

# Årsredovisning

## Fastighets Aktiebolaget Calma

Org. nr 556057-7610

Räkenskapsår 2023-01-01 – 2023-12-31

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämman 2024-05-22. Årsstämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Kalmar den 19/6 - 2024

  
Pär Svanfeldt

# Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

Fastighets AB Calma  
Org nr: 556057-7610

2024062621903



# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning.....	6
Balansräkning.....	7
Noter.....	9



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören  
för Fastighets AB Calma får härmed  
avge avräkningsbokslut för perioden  
2023-01-01 till 2023-12-31

Beloppen i redovisningen anges i svenska kronor om inte annat anges.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Fastighetsbolaget äger fastigheten Fältskären 1 i Kalmar kommun. På fastigheten finns 1 byggnad med 1 lägenhet och 7 lokaler uppförda. Fastighetens adress är Larmgatan 2 Kalmar.

Fastighets AB Calma har sitt säte i Kalmar kommun.

### Lägenhetsfördelning:

5 rok

1

### Dessutom tillkommer:

Lokaler

7

Total bostadsarea:

Varav hyresrätter:

162 m<sup>2</sup>

Total lokalarea:

1 343 m<sup>2</sup>

Bolaget är momsregistrerade för delar av sina lokaler och har rätt att dra 28,4 % moms.

Årets taxeringsvärde

9 185 000 kr

Föregående års taxeringsvärde

9 185 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Dina försäkringar Öland.

Riksbyggens kontor i Kalmar har biträtt styrelsen med fastighetsbolaget förvaltning enligt tecknat avtal.

### Föreningen har ingått följande väsentligare avtal:

Riksbyggen

Ekonomisk förvaltning

Riksbyggen

Fastighetsservice

Kalmar Energi

Fjärrvärme & Elleverans

## Styrelse



<i>Ordinarie ledamöter</i>	<i>Uppgift</i>	<i>Utsedd av</i>
Anders Ihse	Ledamot	Stämman
Michael Gelebo	Ledamot	Stämman
Pär Svanfeldt	Ledamot	Stämman

#### Revisorer och övriga funktionärer

<i>Ordinarie revisorer</i>		
Franz Lindström	Auktoriserad revisor <i>Ernst &amp; Young AB</i>	Stämman

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har under verksamhetsåret utfört reparationer för 44 tkr.

Bolaget planerar att utföra nedanstående underhåll.

<i>Planerat underhåll</i>	<i>År</i>	<i>Kommentar</i>
Fönster	2024	Pågående
Storkök	2025	Ej beslutat
Värmesystem	2025	Ej beslutat
Ytskikt	2025	Ej beslutat
Fasad	2026	Ej beslutat
Takplåt	2026	Ej beslutat

Årets resultat visar ett överskott med 169 tkr efter skatt. Resultatet är något bättre än föregående år trots ökade kostnader främst avseende räntor. Intäkterna har ökat och därmed täckt en del av kostnadsökningen. Räntan på fastighetslånet har ökat på grund av att ett lån omsatts med högre ränta.

Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd så att bolagets ekonomi är långsiktigt hållbar.

Kommande verksamhetsår har bolaget 1 lån som löper ut och som bolaget inte har för avsikt att lösa utan villkorsändras, vilket därför behöver tas upp som en kortfristig skuld i årsredovisningen. Detta klassificeras i årsredovisningen som kortfristigt lån (enligt RevU-18). Bolagets likviditet har under året förändrats från 14% till 18%. Bolagets likviditet exklusive detta kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 129 % till 191 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 147 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 316 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av bolagets byggnader och posten påverkar inte bolagets likviditet.

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	<i>2023</i>	<i>2022</i>	<i>2021</i>	<i>2020</i>	<i>2019</i>
Nettoomsättning	1 235	1 132	1 101	1 034	1 078
Resultat efter finansiella poster	211	184	185	69	99
Balansomslutning	7 642	7 607	7 919	7 722	8017
Soliditet	44%	42%	38%	38%	36%

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Aktie- kapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	100 000	20 000	2 924 957	124 660
Disposition enl. årsstämmobeslut			124 660	-124 660
Utdelning				
Årets resultat				168 838
Vid årets slut	100 000	20 000	3 049 017	168 838

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	3 049 617
Årets resultat	168 838
<b>Summa överskott</b>	<b>3 218 456</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	3 218 456
----------------------------	-----------

Vad beträffar bolagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



# Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31
<b>Rörelseintäkter m. m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 234 756	1 131 837
Övriga rörelseintäkter	Not 3	140 727	116 376
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 375 483</b>	<b>1 248 213</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader & Övriga externa kostnader	Not 4,5	-840 045	-832 848
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-147 289	-147 289
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-987 334</b>	<b>-980 137</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>388 148</b>	<b>268 076</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	17 771	2 406
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-194 711	-86 312
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-176 940</b>	<b>-83 906</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>211 208</b>	<b>184 170</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Förändring av periodiseringsfonder	Not 9	-11 000	-32 000
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>-11 000</b>	<b>-32 000</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>200 208</b>	<b>152 170</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat	Not 10	-31 370	-27 510
<b>Årets resultat</b>		<b>168 838</b>	<b>124 660</b>



# Balansräkning

2024062621909

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 11	6 783 376	6 913 647
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	96 270	113 288
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>6 879 646</b>	<b>7 026 935</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>6 879 646</b>	<b>7 026 935</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar	Not 13	4 311	7 939
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	40 721	38 262
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>45 032</b>	<b>46 201</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 15	717 478	549 138
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>717 478</b>	<b>549 138</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>762 510</b>	<b>595 339</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>7 642 156</b>	<b>7 622 274</b>



# Balansräkning

2024062621910

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<b>Bundet eget kapital</b>		
Aktiekapital	100 000	100 000
Reservfond	20 000	20 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>120 000</b>	<b>120 000</b>
<b>Fritt eget kapital</b>		
Balanserat resultat	3 049 617	2 924 957
Årets resultat	168 838	124 660
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>3 218 456</b>	<b>3 049 617</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>3 338 456</b>	<b>3 169 617</b>
<b>SKULDER</b>		
<b>Obeskattade reserver</b>		
Periodiseringsfonder	Not 16	114 000
<b>Summa obeskattade reserver</b>	<b>114 000</b>	<b>103 000</b>
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	3 888 800
Leverantörsskulder	Not 18	44 318
Övriga skulder	Not 19	15 079
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	241 503
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>4 189 700</b>	<b>4 349 657</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>7 642 156</b>	<b>7 622 274</b>



# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsmetod	Avskrivningstid
Byggnader	Linjär	100
Standardförbättringar	Linjär	50
Installationer	Linjär	15,10
Inventarier	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

## Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Hyror, bostäder	183 504	183 505
Hyror, lokaler	1 051 252	948 332
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>1 234 756</b>	<b>1 131 837</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kabel-tv-avgifter	42 303	41 553
Övriga avgifter	65 604	65 604
Fakturerade kostnader	5 400	0
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-2	-1
Erhållna statliga bidrag	26 942	0
Övriga rörelseintäkter	480	120
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>140 727</b>	<b>116 376</b>

**Not 4 Driftskostnader**

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-15 474	0
Reparationer	-43 702	-80 557
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-66 368	-70 642
Försäkringspremier	-33 273	-31 731
Kabel- och digital-TV	-43 776	-43 776
Serviceavtal	-4 505	-4 374
Obligatoriska besiktningar	-14 591	-2 377
Övriga utgifter, köpta tjänster	-2 339	0
Snö- och halkbekämpning	-11 713	-9 476
Förbrukningsinventarier/Förbrukningsmaterial	-3 891	-5 944
Vatten	-29 502	-22 400
Fastighetsel	-97 097	-106 243
Uppvärmning	-171 923	-168 158
Sophantering och återvinning	-22 263	-19 476
Förvaltningsarvode extra	0	-2 099
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>-560 417</b>	<b>-567 254</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode	-254 543	-240 105
Arvode, yrkesrevisorer	-20 515	-18 746
Övriga förvaltningskostnader	-2 164	-3 700
Kreditupplysningar	-167	0
Bankkostnader	-2 240	-3 044
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-279 628</b>	<b>-265 594</b>

**Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella- och immateriella anläggningstillgångar**

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Avskrivning byggnader	-23 971	-23 971
Avskrivningar tillkommande utgifter	-106 300	-106 300
Avskrivning installationer	-17 018	-17 018
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-147 289</b>	<b>-147 289</b>

**Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande poster**

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonto	17 361	2 401
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	88	0
Övriga ränteintäkter	322	5
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>17 771</b>	<b>2 406</b>

**Not 8 Räntekostnader och liknande poster**

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-194 651	-86 296
Övriga räntekostnader	-60	-16
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-194 711</b>	<b>-86 312</b>

**Not 9 Förändring av periodiseringsfonder**

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Avsättning till periodiseringsfond	-37 000	-32 000
Återföring till periodiseringsfond	26 000	0
<b>Summa förändring av periodiseringsfonder</b>	<b>-11 000</b>	<b>-32 000</b>

**Not 10 Skatt på årets resultat**

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Statlig inkomstskatt	-31 370	-27 510
<b>Summa skatt på årets resultat</b>	<b>-31 370</b>	<b>-27 510</b>

2024062621913



## Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	2 397 124	2 397 124
Mark	97 025	97 025
Standardförbättringar	5 315 020	5 315 020
	<u>7 809 169</u>	<u>7 809 169</u>

### Årets anskaffningar

Standardförbättringar	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>

**Summa anskaffningsvärde vid årets slut**

7 809 169      7 809 169

### Akkumulerade avskrivningar enligt plan

#### Vid årets början

Byggnader	-359 567	-335 596
Standardförbättringar	-535 955	-429 655
	<u>- 895 522</u>	<u>- 765 251</u>

#### Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-23 971	-23 971
Årets avskrivning standardförbättringar	-106 300	-106 300
	<u>- 130 271</u>	<u>- 130 271</u>

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**

- 1 025 793      - 895 522

**Restvärde enligt plan vid årets slut**

6 783 376      6 913 647

#### Varav

Byggnader	2 013 587	2 037 558
Mark	97 025	97 025
Standardförbättringar	4 672 764	4 779 064

#### Taxeringsvärde

	2023-12-31	2022-12-31
Bostäder	2 606 000	2 606 000
Lokaler	6 579 000	6 579 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<u>9 185 000</u>	<u>9 185 000</u>
<i>varav byggnader</i>	6 147 000	6 147 000
<i>varav mark</i>	3 038 000	3 038 000

2024062621914



## Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	334 471	334 471
Installationer	217 261	217 261
	<u>551 732</u>	<u>551 732</u>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Installationer		0
	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<u>551 732</u>	<u>551 732</u>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	-334 471	-334 471
Installationer	-103 973	-86 955
	<u>- 438 444</u>	<u>- 421 426</u>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	-17 018	-17 018
	<u>- 17 018</u>	<u>- 17 018</u>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-334 471	-334 471
Installationer	-120 991	-103 973
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<u>- 455 462</u>	<u>- 438 444</u>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<u>96 270</u>	<u>113 288</u>
<b>Varav</b>		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	96 270	113 288

## Not 13 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattefordringar	3 694	7 624
Skattekonto	617	315
<b>Summa övriga fordringar</b>	<u>4 311</u>	<u>7 939</u>



**Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	29 777	27 318
Förutbetald kabel-tv-avgift	10 944	10 944
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>40 721</b>	<b>38 262</b>

**Not 15 Kassa och bank**

	2023-12-31	2022-12-31
Transaktionskonto	717 478	549 138
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>717 478</b>	<b>549 138</b>

**Not 16 Obeskattade reserver**

	2023-12-31	2022-12-31
Periodiseringsfonder	114 000	103 000
<b>Summa obeskattade reserver</b>	<b>114 000</b>	<b>103 000</b>

**Periodiseringsfond översikt**

	2023-12-31	2022-12-31
Periodiseringsfond avsatt i bokslut 2017	-26 000	-26 000
Periodiseringsfond avsatt i bokslut 2021	-45 000	-45 000
Periodiseringsfond avsatt i bokslut 2022	-32 000	-32 000
Periodiseringsfond avsatt i bokslut 2023	-37 000	
Periodiseringsfond återfört i bokslut 2023	26 000	
	<b>-114 000</b>	<b>-103 000</b>

**Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	3 888 800	3 988 000
Kortfristig skuld på långfristiga skulder till kreditinstitut	-3 789 600	-3 888 800
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-99 200	-99 200
<b>Långfristig skuld vid periodens slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Långgivare	Ränta	Räntan bunden till	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	5,527 %	2024-01-28	3 988 000		99 200,00	3 888 800,00
<b>Summa</b>			<b>3 988 000</b>		<b>99 200,00</b>	<b>3 888 800,00</b>

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 99 200 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Resterande kortfristig skuld på 3 789 600 kr avser lån som löper ut och som föreningens har för avsikt att inte lösa utan i stället villkorsändra.

**Not 18 Leverantörsskulder**

	2023-12-31	2022-12-31
Leverantörsskulder	44 318	25 441
Ej reskontraförda leverantörsskulder	0	3 490
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>44 318</b>	<b>28 931</b>

**Not 19 Övriga skulder**

	2023-12-31	2022-12-31
Skuld för moms	15 080	10 836
Avgifts- och hyresskulder	0	15 261
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>15 080</b>	<b>26 097</b>

**Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	38 211	23 120
Upplupna kostnader drift	2 741	0
Upplupna elkostnader	11 905	12 266
Upplupna värmekostnader	21 996	22 653
Upplupna revisionsarvoden	25 000	25 000
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	141 650	223 590
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>241 503</b>	<b>306 629</b>

**Not 21 Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	4 960 000	4 960 000



Styrelsens underskrifter

\_\_\_\_\_  
Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Pär Svanfeldt

\_\_\_\_\_  
Michael Gelebo

\_\_\_\_\_  
Anders Ihse

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2024

\_\_\_\_\_  
Franz Lindström  
Auktoriserad Revisor, Ernst & Young AB



# Fastighets AB Calma

*Avräkningsbokslutet är upprättat av styrelsen för Fastighets AB Calma i samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.



# Verifikat

Transaktion 09222115557512694266

## Dokument

Årsredovisning 2023, 211802  
Huvuddokument  
17 sidor  
Startades 2024-03-12 12:52:04 CET (+0100) av Helena  
Mirehag (HM)  
Färdigställt 2024-04-03 17:26:51 CEST (+0200)

## Initierare

Helena Mirehag (HM)  
Riksbyggen  
helena.mirehag@riksbyggen.se

## Signerare

Anders Ihse (AI)  
anders.ihse@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"ANDERS IHSE"  
Signerade 2024-03-14 17:04:52 CET (+0100)

Pär Svanfeldt (PS)  
Svanfeldt@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PÄR  
SVANFELDT"  
Signerade 2024-03-12 14:59:12 CET (+0100)

Michael Gelebo (MG)  
michael.gelebo@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"MICHAEL GELEBO"  
Signerade 2024-03-14 08:13:07 CET (+0100)

Franz Lindström (FL)  
franz.lindstrom@se.ey.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Franz Robert Nicholas Lindström"  
Signerade 2024-04-03 17:26:51 CEST (+0200)



# Verifikat

Transaktion 09222115557512694266

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>





Building a better  
working world

2024062621922

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighets Aktiebolaget Calma, org.nr 556057-7610

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighets Aktiebolaget Calma för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighets Aktiebolaget Calmas finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat 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 Fastighets Aktiebolaget Calma 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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 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.



Building a better  
working world

2024062621923

## 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 av Fastighets Aktiebolaget Calma för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31 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 Fastighets Aktiebolaget Calma 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 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 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.

Kalmar enligt elektronisk signering

Franz Lindström  
Auktoriserad revisor

# 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."

**Franz Robert Nicholas Lindström**

Auktoriserad revisor

Serienummer: f8cf9c46488632ec3c4f91b9eaa003fe6384x

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-04-03 15:25:36 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>

2024062621924

Penneo dokumentnyckel: WDYQJ-VPTVL-EGXXU-CGWWI-UYOPE-2L8BA