

# Årsredovisning

för

## Mannersons Fastighets AB

556314-5647

Räkenskapsåret

2024

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Mannersons Fastighets AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman 2025-03-12. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Linköping 2025-03-12



Carl-Fredrik Grönhagen

# Mannersons Fastighets AB

Årsredovisning 2024

*UK*

Styrelsen för Mannersons Fastighets AB får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Mannersons Fastighets AB erbjuder och utvecklar trygga bostäder och lokaler med personligt engagemang. Verksamheten präglas av en vilja att bidra till stadsutveckling och stadens framtida konkurrenskraft och attraktivitet. Grunden lades 1886 med en handelsbod på Storgatan 62. Med tiden vidareutvecklades affärerna till en grossistverksamhet och under 1970-talet övergick verksamhetsinriktningen till fastigheter.

Fastighetsbeståndet uppgår per den 31 december 2024 till 29 fastigheter som underhålls och utvecklas långsiktigt och ansvarsfullt. Med ambitionen att alltid vara nära, ger vi de som bor hos oss den bästa servicen och möjlighet för företag och organisationer att växa. Bolaget har sitt säte i Linköping och förvaltar egna fastigheter om ca 51 000 kvm med ca 380 hyreslägenheter och 80 kontor och lokaler. Därutöver förvaltas 13 externt ägda fastigheter.

### Verksamheten under räkenskapsåret

Vi har genomfört hundratals mindre och större arbeten i och utanför våra fastigheter. Flertalet fastigheter har ett nyinstallerat styrsystem för att kunna optimera driften i fastigheterna.

Marknadssituationen har inneburit fortsatt ökad osäkerhet i vår omvärld men med sänkta räntenivåer och inflation.

### Förväntad framtida utveckling

Under 2025 kommer vi att öka takten gällande planerat underhåll. Efter ett omfattande arbete med kartläggning av underhållsbehovet i samtliga fastigheter har en prioriteringsordning fastställts för de kommande 10 åren. Fokus kommer även fortsatt att ligga på så kallade hållbarhetsrenoveringar och att bevara kvaliteten i äldre fastigheter.

Vi ser fortfarande en fortsatt god efterfrågan på både hyresrätter och lokaler. Vi noterar att marknaden vad gäller nyproducerade bostadsrätter är mättad och utgår ifrån att en liknande situation kommer uppstå på sikt även på hyresrättsmarknaden. Ökade räntenivåer har påverkat direktavkastningskrav och fastighetsvärden. Den ekonomiska oförutsägbarheten ställer fortsatta höga krav på proaktivitet och riskhantering.

### Medarbetare

Vid verksamhetsårets utgång har bolaget totalt 21 (19) anställda varav 11 (10) kvinnor. Vi månar om att behålla ett klimat med omtanke om medarbetarna och att erbjuda utmaningar som ger möjlighet för individen att växa i sin yrkesroll. Bolaget ser positivt på och uppmuntrar medarbetare till kompetensutveckling.

Mannersons Fastigheter är medlem i arbetsgivarorganisationen Svenskt Näringsliv och har kollektivavtal med Fastighetsanställdas Förbund, Fastighets.

### Hållbarhetsrapport

Vår hållbarhetsrapport återfinns under rubriken Om oss/Hållbarhet på Mannersons hemsida, [www.mannersons.se](http://www.mannersons.se).



### Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Bolagets verksamhet exponeras för ett antal risker som delas in i strategiska risker och omvärldsrisker, operativa risker samt finansiella risker, vilka kan påverka möjligheterna att uppnå de ekonomiska målen. För att kunna hantera hot och möjligheter bedrivs ett riskhanteringsarbete där insatserna prioriteras selektivt efter riskernas väsentlighet.

Bolagets interna kontroll är baserad på COSO-standarden. Det är ett ramverk för att utveckla riktlinjer för vägledning av ett företags riskhantering och interna kontroll. Den interna kontrollen syftar till att undvika allvarliga fel och att skapa en trygg arbetssituation för bolagets anställda. Mannersons identifierar därför brister och risker som är hot mot att vi ska nå våra mål och skapar åtgärder och kontrollaktiviteter för att hantera dem. Mannersons interna kontroll beskrivs utifrån de fem komponenterna i COSO-modellen: kontrollmiljön, riskanalys, kontrollaktiviteter, information och kommunikation samt uppföljning och utvärdering.

Målet med riskhanteringen är att få ett så bra resultat som möjligt genom att optimera balansen mellan värdet på riskerna och kostnaderna för att om möjligt begränsa riskerna. Riskhanteringen ska säkerställa att bolagets långsiktiga avkastning och soliditet inte äventyras. Den finansiella risken hanteras främst av bolagets vd och ekonomiavdelning, som ansvarar för finansiering och likviditetsplanering. Arbetet styrs av en av styrelsen beslutad finanspolicy som syftar till att säkerställa koncernens finansieringsbehov till en så låg kostnad och risk som möjligt.

De finansiella riskerna kan främst delas in i finansieringsrisk, ränterisk, kreditrisk och motpartsrisk. Finansierings- och likviditetsrisk definieras som det lånebehov som inte kan täckas i ett ansträngt marknadsläge. Ränterisken avser risken för negativ påverkan på koncernens resultat- och balansräkning till följd av förändringar i ränteläget. Koncernen är främst exponerad för finansierings- och ränterisker.

Finansiella instrument används i syfte att begränsa ränterisker i låneportföljen samt att på ett flexibelt sätt kunna påverka låneportföljens räntebindning. I syfte att minska finansieringsrisken strävar bolaget efter balans mellan kort- och långfristig upplåning, fördelat på ett antal finansieringskällor.

## Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021	2020
Total omsättning (tkr)	83 665	79 869	73 586	70 475	58 085
Res. efter finansiella poster (tkr)	-11 891	69 980	35 693	22 252	9 583
Soliditet (%)	23,7%	28,2%	25,8%	24,5%	23,7%

## Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	211 798 611
Årets resultat	7 602 711
<b>Summa</b>	<b>219 401 322</b>

Disponeras så att till aktieägare utdelas	8 500 000
i ny räkning överföres	210 901 322
<b>Summa</b>	<b>219 401 322</b>

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

## Resultaträkning

2025040103010

	Not	2024	2023
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Hysesintäkter	3, 4	79 556 432	75 996 908
Övriga intäkter		4 108 518	3 871 635
<b>Summa rörelsens intäkter</b>		<b>83 664 950</b>	<b>79 868 543</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>	4, 5		
Driftskostnader		-31 570 148	-31 647 817
Underhållskostnader		-9 086 416	-10 953 425
Fastighetsavgift och fastighetsskatt		-2 542 660	-2 487 619
<b>Driftnetto</b>		<b>40 465 726</b>	<b>34 779 682</b>
Av- och nedskrivningar		-28 537 098	-28 803 499
<b>Bruttoresultat</b>		<b>11 928 629</b>	<b>5 976 183</b>
Central administration och marknadsföring	6	-7 704 707	-6 208 004
Övriga rörelsekostnader		-1 630 793	-1 135 324
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 593 128</b>	<b>-1 367 145</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag	7	-1 350 000	75 797 497
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	14 663 835	8 671 667
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-27 797 601	-13 122 231
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-11 890 637</b>	<b>69 979 788</b>
Bokslutsdispositioner	10	21 932 285	21 733 877
<b>Resultat före skatt</b>		<b>10 041 648</b>	<b>91 713 665</b>
Skatt på årets resultat	11	-2 961 303	-1 652 346
Uppskjuten skatt	12	522 367	-904 855
<b>Årets resultat</b>		<b>7 602 711</b>	<b>89 156 464</b>

ll

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024	2023
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	13, 14	333 456 822	344 698 385
Inventarier, verktyg och installationer	15	18 010 927	32 073 830
Pågående nyanläggningar	16	4 234 154	1 965 773
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>355 701 903</b>	<b>378 737 988</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i koncernföretag	17, 18	111 326 919	111 326 919
Fordringar hos koncernföretag		460 644 657	292 113 982
Andra långfristiga värdepappersinnehav		5 416 689	5 416 689
Andra långfristiga fordringar	19	3 065 171	3 065 171
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>580 453 436</b>	<b>411 922 761</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>936 155 339</b>	<b>790 660 749</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Hyses- och kundfordringar		804 289	218 004
Fordringar hos koncernföretag		29 064 000	20 182 000
Övriga fordringar		42 619	152 152
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	3 329 996	4 042 153
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>33 240 904</b>	<b>24 594 309</b>
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Övriga kortfristiga placeringar		2 757 533	7 071 506
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 757 533</b>	<b>7 071 506</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		60 519 027	49 900 419
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>60 519 027</b>	<b>49 900 419</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>96 517 464</b>	<b>81 566 234</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>1 032 672 803</b>	<b>872 226 983</b>

2025040103011

## Balansräkning

2025040103012

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024	2023
<b>Eget kapital</b>	21		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital		2 017 980	2 017 980
Reservfond		9 471 000	9 471 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>11 488 980</b>	<b>11 488 980</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserad vinst		211 798 611	133 642 147
Årets resultat		7 602 711	89 156 464
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>219 401 322</b>	<b>222 798 611</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>230 890 302</b>	<b>234 287 591</b>
<b>Obeskattade reserver</b>			
Obeskattade reserver	22	17 914 245	14 743 530
<b>Summa obeskattade reserver</b>		<b>17 914 245</b>	<b>14 743 530</b>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	23	12 079 589	12 601 956
<b>Summa avsättningar</b>		<b>12 079 589</b>	<b>12 601 956</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	24, 25	583 362 687	549 917 867
Skulder till koncernföretag		67 275 782	35 797 712
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>650 638 469</b>	<b>585 715 579</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>	26		
Skulder till kreditinstitut	24, 25	9 455 100	6 655 100
Leverantörsskulder		5 381 010	6 512 733
Aktuella skatteskulder		1 415 802	592 939
Skulder hos koncernföretag		93 576 575	1 448 000
Övriga skulder		1 618 635	1 321 141
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27	9 703 076	8 348 414
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>121 150 198</b>	<b>24 878 327</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>1 032 672 803</b>	<b>872 226 983</b>

## Förändring av eget kapital

2025040103013

	Aktiekapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>2 017 980</b>	<b>9 471 000</b>	<b>133 642 147</b>	<b>89 156 464</b>	<b>234 287 591</b>
Disposition enligt beslut av årets årsstämma			89 156 464	-89 156 464	0
Utdelning			-11 000 000		-11 000 000
Årets resultat				7 602 711	7 602 711
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>2 017 980</b>	<b>9 471 000</b>	<b>211 798 611</b>	<b>7 602 711</b>	<b>230 890 302</b>



## Kassaflödesanalys

2025040103014

	Not	2024	2023
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>			
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 593 128</b>	<b>-1 367 145</b>
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	28	27 457 287	28 235 578
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 780 454	7 723 883
Räntekostnader och liknande resultatposter		-14 707 850	-13 087 144
Betald inkomstskatt		-2 138 440	-2 412 431
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>16 984 579</b>	<b>19 092 741</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>			
Ökning (-) / Minskning (+) av rörelsefordringar		-8 646 595	117 333 012
Ökning (+) / Minskning (-) av rörelseskulder		-2 124 449	1 057 244
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>6 213 535</b>	<b>137 482 997</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-5 506 775	-7 468 042
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		3 079 085	947 784
Försäljning av andelar i dotterbolag		0	9 105 537
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-2 427 690</b>	<b>2 585 279</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>			
Utdelning till aktieägare		-11 000 000	-11 000 000
Förändring av koncerninterna mellanhavanden		-22 726 030	-276 963 022
Förändring av lång- och kortfristiga lån		36 244 820	141 344 820
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>2 518 790</b>	<b>-146 618 202</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>			
Likvida medel vid årets början		56 971 925	63 521 851
Likvida medel vid årets slut	29	63 276 560	56 971 925

*cl*

## Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). De viktigaste redovisnings- och värderingsprinciperna som använts vid upprättandet av de finansiella rapporterna sammanfattas nedan.

### Koncernförhållande

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Mannersons Arkadien AB, org.nr. 559192-9616.

Företaget är ett moderföretag, men med hänvisning till undantagsreglerna i årsredovisningslagen 7 kap 3§ upprättas ingen koncernredovisning.

Förteckning över dotterbolag framgår av not 18. Moderbolagets inköp och försäljning från koncernföretag framgår av not 30.

## RESULTATRÄKNING

### Intäktsredovisning

Den redovisade nettoomsättningen avser i huvudsak hyresintäkter, vilka aviseras i förskott och periodiseras så att enbart den del av hyror och ersättningar som belöper på perioden redovisas som intäkt. Hyresavtal klassificeras som leasingavtal och hyresintäkterna som operationell leasing. Operationell leasing innebär att de ekonomiska fördelar och risker hänförliga till förvaltningsfastigheterna i allt väsentligt kvarstår hos leasegivaren och att tillgångar som hyrs ut kvarstår som såsom materiella anläggningstillgångar.

### Underhåll och reparationer

Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader.



### Ersättningar till anställda

Kortfristiga ersättningar i bolaget utgörs av lön, sociala avgifter, semester, bilersättningar, betald sjukfrånvaro och liknande är ersättningar. Kortfristiga ersättningar redovisas som en kostnad och en skuld då det finns en legal eller informell förpliktelse att betala ut en ersättning. Bolagets pensionsförpliktelse enligt allmän pensionsplan täcks genom försäkringspremier i Fora.

### Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. Linjär avskrivningsmetod används för samtliga typer av materiella tillgångar. Mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	15 - 100 år
Markanläggningar	20 år
Inventarier, verktyg och installationer	3 - 10 år

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

Stomme	100 år
Fasad, fönster och yttertak	40 år
El, vatten, värme och ventilation	40 år
Tekniska installationer	20 år
Invändigt	15 år
Hyresgästpassningar	Kontraktets löptid

### Nedskrivningar

Värdering av bolagets fastigheter görs av externt värderingsföretag och bedömningen baseras på separata kassaflödesanalyser per fastighet. När det finns en indikation på att en tillgångs värde minskat, görs en prövning av nedskrivningsbehov. Har tillgången ett återvinningsvärde som är lägre än det redovisade värdet, skrivs den ner till återvinningsvärdet. En tidigare nedskrivning av en tillgång återförs när det har skett en förändring i de antaganden som vid nedskrivningstillfället låg till grund för att fastställa tillgångens värde.

### Lånekostnader

Lånekostnader belastar resultatet i den period till vilken de hänförs, oavsett hur de upplånade medlen har använts. Låneutgifter som uppkommer vid finansiering av nyproduktion, som tar betydande tid att färdigställa, räknas in i byggnadens anskaffningsvärde.

### Koncernbidrag

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition i resultaträkningen.

### Skatt

Skatt på årets resultat i resultaträkningen består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats. Uppskjuten skatt avser inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

### BALANSRÄKNING

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

### Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar och eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet eller produktion av tillgången. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet till den del tillgångens prestanda ökar och beloppet är väsentligt. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

### Pågående ny-, till- och ombyggnader

Pågående ny-, till- och ombyggnader har värderats till nedlagda direkta kostnader, samt vid nyproduktion med tillägg av låneutgifter.

### Finansiella instrument

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar värdepapper, kundfordringar och övriga fordringar, leverantörsskulder och låneskulder. Instrumenten redovisas i balansräkningen när något företag i koncernen blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor.

### Säkring av koncernens räntebindning

Avtal om swappar ingår i syfte att uppnå önskad räntebindningstid i låneportföljen, samt att minimera ränterisker. Intäkter och kostnader för ränteswappar netto redovisas under räntekostnader.

Marknadsvärdeförändringar under swapavtalens löptid redovisas inte i resultatet.

### Skatt

Aktuella skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen. Uppskjutna skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen.

### **Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen är upprättad i enlighet med indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- eller utbetalningar. Bland likvida medel ingår banktillgodohavanden samt kortfristiga placeringar.

### **Not 2 Uppskattningar och bedömningar**

Upprättande av årsredovisning enligt K3 kräver att företagsledning och styrelse gör antaganden om framtiden och andra viktiga källor till osäkerhet i uppskattningar på balansdagen som innebär en betydande risk för en väsentlig justering av de redovisade värdena för tillgångar och skulder i framtiden.

Det görs också bedömningar som har betydande effekt på de redovisade beloppen i denna årsredovisning. Uppskattningar och bedömningar baseras på historisk erfarenhet och andra faktorer som under rådande förhållanden anses vara rimliga. Resultatet av dessa uppskattningar och bedömningar används sedan för att fastställa redovisade värden på tillgångar och skulder som inte framgår tydligt från andra källor.

Uppskattningar och bedömningar ses över årligen. Det slutliga utfallet av dessas kan komma att avvika från nuvarande uppskattningar och bedömningar. Effekterna av ändringar i dessa redovisas i resultaträkningen under det räkenskapsår som ändringen görs samt under framtida räkenskapsår om ändringen påverkar både aktuellt och kommande räkenskapsår. Viktiga uppskattningar och bedömningar beskrivs nedan.

### **Prövning av nedskrivningsbehov för materiella anläggningstillgångar**

Bolaget har betydande värden redovisade i balansräkningen avseende materiella anläggningstillgångar. Dessa testas för nedskrivningsbehov i enlighet med de redovisningsprinciper som beskrivs i Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper. Återvinningsvärden för kassagenererande enheter har fastställts genom beräkning av nyttjandevärden eller nettoförsäljningsvärde. För dessa beräkningar måste vissa uppskattningar göras avseende framtida kassaflöden och andra adekvata antaganden avseende exempelvis avkastningskrav.

### **Inkomstskatter och uppskjutna skatter**

Bolaget redovisar i sin balansräkning uppskjutna skatteskulder vilka förväntas bli realiserade i framtida perioder. Vid beräkning av dessa uppskjutna skatter måste vissa antaganden och uppskattningar göras avseende framtida skattekonsekvenser som hänför sig till skillnaden mellan i balansräkningen redovisade tillgångar och skulder och motsvarande skattemässiga värden. Uppskattningarna inkluderar även att skattelagar och skattesatser som är beslutade kommer att vara oförändrade.

UC

### Not 3 Hyresintäkter

	2024	2023
<b>Hyresintäkter netto</b>		
Bostäder	37 956 681	36 188 178
Lokaler	36 289 059	34 610 839
Övriga hyresintäkter	5 310 692	5 197 891
<b>Summa</b>	<b>79 556 432</b>	<b>75 996 908</b>

### Not 4 Operationell leasing

#### Leasingavtal som leasegivare

Framtida minimileaseavgifter som kommer att erhållas avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal.

	2024	2023
Inom ett år	41 199 183	51 882 037
Mellan ett och fem år	63 786 772	73 137 721
Senare än fem år	21 935 566	3 118 207
<b>Summa</b>	<b>126 921 521</b>	<b>128 137 965</b>

54,4, procent (52,1) av uthyrningen avser uthyrning av bostäder, förråd, källare, garage och parkeringsplatser. Avtalen avseende uthyrningen ingås normalt i tillsvidareform med tre månaders uppsägningstid. Tre månaders hyresintäkter från avtalen med tre månaders uppsägningstid uppgår till 10 796 tkr (12 137).

#### Leasingavtal som leasetagare

Framtida minimileaseavgifter som kommer att erläggas avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal.

	2024	2023
Inom ett år	1 633 312	1 625 213
Mellan ett och fem år	1 545 421	2 959 057
<b>Summa</b>	<b>3 178 733</b>	<b>4 584 270</b>

## Not 5 Anställda, personalkostnader och arvoden till styrelse

### Medelantalet anställda

	2024	2023
Kvinnor	11	10
Män	10	9
<b>Summa</b>	<b>21</b>	<b>19</b>

### Löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader

	2024	2023
Löner och ersättningar till styrelse och verkställande direktör	807 951	723 278
Löner och ersättningar till övriga anställda	9 822 044	8 615 390
<b>Summa</b>	<b>10 629 995</b>	<b>9 338 668</b>

Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	122 820	121 880
Pensionskostnader för övriga anställda	1 330 861	1 111 165
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	3 343 627	2 921 570
<b>Summa totalt</b>	<b>4 797 308</b>	<b>4 154 615</b>

<b>Totala löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader</b>	<b>15 427 303</b>	<b>13 493 283</b>
---	-------------------	-------------------

### Styrelseledamöter och ledande befattningshavare

#### Antal styrelseledamöter på balansdagen

Kvinnor	0	0
Män	2	1
<b>Summa</b>	<b>2</b>	<b>1</b>

#### Andra ledande befattningshavare

Kvinnor	2	2
Män	3	3
<b>Summa</b>	<b>5</b>	<b>5</b>

## Not 6 Arvode till revisorer

Ulf Sundin Revisionsbyrå AB

	2024	2023
Revisionsuppdrag	48 463	54 073
Andra uppdrag	0	0
<b>Summa</b>	<b>48 463</b>	<b>54 073</b>

## Not 7 Resultat från andelar i koncernföretag

	2024	2023
Utdelning	4 200 000	0
Nedskrivning av aktier i dotterbolag	-5 550 000	-985 000
Koncernintern försäljning av andelar i handels-och kommanditbolag	0	76 782 497
<b>Summa</b>	<b>-1 350 000</b>	<b>75 797 497</b>

### Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024	2023
Utdelning på aktier	160 091	244 591
Ränteintäkter	1 895 558	1 312 692
Ränteintäkter från koncernföretag	10 881 600	6 166 600
Resultat från försäljning av aktier och andelar	1 726 586	947 784
<b>Summa</b>	<b>14 663 835</b>	<b>8 671 667</b>

### Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Räntekostnader	25 864 601	13 122 231
Övriga finansiella kostnader	1 933 000	0
<b>Summa</b>	<b>27 797 601</b>	<b>13 122 231</b>

### Not 10 Bokslutsdispositioner

	2024	2023
Lämnade koncernbidrag	-3 461 000	-1 131 000
Erhållna koncernbidrag	28 564 000	20 850 000
Avsättning till periodiseringsfond	-4 800 000	-2 650 000
Förändring av överavskrivningar	1 629 285	4 664 877
<b>Summa</b>	<b>21 932 285</b>	<b>21 733 877</b>

### Not 11 Skatt på årets resultat

	2024	2023
Aktuell skattekostnad	-2 973 303	-1 652 347
Beslutad omprövning av tidigare taxeringsår	12 000	1
<b>Summa</b>	<b>-2 961 303</b>	<b>-1 652 346</b>

### Avstämning av effektiv skatt

Redovisat resultat före skatt	10 041 648	91 713 665
Skatt enligt gällande skattesats, 20,6 %	2 068 579	18 893 015
Skatteeffekt av:		
Ej avdragsgilla kostnader / ej skattepliktiga intäkter	77 819	221 234
Ej avdragsgilla / ej skattepliktiga realisationsresultat	0	-16 012 438
Skatt hänförlig till tidigare år	-12 000	-1
Övriga skatteeffekter	826 905	-1 449 465
<b>Summa redovisad skatt</b>	<b>2 961 303</b>	<b>1 652 346</b>
Effektiv skattesats	29,5%	1,8%

U

### Not 12 Uppskjuten skatt

	2024	2023
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader mellan bokföringsmässigt och skattemässigt värde, fastigheter	522 367	-904 855
<b>Summa</b>	<b>522 367</b>	<b>-904 855</b>

### Not 13 Byggnader och mark

	2024	2023
<b>Akkumulerande anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	493 195 951	480 323 012
Anskaffningar	1 705 265	41 780
Omklassificeringar	1 954 430	12 831 159
<b>Vid årets slut</b>	<b>496 855 646</b>	<b>493 195 951</b>
<b>Akkumulerande avskrivningar</b>		
Vid årets början	-148 497 566	-133 815 904
Årets avskrivning	-14 901 258	-14 681 662
<b>Vid årets slut</b>	<b>-163 398 824</b>	<b>-148 497 566</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>333 456 822</b>	<b>344 698 385</b>

### Not 14 Upplysningar om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

	2024	2023
<b>Akkumulerande verkliga värden</b>		
Vid årets början	1 350 000 000	1 418 000 000
Årets förändring	66 000 000	-68 000 000
<b>Vid årets slut</b>	<b>1 416 000 000</b>	<b>1 350 000 000</b>

Fastigheternas verkliga värden 2024-12-31 baseras på värderingar av utomstående oberoende värderingsman, med erkända kvalifikationer och med aktuella kunskaper i värdering av fastigheter av den typ och med de lägen som är aktuella.



### Not 15 Inventarier

	2024	2023
<b>Akkumulerande anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	75 791 425	73 867 256
Anskaffningar	1 338 676	512 023
Avyttringar och utrangeringar	-4 596 630	0
Omklassificeringar	0	1 412 146
<b>Vid årets slut</b>	<b>72 533 471</b>	<b>75 791 425</b>
<b>Akkumulerande avskrivningar</b>		
Vid årets början	-43 717 595	-29 595 758
Avyttringar och utrangeringar	2 830 891	0
Årets avskrivning	-13 635 840	-14 121 837
<b>Vid årets slut</b>	<b>-54 522 544</b>	<b>-43 717 595</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>18 010 927</b>	<b>32 073 830</b>

### Not 16 Pågående nyanläggningar

	2024	2023
Vid årets början	1 965 773	9 294 839
Investeringar	4 222 811	6 914 239
Omklassificeringar	-1 954 430	-14 243 305
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>4 234 154</b>	<b>1 965 773</b>

### Not 17 Andelar i koncernföretag

	2024	2023
Vid årets början	111 326 919	43 649 959
Minskning av negativt andelsvärde i samband med koncernintern försäljning	0	67 676 960
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>111 326 919</b>	<b>111 326 919</b>

U

**Not 18 Specifikation andelar i koncernföretag**

Namn	Org. Nr	Säte	Antal andelar	Kapitalandel	2024	2023
					Redovisat värde	Redovisat värde
Mannersons Fastigheter i Linköping AB	556391-0263	Linköping	1000	100,0%	100 000	100 000
Mannersons Projektfastigheter AB	556730-8118	Linköping	1000	100,0%	550 003	550 003
Mannersons Kronomagasinet AB	559061-5927	Linköping	1000	100,0%	45 050 000	45 050 000
Mannersons Fastigheter Tornby AB	559036-8105	Linköping	1000	100,0%	21 960 000	21 960 000
Mannersons Utvecklings AB	556998-5749	Linköping	18180	100,0%	31 158	31 158
Mannersons Alfa Cowork AB	559209-2950	Linköping	500	100,0%	9 160 000	9 160 000
Mannersons Drotten 5 AB	559186-1611	Linköping	500	100,0%	33 807 438	33 807 438
Mannersons Nova AB	559197-4695	Linköping	800	80,0%	668 320	668 320
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>					<b>111 326 919</b>	<b>111 326 919</b>

**Not 19 Andra långfristiga fordringar**

	2024	2023
Vid årets början	3 065 171	3 065 171
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>3 065 171</b>	<b>3 065 171</b>

**Not 20 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2024	2023
Förutbetalda försäkringskostnader	883 134	642 956
Förutbetalda hyreskostnader	483 963	514 767
Övriga förutbetalda kostnader	1 962 899	2 884 430
<b>Summa</b>	<b>3 329 996</b>	<b>4 042 153</b>

**Not 21 Antal aktier och kvotvärde**

	Antal aktier	Kvotvärde
Antal aktier	18 180	111
<b>Summa</b>	<b>18 180</b>	

**Not 22 Obeskattade reserver**

	2024	2023
Ackumulerade överavskrivningar	8 264 245	9 893 530
Periodiseringsfond 2021	2 200 000	2 200 000
Periodiseringsfond 2023	2 650 000	2 650 000
Periodiseringsfond 2024	4 800 000	0
<b>Summa</b>	<b>17 914 245</b>	<b>14 743 530</b>

### Not 23 Uppskjuten skatteskuld

	Uppskjuten Skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
<b>2024</b>			
Väsentliga temporära skillnader			
Skillnad mellan bokföringsmässiga och skattemässiga anskaffningsvärden	0	-12 079 589	-12 079 589
<b>Uppskjuten skatt (netto)</b>	<b>0</b>	<b>-12 079 589</b>	<b>-12 079 589</b>
<b>2023</b>			
Väsentliga temporära skillnader			
Skillnad mellan bokföringsmässiga och skattemässiga anskaffningsvärden	0	-12 601 956	-12 601 956
<b>Uppskjuten skatt (netto)</b>	<b>0</b>	<b>-12 601 956</b>	<b>-12 601 956</b>

### Not 24 Förfallotid skulder till kreditinstitut

	2024	2023
Förfallotid mellan 1 och 5 år	43 104 391	30 550 352
Förfallotid senare än 5 år	540 258 296	519 367 515
<b>Summa</b>	<b>583 362 687</b>	<b>549 917 867</b>

De lån som förfaller under nästa räkenskapsår avses förlängas i takt med att de löper ut och redovisas därför som långfristig skuld i bolagets balansräkning. Den kortfristiga delen utgörs utav avtalsenlig amortering.

I bolaget har avtal ingåtts gällande ränteswappar på en lånesumma om 725 Mkr (575). Avtalen löper som längst till och med 2034-09-10 med en räntesats som varierar mellan 0,696 - 2,879 %. Swapavtalens verkliga värde uppgår per balansdagen till 20 Mkr (12).

### Not 25 Skulder som avser flera poster

Skulder till kreditinstitut redovisas under följande poster i balansräkningen

	2024	2023
<b>Långfristiga skulder</b>		
Skulder till kreditinstitut	583 362 687	549 917 867
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Skulder till kreditinstitut	9 455 100	6 655 100
<b>Summa</b>	<b>592 817 787</b>	<b>556 572 967</b>

### Not 26 Checkräkningskredit

	2024	2023
Beviljad kredit	2 000 000	2 000 000
Utnyttjad del	0	0

### Not 27 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024	2023
Upplupna semesterlöner	818 782	832 761
Upplupna sociala avgifter	594 500	538 434
Upplupen särskild löneskatt	296 120	228 642
Upplupna räntekostnader	1 283 154	86 272
Förutbetalda hyresintäkter	6 570 236	6 529 726
Övriga upplupna kostnader	140 284	132 579
<b>Summa</b>	<b>9 703 076</b>	<b>8 348 414</b>

**Not 28 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet**

	2024	2023
Av- och nedskrivningar	28 537 098	28 803 499
Övriga poster	-1 079 811	-567 921
<b>Summa</b>	<b>27 457 287</b>	<b>28 235 578</b>

**Not 29 Likvida medel**

<b>Moderbolaget</b>	2024	2023
Kortfristiga placeringar	2 757 533	7 071 506
Kassa och Bank	60 519 027	49 900 419
<b>Summa</b>	<b>63 276 560</b>	<b>56 971 925</b>

**Not 30 Koncernuppgifter**

Av försäljningen utgör 1,2 % (8,5 %) koncernintern försäljning. Av inköpen utgör 0,2 % (0,1 %) koncerninterna inköp.

**Not 31 Ställda säkerheter**

**För skulder till kreditinstitut**

	2024	2023
Fastighetsinteckningar	684 126 900	684 127 300
<b>Summa</b>	<b>684 126 900</b>	<b>684 127 300</b>

**Not 32 Eventualförpliktelser**

	2024	2023
Borgensåtagande till förmån för dotterföretag	711 452 261	513 486 177
<b>Summa</b>	<b>711 452 261</b>	<b>513 486 177</b>

U

**Not 33 Förslag till vinstdisposition**

**2024**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	211 798 611
Årets resultat	7 602 711
<b>Summa</b>	<b>219 401 322</b>

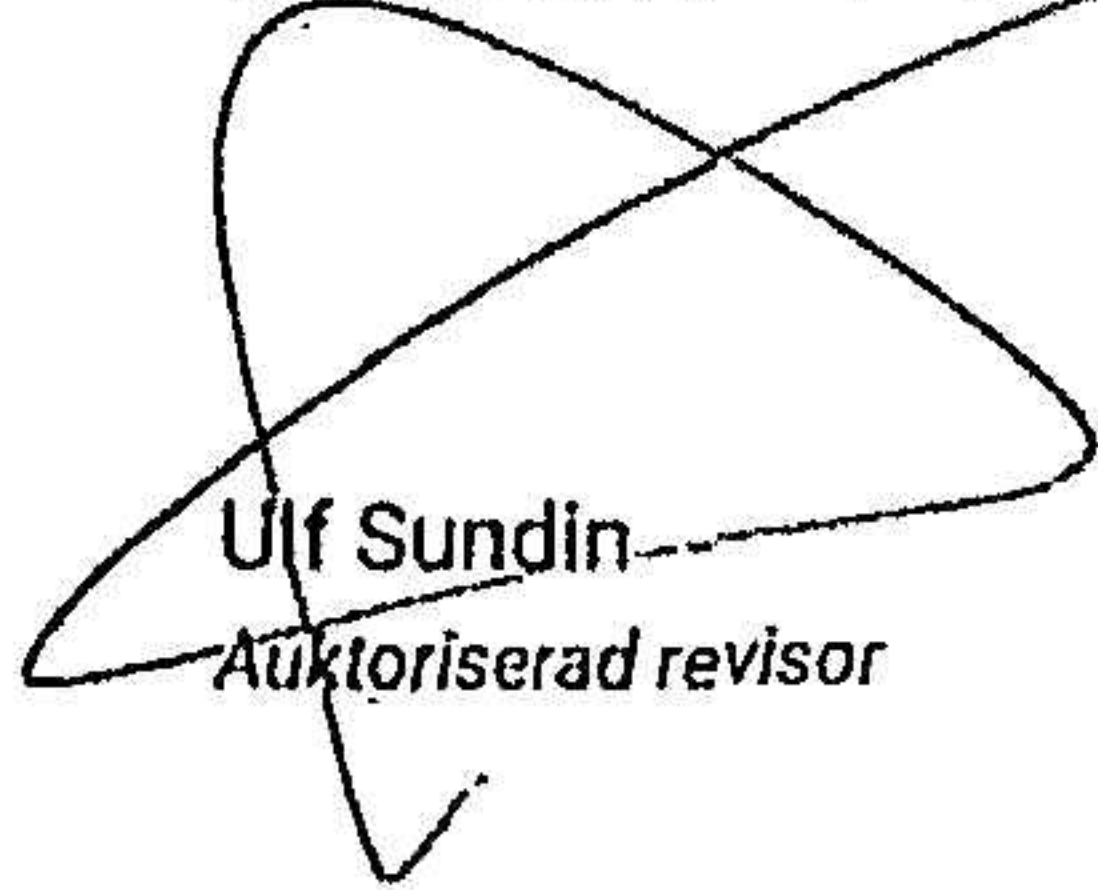
Disponeras så att till aktieägare utdelas	8 500 000
i ny räkning överföres	210 901 322
<b>Summa</b>	<b>219 401 322</b>

Linköping den 12 mars 2025



Carl-Fredrik Grönhagen

Min revisionsberättelse har lämnats den 12 mars 2025



Ulf Sundin  
Auktoriserad revisor



## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Mannersons Fastighets AB, org.nr 556314-5647

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Mannersons Fastighets AB för räkenskapsåret 2024-01-01—2024-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Mannersons Fastighets ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Mannersons Fastighets AB enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen 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 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 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 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.

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 uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen 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.

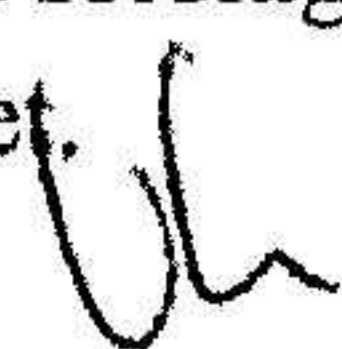
Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Mannersons Fastighets AB för räkenskapsåret 2024-01-01—2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot 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 Mannersons Fastighets 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 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.

*Revisorns ansvar*

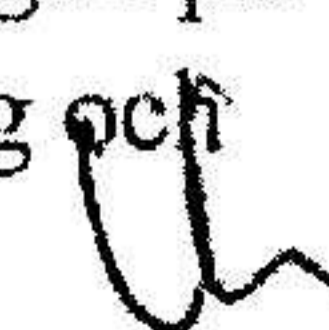
Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om styrelseledamoten i något väsentligt avseende:

- 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.

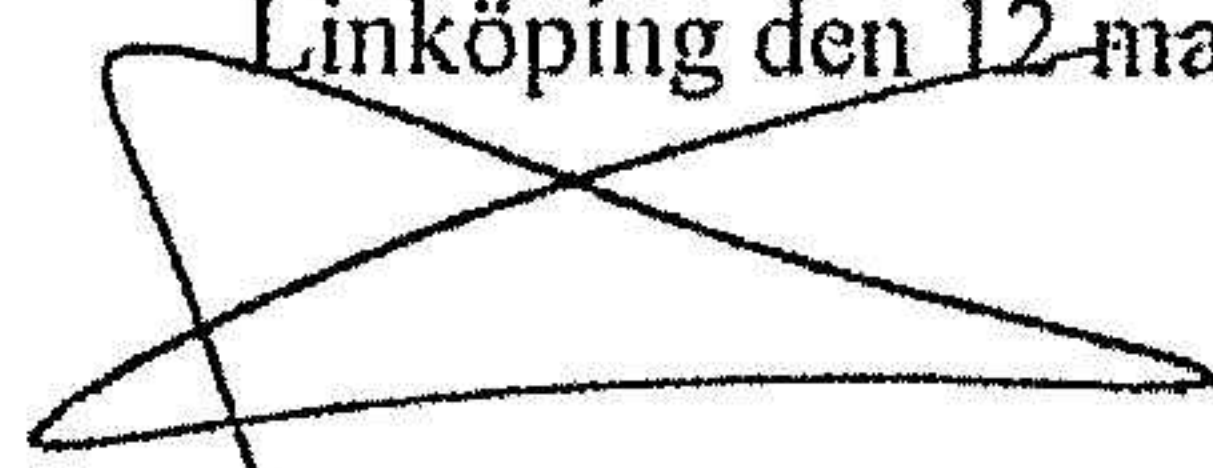
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Linköping den 12 mars 2025



Ulf Sundin

Auktoriserad revisor

