Undertecknare 1

Serienummer: 3318f368892ce2[...]597e54e7b581c

IP: 83.223.xxx.xxx

2024-05-17 09:33:37 UTC



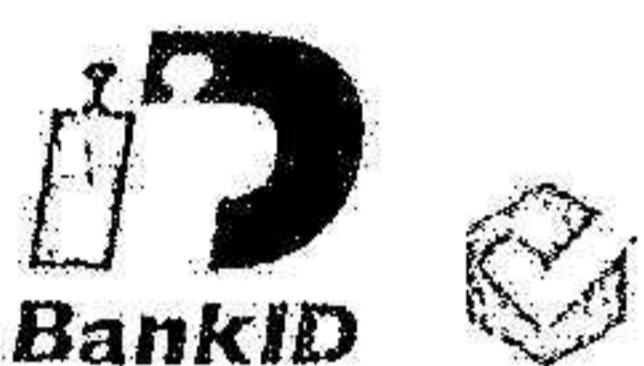
## CARL DANIELSON

Undertecknare 1

Serienummer: 205b790d77095b[...]cf8ab76d42004

IP: 194.218.xxx.xxx

2024-05-17 09:46:10 UTC



## ANNA MARIA LUNDBLAD

Undertecknare 1

Serienummer: 9c89e8ed7294ec[...]45a3030a53645

IP: 217.213.xxx.xxx

2024-05-17 12:58:37 UTC



## JONAS DANIELSON

Undertecknare 1

Serienummer: 98f38804badb17[...]8f5d5709eda34

IP: 194.218.xxx.xxx

2024-05-20 05:58:18 UTC



## Mona-Britt Linnea Granath

Undertecknare 1

Serienummer: f7ed6e3f91cf64[...]8f8d7139db7f4

IP: 94.234.xxx.xxx

2024-05-20 06:13:24 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med Penneo e-signature service <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

Penneo dokumentnyckel: MT6GT-JYJ0A-JTF74-E6N8U-I0VWE-YFJUW

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Senäte Fastigheter AB  
Org.nr 556416-6519

### Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Senäte Fastigheter AB för räkenskapsåret 2023.

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 2023-12-31 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 koncernen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisionsred 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. 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

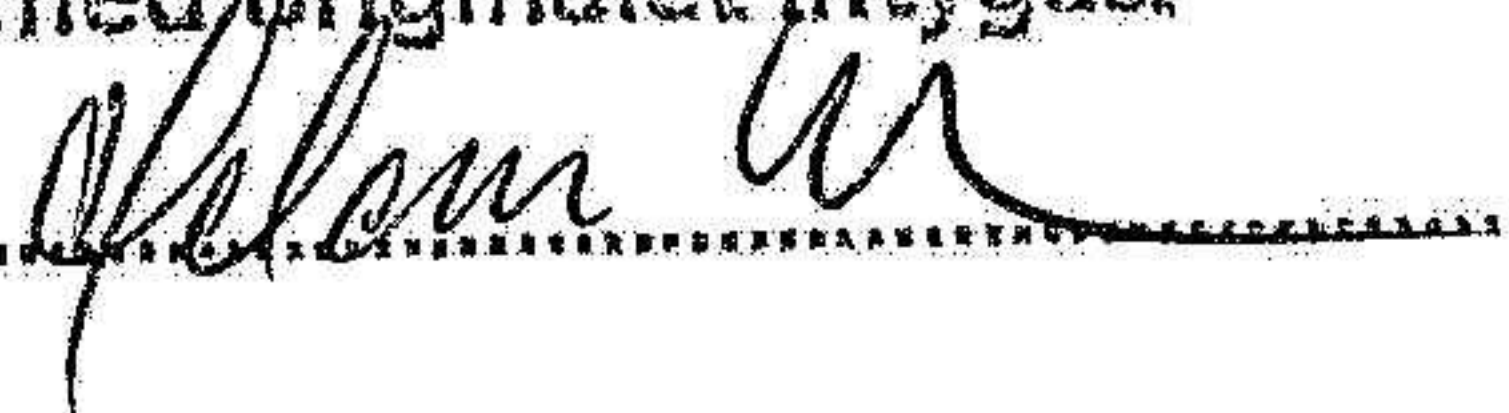
Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, 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.

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:



## 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 Senäte Fastigheter AB för räkenskapsåret 2023 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### *Styrelsens 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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

Trollhättan 2024

*Mona Granath*

Mona Granath  
Auktoriserad revisor

Fotokopiens överensstämmelse  
med originalet intygas:



2024061208399

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

**Mona-Britt Linnea Granath**

Undertecknare 2

Serienummer: f7ed6e3f91cf64[...]8f8d7139db7f4

IP: 94.234.xxx.xxx

2024-05-20 06:15:29 UTC



Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Mona-Britt Linnea Granath', written over a dotted line.

Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

**Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet**

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Delta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

Penneo dokumentnyckel: OMHGT-OPB84-EEC61-VZE7K-AE4KN-XMKYB