

Årsredovisning
för
Fastighetsbolaget Systrarna Ekström AB
556954-0973
Räkenskapsåret
2022

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Fastighetsbolaget Systrarna Ekström AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2023-06-29. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Örebro den 29 juni 2023


Mari Ekström

Årsredovisning
för
Fastighetsbolaget Systrarna Ekström AB
556954-0973
Räkenskapsåret
2022

Innehållsförteckning

| | |
|------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse | 2 |
| Resultaträkning | 4 |
| Balansräkning | 5 |
| Kassaflödesanalys | 7 |
| Noter | 8 |
| Underskrifter | 17 |

b

Styrelsen och verkställande direktören för Fastighetsbolaget Systrarna Ekström AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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

Företagets verksamhet är att bedriva fastighetsverksamhet, uthyrning och förvaltning av fastigheter samt därmed förenlig verksamhet.

Bolagets fastigheter förvaltas av John Ekströms Bygg AB.

Fastigheterna har en uthyrningsbar yta på 119 836 kvm som fördelar sig på bostäder 90 067 kvm 75 % och lokaler 29 769 kvm 25%. Fastigheterna är centralt belägna i kommunerna Örebro, Kumla, Nora, men med tyngdpunkt i Örebro.

Företaget har sitt säte i Örebro.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har bolaget anskaffat och avyttrat dotterbolag. Man har även avyttrat ett antal fastigheter.

Det finns också en fastställd renoveringsplan, som följs löpande gällande omfattande renoveringar av bolagets fastighetsbestånd.

Under räkenskapsåret har styrelsen följt utvecklingen av de omvärldsfaktorer som påverkar bolagets verksamhet. Främst i form av stigande energipriser och räntehöjningar som varit.

Ägarförhållanden

Bolaget ägs till 100 % av Systrarna Ekström Förvaltning AB, 556865-6614.

| Flerårsöversikt (Tkr) | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 |
|-----------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning | 133 956 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Resultat efter finansiella poster | 68 896 | -1 | -1 | -1 | -1 |
| Balansomslutning | 1 185 237 | 1 120 669 | 45 | 46 | 46 |
| Soliditet (%) | 18,2 | 13,6 | 100,0 | 100,0 | 100,0 |

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

10

Förändringar i eget kapital

| | Aktie- kapital | Uppskriv- ningsfond | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|---------------------------------------------|-------------------|------------------------|------------------------|-------------------|--------------------|
| Belopp vid årets ingång | 50 000 | 185 293 004 | -44 221 817 | -920 | 141 120 267 |
| Disposition enligt beslut av årsstämman: | | | | | |
| Balanseras i ny räkning | | | -920 | 920 | 0 |
| Upplösen uppskrivningsfond | | -7 518 247 | 7 518 247 | | 0 |
| Övertagen skatteskuld via arv | | | -6 193 841 | | -6 193 841 |
| Årets resultat | | | | 59 621 314 | 59 621 314 |
| Belopp vid årets utgång | 50 000 | 177 774 757 | -42 898 331 | 59 621 314 | 194 547 740 |

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

| | |
|------------------|-------------------|
| ansamlad förlust | -42 898 331 |
| årets vinst | 59 621 314 |
| | 16 722 983 |

| | |
|---------------------------------------------------|-------------------|
| disponeras så att | |
| till aktieägare utdelas (30 000 kronor per aktie) | 15 000 000 |
| i ny räkning överföres | 1 722 983 |
| | 16 722 983 |

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter. 8

| Resultaträkning | Not | 2022-01-01 -2022-12-31 | 2021-01-01 -2021-12-31 |
|---------------------------------------------------------------------------------------|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Rörelsens intäkter | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 133 956 083 | 0 |
| Övriga rörelseintäkter | | 20 109 630 | 0 |
| | | 154 065 713 | 0 |
| Rörelsens kostnader | | | |
| Övriga externa kostnader | 3, 4 | -72 414 335 | -920 |
| Personalkostnader | 5 | -5 441 167 | 0 |
| Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | | -28 530 994 | 0 |
| Övriga rörelsekostnader | | -9 223 871 | 0 |
| | | -115 610 367 | -920 |
| Rörelseresultat | | 38 455 346 | -920 |
| Resultat från finansiella poster | | | |
| Resultat från andelar i koncernföretag | 6 | 43 360 628 | 0 |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 7 | 1 178 500 | 0 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 8 | -14 098 883 | 0 |
| | | 30 440 245 | 0 |
| Resultat efter finansiella poster | | 68 895 591 | -920 |
| Bokslutsdispositioner | 9 | -2 535 932 | 0 |
| Resultat före skatt | | 66 359 659 | -920 |
| Skatt på årets resultat | 10 | -6 738 345 | 0 |
| Årets resultat | | 59 621 314 | -920 |

| Balansräkning | Not | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--------------------------------------------------------------------------------|------------|----------------------|----------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 11 | 898 195 925 | 953 842 946 |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar | 12 | 5 067 187 | 6 251 336 |
| Inventarier, verktyg och installationer | 13 | 95 155 | 0 |
| Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar | 14 | 3 648 630 | 23 317 083 |
| | | 907 006 897 | 983 411 365 |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Andelar i koncernföretag | 15 | 0 | 0 |
| Andra långfristiga fordringar | 16 | 0 | 169 812 |
| | | 0 | 169 812 |
| Summa anläggningstillgångar | | 907 006 897 | 983 581 177 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Kundfordringar | | 546 927 | 186 850 |
| Fordringar hos koncernföretag | | 105 000 | 0 |
| Övriga fordringar | | 152 603 | 46 047 457 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 17 | 618 082 | 1 383 907 |
| | | 1 422 612 | 47 618 214 |
| <i>Kassa och bank</i> | | 276 807 794 | 89 469 230 |
| Summa omsättningstillgångar | | 278 230 406 | 137 087 444 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 1 185 237 303 | 1 120 668 621 |

| Balansräkning | Not | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|----------------------------------------------|------------|----------------------|----------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | 18, 19 | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Aktiekapital | | 50 000 | 50 000 |
| Uppskrivningsfond | 20 | 177 774 757 | 185 293 004 |
| | | 177 824 757 | 185 343 004 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserad vinst eller förlust | | -42 898 331 | -44 221 817 |
| Årets resultat | | 59 621 314 | -920 |
| | | 16 722 983 | -44 222 737 |
| Summa eget kapital | | 194 547 740 | 141 120 267 |
| Obeskattade reserver | 21 | 17 400 191 | 14 864 259 |
| Avsättningar | 22 | | |
| Uppskjuten skatteskuld | | 46 122 922 | 48 073 500 |
| Summa avsättningar | | 46 122 922 | 48 073 500 |
| Långfristiga skulder | 23, 24 | | |
| Skulder till kreditinstitut | | 874 802 534 | 881 562 980 |
| Summa långfristiga skulder | | 874 802 534 | 881 562 980 |
| Kortfristiga skulder | 24 | | |
| Skulder till kreditinstitut | | 1 000 000 | 1 000 000 |
| Förskott från kunder | | 210 902 | 94 357 |
| Leverantörsskulder | | 7 128 238 | 10 999 380 |
| Skulder till koncernföretag | | 0 | 71 455 |
| Aktuella skatteskulder | | 11 879 050 | 8 115 264 |
| Övriga skulder | | 25 681 098 | 9 828 339 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 25 | 6 464 628 | 4 938 820 |
| Summa kortfristiga skulder | | 52 363 916 | 35 047 615 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 1 185 237 303 | 1 120 668 621 |

Kassaflödesanalys

Not

2022-01-01
-2022-12-31

2021-01-01
-2021-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

68 895 591

-920

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

-24 813 695

0

Betald skatt

-1 412 591

0

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

42 669 305

-920

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

-360 077

0

Förändring av kortfristiga fordringar

46 555 679

0

Förändring av leverantörsskulder

-3 871 141

0

Förändring av kortfristiga skulder

13 911 110

0

Kassaflöde från den löpande verksamheten

98 904 876

-920

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-17 670 407

0

Försäljning av materiella anläggningstillgångar

42 957 138

0

Investeringar i finansiella anläggningstillgångar

-150 000

0

Försäljning av finansiella anläggningstillgångar

76 251 244

0

Kassaflöde från investeringsverksamheten

101 387 975

0

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån

-6 760 446

0

Övertagna likvida medel via arv

-6 193 841

89 425 551

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-12 954 287

89 425 551

Årets kassaflöde

187 338 564

89 424 631

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

89 469 230

44 599

Likvida medel vid årets slut

276 807 794

89 469 230

A

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

| | |
|----------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| Förvaltningsfastigheter är uppdelade på komponenter och ger en avskrivningstakt mellan | 1-140 år |
| Fordon | 5 år |
| Inventarier | 5-20 år |
| Markanläggningar | 20 år |

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

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 lagstadsats. 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.

Avsättningar

Som avsättning har redovisats förpliktelser gentemot tredje man som är hänförliga till räkenskapsåret eller tidigare räkenskapsår och som på balansdagen antingen är säkra eller sannolika till sin förekomst men oviss till belopp eller till den tidpunkt då de ska infrias.

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.

Soliditet (%)

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

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

| | 2022 | 2021 |
|------------------------------------------|--------------------|----------|
| Nettoomsättningen per rörelsegren | | |
| Hysesinkomster | 133 956 083 | 0 |
| | 133 956 083 | 0 |

Not 3 Leasingavtal

Årets leasingkostnader avseende leasingavtal, uppgår till 367 017 kronor (0 kronor).

Not 4 Arvode till revisorer

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

| | 2022 | 2021 |
|---------------------------------|----------------|----------|
| Grant Thornton Sweden AB | | |
| Revisionsuppdrag | 143 010 | 0 |
| | 143 010 | 0 |

Not 5 Anställda och personalkostnader

| | 2022 | 2021 |
|----------------------------------------------------------------------------|------------------|----------|
| Medelantalet anställda | | |
| Kvinnor | 5 | 0 |
| Män | 0 | 0 |
| | 5 | 0 |
| Löner och andra ersättningar | | |
| Styrelse och verkställande direktör | 2 723 519 | 0 |
| Övriga anställda | 819 704 | 0 |
| | 3 543 223 | 0 |
| Sociala kostnader | | |
| Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör | 613 024 | 0 |
| Pensionskostnader för övriga anställda | 34 801 | 0 |
| Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal | 1 242 505 | 0 |
| | 1 890 330 | 0 |
| Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader | 5 433 553 | 0 |

Not 6 Resultat från andelar i koncernföretag

| | 2022 | 2021 |
|--------------------------|-------------------|----------|
| Resultat vid avyttringar | 43 360 628 | 0 |
| | 43 360 628 | 0 |

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

| | 2022 | 2021 |
|----------------------|------------------|----------|
| Övriga ränteintäkter | 1 178 500 | 0 |
| | 1 178 500 | 0 |

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

| | 2022 | 2021 |
|-----------------------|-------------------|----------|
| Övriga räntekostnader | 14 098 883 | 0 |
| | 14 098 883 | 0 |

Not 9 Bokslutsdispositioner

| | 2022 | 2021 |
|--------------------------------------|------------------|----------|
| Avsättning till periodiseringsfonder | 2 450 000 | 0 |
| Förändring av överavskrivningar | 85 932 | 0 |
| | 2 535 932 | 0 |

Not 10 Aktuell och uppskjuten skatt

| | 2022 | 2021 |
|--------------------------------------------------------------|------------------|----------|
| Skatt på årets resultat | | |
| Aktuell skatt | 8 688 923 | 0 |
| Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader | -1 950 578 | 0 |
| Totalt redovisad skatt | 6 738 345 | 0 |

Avstämning av effektiv skatt

| | 2022 | | 2021 | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------------|-------------|----------|
| | Procent | Belopp | Procent | Belopp |
| Redovisat resultat före skatt | | 66 359 659 | | -920 |
| Skatt enligt gällande skattesats | 20,60 | -13 670 090 | 20,60 | 0 |
| Ej avdragsgilla kostnader | | -285 459 | | 0 |
| Ej skattepliktiga intäkter | | 8 932 289 | | 0 |
| Under året utnyttjande av tidigare års underskottsavdrag vars skattevärde ej redovisats som tillgång | | 1 302 | | |
| Övrigt | | -3 666 965 | | 0 |
| Redovisad effektiv skatt | 2,31 | -8 688 923 | 0,00 | 0 |

Not 11 Byggnader och mark

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 1 214 417 347 | 0 |
| Inköp | 15 361 500 | 0 |
| Försäljningar/utrangeringar | -81 800 558 | 0 |
| Omklassificeringar | 20 588 519 | 0 |
| Övertaget anskaffningsvärde via arv | 0 | 1 214 417 347 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 1 168 566 808 | 1 214 417 347 |
| Ingående avskrivningar | -248 500 405 | 0 |
| Försäljningar/utrangeringar | 17 549 382 | 0 |
| Årets avskrivningar | -27 345 864 | 0 |
| Övertagna ackumulerade avskrivningar via arv | 0 | -248 500 405 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -258 296 887 | -248 500 405 |
| Ingående nedskrivningar | -12 073 996 | 0 |
| Övertagna ackumulerade nedskrivningar via arv | 0 | -12 073 996 |
| Utgående ackumulerade nedskrivningar | -12 073 996 | -12 073 996 |
| Utgående redovisat värde | 898 195 925 | 953 842 946 |
| Taxeringsvärdet för bolagets fastigheter | 1 363 997 000 | 1 397 445 000 |
| | 1 363 997 000 | 1 397 445 000 |
| Bokfört värde fastigheter som ej åsatts taxeringsvärde | 53 188 791 | 56 766 722 |
| | 53 188 791 | 56 766 722 |

Not 12 Maskiner och andra tekniska anläggningar

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|-------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 14 638 473 | 0 |
| Försäljningar/utrangeringar | -1 204 666 | 0 |
| Övertaget anskaffningsvärde via arv | 0 | 14 638 473 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 13 433 807 | 14 638 473 |
| Ingående avskrivningar | -8 387 137 | 0 |
| Försäljningar/utrangeringar | 1 191 008 | 0 |
| Årets avskrivningar | -1 170 491 | 0 |
| Övertagna ackumulerade avskrivningar via arv | 0 | -8 387 137 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -8 366 620 | -8 387 137 |
| Utgående redovisat värde | 5 067 187 | 6 251 336 |

Not 13 Inventarier, verktyg och installationer

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|-------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 449 804 | 0 |
| Inköp | 399 263 | 0 |
| Försäljningar/utrangeringar | -289 469 | 0 |
| Övertaget anskaffningsvärde via arv | 0 | 449 804 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 559 598 | 449 804 |
| Ingående avskrivningar | -449 804 | 0 |
| Årets avskrivningar | -14 639 | 0 |
| Övertagna ackumulerade avskrivningar via arv | 0 | -449 804 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -464 443 | -449 804 |
| Utgående redovisat värde | 95 155 | 0 |

Not 14 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|-------------------------------------------------|------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 23 317 083 | 0 |
| Inköp | 1 909 644 | 0 |
| Försäljningar/utrangeringar | -989 578 | 0 |
| Omklassificeringar | -20 588 519 | 0 |
| Övertaget anskaffningsvärde via arv | 0 | 23 317 083 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 3 648 630 | 23 317 083 |
| Utgående redovisat värde | 3 648 630 | 23 317 083 |

Not 15 Andelar i koncernföretag

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|-------------------------------------------------|------------|------------|
| Inköp | 150 000 | 0 |
| Försäljningar | -150 000 | 0 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 0 | 0 |
| Utgående redovisat värde | 0 | 0 |

Not 16 Andra långfristiga fordringar

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|-------------------------------------------------|------------|----------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 169 812 | 0 |
| Avgående fordringar | -169 812 | 0 |
| Övertaget anskaffningsvärde via arv | 0 | 169 812 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 0 | 169 812 |
| Utgående redovisat värde | 0 | 169 812 |

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---------------|----------------|------------------|
| Övriga poster | 618 082 | 1 383 907 |
| | 618 082 | 1 383 907 |

Not 18 Antal aktier och kvotvärde

| Namn | Antal aktier | Kvotvärde |
|----------------|--------------|-----------|
| Antal A-Aktier | 500 | 100 |
| | 500 | |

Not 19 Disposition av vinst eller förlust

2022-12-31

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

| | |
|---------------------------------------------------|-------------------|
| ansamlad förlust | -42 898 331 |
| årets vinst | 59 621 314 |
| | 16 722 983 |
| disponeras så att | |
| till aktieägare utdelas (30 000 kronor per aktie) | 15 000 000 |
| i ny räkning överföres | 1 722 983 |
| | 16 722 983 |

Not 20 Uppskrivningsfond

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Belopp vid årets ingång | 185 293 004 | 0 |
| Avsättning till fonden under räkenskapsåret | 0 | 185 293 004 |
| Upplösning av uppskrivningsfond | -7 518 247 | 0 |
| Belopp vid årets utgång | 177 774 757 | 185 293 004 |

I samband med att bolaget år 2021 erhöll Stieg Ekströms Enskilda firma i arv bokades en uppskrivning som består av skillnaden mellan skattemässigt värde och bokfört värde med avdrag för latent skatt. Detta för att få kontinuitet i bokföringen vid övertagandet.

Not 21 Obeskattade reserver

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|-----------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Akkumulerade överavskrivningar | 4 518 946 | 4 433 014 |
| Periodiseringsfond 2020 | 4 490 900 | 4 490 900 |
| Periodiseringsfond 2021 | 5 940 345 | 5 940 345 |
| Periodiseringsfond 2022 | 2 450 000 | 0 |
| | 17 400 191 | 14 864 259 |
| Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond | 10 744 | 0 |

Not 22 Avsättningar

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|-------------------------------|-------------------|-------------------|
| Uppskjuten skatteskuld | | |
| Belopp vid årets ingång | 48 073 500 | 0 |
| Årets avsättningar | 0 | 48 073 500 |
| Under året återförda belopp | -1 950 578 | 0 |
| | 46 122 922 | 48 073 500 |

Not 23 Långfristiga skulder

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|-----------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Förfaller senare än fem år efter balansdagen | | |
| Skulder till kreditinstitut | 870 802 534 | 877 562 980 |
| | 870 802 534 | 877 562 980 |

Not 24 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 875 802 534 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Långfristiga skulder | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 874 802 534 | 881 562 980 |
| | 874 802 534 | 881 562 980 |
| Kortfristiga skulder | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 1 000 000 | 1 000 000 |
| | 1 000 000 | 1 000 000 |

Not 25 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|------------|------------|
|------------|------------|

9

| | | |
|----------------------------|-------------------|-------------------|
| Upplupna personalkostnader | -427 504 | -298 154 |
| Upplupna räntekostnader | -2 548 784 | -858 120 |
| Övriga poster | -3 488 340 | -3 782 546 |
| | -6 464 628 | -4 938 820 |

Not 26 Ställda säkerheter

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|-------------------------------------|--------------------|--------------------|
| För företagets egen räkning: | | |
| Fastighetsinteckningar | 884 282 910 | 915 506 910 |
| | 884 282 910 | 915 506 910 |

Not 27 Eventualförpliktelser

Enligt styrelsens bedömning har bolaget inga eventualförpliktelser.

Not 28 Uppgifter om moderföretag

Företaget är ett helägt dotterföretag till Systrarna Ekström Förvaltning AB, org. nr. 556865-6614 med säte i Örebro.

Not 29 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har bolaget förvärvat dotterbolaget Ormestagatan Invest AB, 559160-4003. Styrelsen fortsätter att löpande följa samhällsutvecklingen av de omvärldsfaktorer som kan komma att påverka bolagets verksamhet.

Örebro 29/6 2023



Lena Ekström
Ordförande

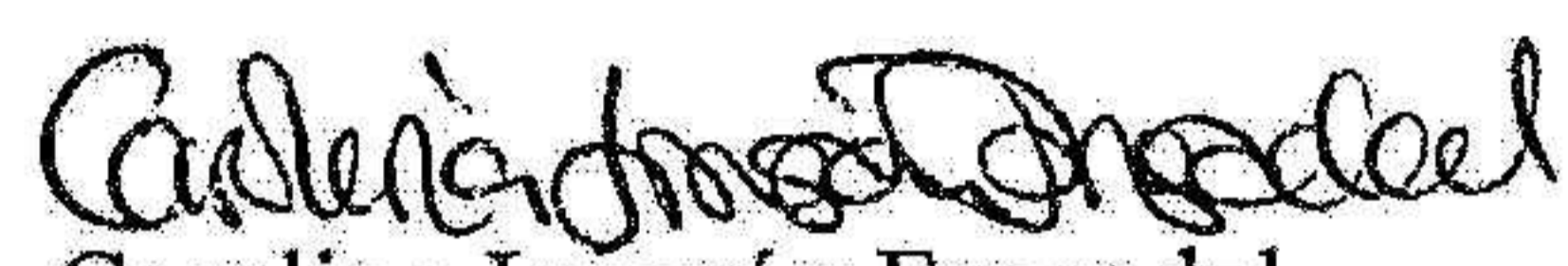


Mari Ekström



Anna Ekström
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats 29/6 2023



Carolina Jonasén Frogedal
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighetsbolaget Systrarna Ekström AB

Org.nr. 556954 - 0973

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighetsbolaget Systrarna Ekström AB för år 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighetsbolaget Systrarna Ekström ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 Fastighetsbolaget Systrarna Ekström AB 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 upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att

lämna en revisionsberättelse som innehåller 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.

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, 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, 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. 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 förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och

om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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 har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Fastighetsbolaget Systrarna Ekström AB för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter 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 Fastighetsbolaget Systrarna Ekström AB enligt god revisions 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 verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och

anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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 försumelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

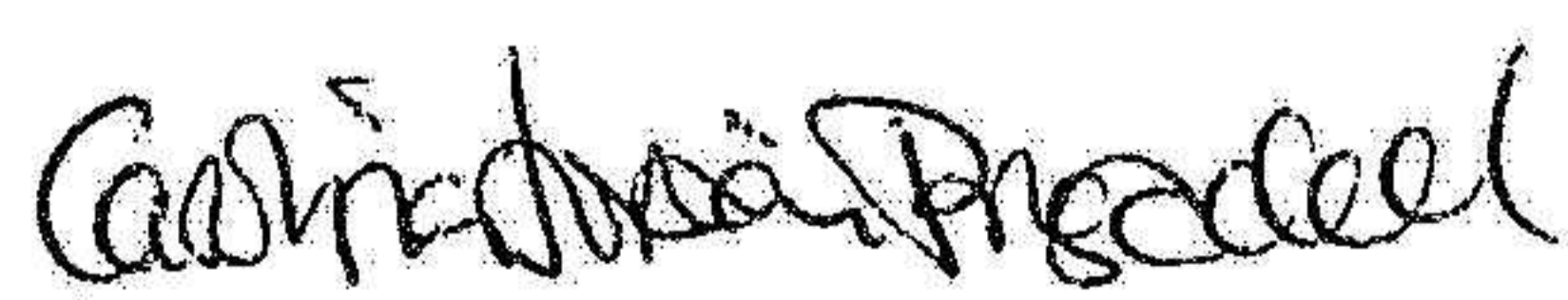
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

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.

Örebro den 29 juni 2023



Carolina Jonasén Frogedal

Auktoriserad revisor