

Årsredovisning för
Fastighets AB Rederihuset
556826-6109

Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Rapport över förändring eget kapital	6
Kassaflödesanalys	7
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	8-9
Noter	10-13
Underskrifter	14

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Fastighets AB Rederihuset, 556826-6109 får härmed avge årsredovisning för 2023-01-01 - 2023-12-31.

Allmänt om verksamheten

Information om verksamheten

Bolaget äger och bedriver fastighetsförvaltning av 17 fastigheter i Gävle kommun. De närmaste åren förväntas verksamheten fortsätta på samma sätt som 2023.

Styrelsen har sitt säte i Sundsvalls kommun.

Resultat och kassaflöde

Bolagets resultat för året på driftnettonivå uppgick till 55,4 mkr (46,6). Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 35,5 mkr (32,1).

Ägarförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till NP9 Förvaltning AB, 556859-2272, med säte i Sundsvall och ingår den koncern i vilken NP3 Fastigheter AB, 556749-1963, upprättar koncernredovisning för den största koncernen.

Organisation

Bolaget har ingen anställd personal. Moderbolaget i koncernen tillhandahåller administrativa och tekniska fastighetsförvaltande tjänster till dotterbolagen inom koncernen, samt ledning och finansieringstjänster.

Ekonomisk översikt

	2023	2022	2021	2020	2019
Hysesintäkter	73 245	65 873	59 416	53 645	50 208
Driftnetto	55 373	46 590	41 247	38 761	38 838
Överskottsgrad, %	76%	71%	69%	72%	77%
Resultat efter finansiella poster	16 092	24 419	23 423	35 616	41 783
Soliditet, %	31%	35%	33%	31%	53%

Definitioner nyckeltal

Överskottsgrad

Driftnetto i procent av hyresintäkter

Soliditet

Eget kapital i procent av balansomslutningen

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

De väsentliga riskerna i bolagets verksamhet påverkas i stor utsträckning av allmän konjunktur-utveckling och ekonomisk tillväxt på den lokala marknaden där bolagets hyresgäster verkar, tillsammans med ränterisk. Om hyresgäster säger upp hyresavtalet eller inte klarar av att betala medför risk för lägre intäkter. Förändringar i räntenivåer har betydande inverkan på resultat och kassaflöde. Räntekostnaderna påverkar främst av nivån på aktuella marknadsräntor och bankens marginaler. Finansieringsstrategi och strategi för räntebindning hanteras gemensamt inom koncernen. För mer information kring detta se moderbolagets årsredovisning.

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel, kronor 205 218 015, disponeras enligt följande:

	<i>Belopp (kr)</i>
Balanseras i ny räkning	205 218 015
Summa	205 218 015

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

2024060540817

Resultaträkning

Belopp i kkr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Hysesintäkter		73 245	65 873
Övriga rörelseintäkter		6 301	-
		<u>79 546</u>	<u>65 873</u>
Fastighetskostnader	1	-22 558	-18 114
Fastighetsskatt		-1 615	-1 169
Driftnetto		<u>55 373</u>	<u>46 590</u>
Avskrivningar	2	-19 236	-10 775
Central administration	3,4	-1 795	-1 500
Rörelseresultat		<u>34 342</u>	<u>34 315</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		2 183	1 067
Räntekostnader	5	-20 433	-10 963
Resultat efter finansiella poster		<u>16 092</u>	<u>24 419</u>
Bokslutsdispositioner	6	-10 818	-11 420
Resultat före skatt		<u>5 274</u>	<u>12 999</u>
Skatt på årets resultat	7	-2 686	-2 682
Årets resultat		<u>2 588</u>	<u>10 317</u>

Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat

2024060540848

Balansräkning

Belopp i kkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	8	580 691	532 437
Pågående ny- till eller ombyggnad	9	19 165	5 603
		<u>599 856</u>	<u>538 040</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Uppskjuten skattefordran	10	5 850	5 850
		<u>5 850</u>	<u>5 850</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>605 706</u>	<u>543 890</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		163	-
Fordringar hos koncernföretag		41 701	39 090
Skattefordringar		-	813
Övriga fordringar		1 750	378
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		3 137	3 601
		<u>46 751</u>	<u>43 882</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>46 751</u>	<u>43 882</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>652 457</u>	<u>587 772</u>

2024060540849

Balansräkning

Belopp i kkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100	100
		<u>100</u>	<u>100</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		202 630	192 313
Årets resultat		2 588	10 317
		<u>205 218</u>	<u>202 630</u>
Summa eget kapital		<u>205 318</u>	<u>202 730</u>
Obeskattade reserver			
Akkumulerade avskrivningar utöver plan	12	16 008	15 017
Periodiseringsfonder	13	6 390	2 500
		<u>22 398</u>	<u>17 517</u>
Avsättningar			
Avsättning för uppskjuten skatt	14	7 805	7 449
		<u>7 805</u>	<u>7 449</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		387 050	333 584
		<u>387 050</u>	<u>333 584</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		3 818	3 676
Skulder till koncernföretag		9 555	9 043
Skatteskulder		1 730	-
Övriga skulder		2 103	2 305
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		12 680	11 468
		<u>29 886</u>	<u>26 492</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>652 457</u>	<u>587 772</u>

2024060540859

Rapport över förändring eget kapital

	<i>Aktie- kapital</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
2022			
Belopp vid årets ingång	100	182 056	10 257
Disposition av föregående års resultat		10 257	-10 257
Årets resultat			10 317
Belopp vid årets utgång	100	192 313	10 317
2023			
Belopp vid årets ingång	100	192 313	10 317
Disposition av föregående års resultat		10 317	-10 317
Årets resultat			2 588
Belopp vid årets utgång	100	202 630	2 588

Antal utställda aktier uppgår till 1 000 aktier. Kvotvärde är 100 kr per aktie och alla aktier motsvarar en röst. Ingen utdelning har lämnats under 2023.

2024060540851

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kkr</i>	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	16 092	24 419
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	19 236	10 775
	35 328	35 194
Betald skatt	213	-3 077
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	35 541	32 117
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-1 070	-260
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	1 151	4 263
Kassaflöde från den löpande verksamheten	35 622	36 120
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-81 052	-13 803
Investeringar i finansiella tillgångar	-8 548	-
Avyttring /minskning av finansiella tillgångar	-	719
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-89 600	-13 084
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	66 562	-
Amortering av låneskulder	-12 584	-23 036
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	53 978	-23 036
Årets kassaflöde	-	-
Likvida medel vid årets slut	-	-

Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys

<i>Belopp i kkr</i>	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Betalda räntor		
Erhållen ränta	2 183	1 067
Erlagd ränta	-18 193	-9 801
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar av tillgångar	19 236	10 775

2024060540852

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Redovisningsvaluta är SEK. Belopp i kkr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och med tillämpning av RFR 2 Redovisning för juridisk person. Bolaget tillämpar RFR 2 enligt undantagsbestämmelserna för när bolaget ingår i en IFRS koncern.

Ändringar har gjorts av IAS 1 Utformning av finansiella rapporter. Ändringen syftar till att öka användbarheten av upplysningar om tillämpade redovisningsprinciper genom att uppmuntra att endast väsentliga principer beskrivs och att dessa beskrivningar förklarar hur dessa principer tillämpas.

Värderingsprinciper m m

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

Intäkter

Hysesintäkter från förvaltningsfastigheter aviseras i förskott och redovisas linjärt över hyresperioden. I hyresintäkterna ingår tillägg såsom utfakturerad fastighetsskatt och värmekostnad. Förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter. Ersättningar i samband med uppsägning av hyresavtal i förtid intäktsförs direkt om inga förpliktelser kvarstår gentemot hyresgästen.

Finansiella kostnader

Finansiella kostnader avser ränta och andra kostnader som uppkommer i samband med upptagande av lån. Kostnader för uttagande av pantbrev betraktas ej som en finansiell kostnad utan aktiveras som utgifter direkt hänförliga till förvärvet av förvaltningsfastigheten. Finansiella kostnader resultatförs i den period de hänför sig till och redovisas enligt effektivräntemetoden.

Förvaltningsfastigheter

Med förvaltningsfastigheter avses fastighet som innehas i syfte att generera hyresintäkter, värdestegring eller kombination av dessa.

Förvaltningsfastigheter upptas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuellt gjorda nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår inköpspris samt kostnader direkt hänförliga till tillgången för att bringa den på plats och i skick för att utnyttjas i enlighet med syftet med anskaffningen.

Avskrivningar enligt plan sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod och baseras på ursprungliga anskaffningsvärden efter avdrag för senare eventuellt gjorda nedskrivningar. Under året anskaffade tillgångar beräknas avskrivningar med beaktande av anskaffningstidpunkt. Planenliga avskrivningar görs med en procent på byggnader. Ingen avskrivning görs på mark.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Hänsyn har tagits till innehavstiden för under året förvärvade och avyttrade tillgångar.

Förvaltningsfastigheter:

Byggnad	10-100 år
Byggnadsinventarier	5-100 år
Hiresgästpassningar	3-10 år
Markanläggningar	5-20 år
Installationer	5-10 år
Markinventarier	5-10 år

Koncernbidrag

Företaget tillämpar alternativregeln när det gäller redovisning av koncernbidrag vilket innebär att såväl lämnade som erhållna koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition.

Koncernuppgifter

Av dotterföretagets totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 7 % (7) av inköpen och 0 % (0) av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som bolaget tillhör.

2024060540854

Noter

Not 1 Fastighetskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetsskötsel och drift	-15 434	-16 621
Reparationer och underhållskostnader	-7 124	-1 493
Summa	-22 558	-18 114

Bolaget har inga fastigheter som innehas med tomträtt.

Not 2 Avskrivningar

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Förvaltningsfastigheter	-19 236	-10 775
Summa	-19 236	-10 775

Not 3 Anställda och personalkostnader

Bolaget har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Inga andra ersättningar har utgått.

Not 4 Revisionsarvode

Koncernens revisionsarvode faktureras och redovisas i moderbolaget.

Not 5 Räntekostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Räntekostnader, koncernföretag	-20 433	-10 953
Räntekostnader, övriga	-	-10
Summa	-20 433	-10 963

Not 6 Bokslutsdispositioner

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Avsättning till periodiseringsfond	-3 890	-2 500
Återföring av periodiseringsfond	-	169
Lämnade koncernbidrag	-5 938	-6 203
Förändring avskrivningar utöver plan	-990	-2 886
Summa	-10 818	-11 420

2024060540855

Not 7 Skatt på årets resultat

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
<i>Aktuell skattekostnad</i>		
Periodens skattekostnad	-2 407	-1 545
Justering av skatt hänförlig till tidigare år	76	17
<i>Uppskjuten skattekostnad</i>		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader i fastigheternas bokförda värde jmf mot skattemässigt värde	-355	-1 154
Total redovisad skattekostnad	-2 686	-2 682
Avstämning effektiv skatt		
Redovisat resultat före skatt	5 274	12 999
Skatt enligt gällande skattesats	-1 086	-2 678
<i>Skatteeffekt av:</i>		
Ej avdragsgilla kostnader	-14	-2
Ej skattepliktiga intäkter	11	-
Skatt hänförlig till tidigare år	76	17
Återfört övervärde avseende riven byggnad	-711	-
Schablonränta på p-fond	-10	-2
Justering av temporära skillnader	45	-17
Utnyttjande av fastighetsfålla	21	-
Årets ej avdragsgilla räntenetto som ej aktiveras	-1 018	-
Redovisat effektiv skatt	-2 686	-2 682

2024060540856

Not 8 Förvaltningsfastigheter

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	591 281	556 032
-Nyanskaffningar	1 387	2 569
-Omklassificeringar	66 379	32 680
-Avyttringar och utrangeringar	-5 420	-
	653 627	591 281
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-58 844	-48 069
-Avyttringar och utrangeringar	5 144	-
-Årets avskrivning enligt plan	-19 236	-10 775
	-72 936	-58 844
Redovisat värde vid årets slut	580 691	532 437
varav mark	47 137	49 912

Fastigheternas skattemässiga restvärde uppgår till 231 891 kkr.

Fastigheternas marknadsvärde uppgår till 812 800 kkr. Bedömning av verkligt värde görs i enlighet med NP3-koncernens värderingspolicy och enligt IFRS 13 nivå 3, där bedömning av verkligt värde görs med tillämpning av en kombination av ortsprismetod och avkastningsbaserad metod i form av diskontering av prognostiserade framtida kassaflöden. Vid ortsprismetoden görs en jämförelse mellan värderingsobjektet och genomförda fastighetstransaktioner med liknande egenskaper. Kassaflödesmodellen baserar analysen på ett uppskattat driftöverskott för respektive fastighet, eller taxeringsenhet, för de kommande 5-20 åren. Kassaflödet baseras på faktiska hyror och normaliserade drifts- och underhållskostnader utifrån en marknadsmässig bedömning. Vid respektive kontraktstids utgång sker en marknadsanpassning av de hyror som avviker från bedömd marknadshyra. Driftöverskottet nuvärdesberäknas tillsammans med restvärdet för att beräkna fastighetens marknadsvärde. Marknadsvärdet, som ska spegla ett förväntat pris vid försäljning på den öppna fastighetsmarknaden, jämförs med priser vid kända likvärdiga transaktioner. För Fastighets AB Rederihuset uppgick det vägda direktavkastningskravet i värderingarna till 7,06 procent och den vägda kalkylräntan till 9,20 procent. Inflationsantagandet i beräkningen uppgick till 2 procent. Under det fjärde kvartalet 2023 har 99 procent av koncernens fastigheter värderats av oberoende extern värderare. Det verkliga värdet överensstämmer med fastigheternas marknadsvärde.

Not 9 Pågående ny- till eller ombyggnad

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	5 603	27 049
-Investeringar	79 941	11 234
-Omklassificeringar	-66 379	-32 680
Redovisat värde vid årets slut	19 165	5 603

Not 10 Uppskjuten skattefordran

	2023-12-31	2022-12-31
Fusionerad förvärvseliminering uppskjuten skatt	5 850	5 850
	5 850	5 850

Not 11 Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel, kronor 205 218 015 disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	205 218 015
	205 218 015

2024060540857

Not 12 Ackumulerade avskrivningar utöver plan

	2023-12-31	2022-12-31
Bygg- och markinventarier, installationer	16 008	15 017
	<u>16 008</u>	<u>15 017</u>

Not 13 Periodiseringsfonder

	2023-12-31	2022-12-31
Periodiseringsfond, avsatt vid beskattningsår 2022	2 500	2 500
Periodiseringsfond, avsatt vid beskattningsår 2023	3 890	-
	<u>6 390</u>	<u>2 500</u>

Not 14 Avsättningar för uppskjuten skatt

Beräkning av uppskjuten skatt avseende förvaltningsfastigheten baseras på temporär skillnad mellan bokfört värde och skattemässigt värde.

	2023-12-31	2022-12-31
Förvaltningsfastigheter	7 805	7 449
	<u>7 805</u>	<u>7 449</u>

Förändring av uppskjuten skatt har redovisats över årets resultat.

Not 15 Finansiella instrument och riskhantering

De finansiella skulder som bolaget har är banklån, upplupen ränta och vissa rörelseskulder såsom leverantörsskulder. De finansiella tillgångar som bolaget har är likvida medel, kundfordringar och upplupna hyresintäkter.

Finansiella instrument såsom hyresfordringar, leverantörsskulder mm redovisas till upplupet anskaffningsvärde med avdrag för eventuell nedskrivning, varför det verkliga värdet bedöms överensstämma med redovisat värde. Långfristiga räntebärande skulder löper i huvudsak med kort räntebindningstid innebärande att upplupet anskaffningsvärde överensstämmer med verkligt värde. Bolaget har inga finansiella instrument som är värderade till verkligt värde via resultatet.

De finansiella riskerna som de finansiella skulderna ger upphov till hanteras av koncernen som helhet i moderbolaget. Bolaget är inte exponerat för någon valutarisk.

Not 16 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	406 922	357 430
	<u>406 922</u>	<u>357 430</u>

Not 17 Händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut har inträffat.

Underskrifter

Sundsvall den dag som framgår av min elektroniska signatur

Andreas Wahlén
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signatur

Lars Skoglund
Auktoriserad revisor

2024060540859

SIGNATURES**ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 15 pages before this page
Dokumentet inneholder 15 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 15 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 15 sider før denne side

Detta dokument innehåller 15 sidor före denna sida

THORD ANDREAS WAHLÉN

dbfdce1d-9c7f-4cf9-b53f-710f987afa8c - 2024-05-21 12:42:57 UTC +03:00
BankID / Freja eID - ebf9fdad-60dc-4600-9943-08adfdb91ba9 - SE

Lars Skoglund

14c774da-68c5-4590-aba7-e6b008a02bd8 - 2024-05-22 13:53:25 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 4ea77089-0c2c-4136-b207-b1fa3919e09b - SE

202405201220

authority to sign
representative
custodial

asemavaltuus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
firmateckningsrätt
förvaltare

autoritet til å signere
representant
foresatte/verge

myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberøvende

2024-06-05

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2024-05-30. Stämman beslöt också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Sundsvall 2024-05-30

Andreas Wahlén
Styrelseledamot

2024060540861

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighets AB Rederihuset, org. nr 556826-6109

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighets AB Rederihuset för år 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighets AB Rederihusets finansiella ställning per den 31 december 2023 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Fastighets AB Rederihuset enligt god revisorsd 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 den 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. Den

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 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 revisionsd 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 Fastighets AB Rederihuset för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelseledamoten ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Fastighets AB Rederihuset 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Sundsvall den dag som framgår av min elektroniska signatur

Lars Skoglund
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."

LARS SKOGLUND

Auktoriserad revisor

Serienummer: 4087a0e16bc5e8[...]0e295fea14648

IP: 195.84.xxx.xxx

2024-05-22 10:51:34 UTC



2024060540864

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

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

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

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

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

Penneo dokumentnyckel: LUTVF-MHTYK-32GUM-QS5WI-TV8E1-U012V