

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i ovanstående bolag intygar, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fast-

Einar Mattsson Byggnads AB - Årsredovisning 2022
Org nr 556628-0557

stälts på årsstämma den 4.15.2023

1 (16)

Årsstämman beslöt att disponera vinsten/behandla förlusten i enlighet med styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

 2.16.2023

Årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31

Styrelsen och verkställande direktör för Einar Mattsson Byggnads AB (556628-0557)

avger följande årsredovisning för verksamhetsåret 2022.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Einar Mattsson Byggnads AB är ett helägt dotterbolag till Einar Mattsson AB (556626-1920) och bolaget har sitt säte i Stockholm. Koncernredovisning upprättas av Einar Mattsson AB.

Sedan oktober 2017 bedriver Einar Mattsson Byggnads AB endast entreprenadverksamhet i form av nybyggnation och renovering av befintliga fastigheter. Dessförinnan bedrev bolaget även förvaltningsverksamhet som, efter ett inriktningsbeslut från styrelsen, flyttades till ett eget bolag, Einar Mattsson Fastighetsförvaltning AB.

Inriktningsbeslutet innebar också att bolaget upphörde med externa byggentreprenader och bolaget har sedan styrelsebeslutet uteslutande arbetat med koncerninterna projekt och projekt till närstående bolag för att trygga verksamheten och värdeutvecklingen i koncernens eget bestånd.

Omsättning, resultat och ställning

Företagets redovisningsvaluta är svenska kronor (SEK). Alla belopp redovisas, om inte annat anges, i tusentals kronor (kkkr).

Översikt över företagets utveckling*	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning kkr	567 099	483 803	421 766	495 564
Rörelseresultat kkr	-18 227	-29 469	-19 632	-16 312
Balansomslutning kkr	336 902	361 230	664 864	695 288
Soliditet %	71	66	36	34
Medelantalet anställda	61	65	76	91

* se not 25 för nyckeltalsdefinitioner

Översikt över företagets utveckling

Nettoomsättningen 2022 uppgick till 567 mkr (484 mkr). Den ökade omsättningen beror framförallt på tilltagande projektvolymen hänförliga till dels nyproduktionsprojekt av bostadsrätter där beställare är systerbolaget Einar Mattsson Projekt AB. Utöver dessa projekt påverkas volymen av de ROT-projekt som genomförs på egna hyresfastigheter under året.

Bostadsrättsprojektet Telefoncentralen som pågått under hela 2021, avslutades 2022 och årets projektvolym är istället främst hänförlig till projekt Eddonet i Täby som kommit långt i färdigställandegrad. Även projekt Persikan har utgjort en väsentlig del av årets omsättningsökning.

Vad gäller nyproduktion av hyresprojekt färdigställdes flertalet stora projekt 2019 och sedan dess är det till stor del bostadsrättsprojekt som haft bäring på bolagets omsättning. Dock har bolaget under året arbetat med uppförandet av 122 hyresrättslägenheter i kvarteret Persikan på Södermalm som beräknas färdigställas till årsskiftet 2023/2024.

Utöver flertalet nybyggnationsprojekt har bolaget under 2022 färdigställt etapp 1 av projekt Bergsgruvan, ett ROT-projekt som omfattat renovering av 18 st lägenheter samt konvertering av vindsyta. Bolaget har under året påbörjat ROT-projekt av fastigheten Kvadraten 36 samt fastigheten Råttan 13, båda belägna på Södermalm.

Bolagets finansiella ställning är fortsatt stark med god soliditet. Av bolagets totala skulder utgörs 21 procent (17 procent) av skulder till koncernföretag. Se not 2 för fördelningen av omsättning samt bruttoresultat.

Händelser under året

Bolaget har fortsatt att rekrytera fler till vår platsledning samt egna hantverkare i syfte att behålla kvalitet, kunskap och kontinuitet i koncernen. Att ha egna hantverkare och egen platsledning påverkar varumärket positivt då bolaget uppnår bättre kontroll på produkten och utförandet får nöjdare kunder.

Året har också präglats av ett aktivt förbättringsarbete i syfte att effektivisera och genomlysa ROT- och nyproduktionsprocessen och stärka bolagets arbetsmiljöarbete samt integrera hållbarhet i bolagets affär. Bolaget har arbetat med frågor kopplade till återbruk och minskad klimatpåverkan vad gäller produktionsmaterial. Exempelvis har bolaget arbetat med att använda klimatanpassad betong samt fiberbetong istället för stålarmering.

Med anledning av ökade kostnader på grund av stigande energi- och bränslepriser samt material och arbetskraftsbrist har bolaget arbetat med tydliga inköpsstrategier i syfte att boka upp material och produkter som bedöms vara kritiska. Bolaget har också arbetat med den fortsatta implementationen av ett nytt inköpssystem samt utvecklingen av koncepten EMK för nyproduktionen.

Nya hållbarhetsmål är antagna under året och bland annat har en rekrytering av ny Verksamhetsutvecklingschef med hållbarhetskompetens skett.

Framtida utveckling

Kontinuerligt förbättringsarbete över bolagsgränserna utgör en viktig del av bolagets verksamhet under kommande år och hållbarhetsarbetet är en viktig del av den framtida utvecklingen med fokus på minskad klimatpåverkan. Även fortsatt implementering av det nya inköpssystemet kommer pågå under kommande år för att optimera inköpsprocessen tillsammans med stort fokus på vår arbetsmiljö. Av det skälet har en rekrytering av ny KMA-samordnare med stort fokus på arbetsmiljökompetens skett.

Förvärv inom projektutvecklingsverksamheten som skett under 2021 kommer öka projektvolymen och sysselsättningen inom nyproduktion på sikt. Bolaget ser också en fortsatt god affär i och med det framtida underhållsbehovet av koncernens egna fastighetsbestånd och bolaget kommer påbörja ett antal större ROT-projekt under kommande år.

2023061313956

Förslag till vinstdisposition

Belopp i kr

Till årsstämman förfogande i bolaget står enligt balansräkningen:

Balanserat resultat	235 306 629
Årets resultat	<u>-1 572 751</u>
	233 733 878

Styrelsen föreslår att vinstmedlen ska disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	<u>233 733 878</u>
	233 733 878

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

2023061313957

Resultaträkning

<i>Belopp i kkr</i>	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Nettoomsättning		567 099	483 803
Övriga rörelseintäkter		650	4 506
Kostnader för produktion		-564 919	-490 300
Bruttoresultat	2	2 830	-1 991
Central administration och marknadsföring		-21 056	-27 478
Rörelseresultat	2-9	-18 227	-29 469
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	10	1 880	-
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-433	-2
Resultat efter finansiella poster		-16 780	-29 471
<i>Bokslutsdispositioner</i>			
Koncernbidrag		15 207	26 584
Resultat före skatt		-1 573	-2 887
Skatt på årets resultat	12	-	-
Årets resultat		-1 573	-2 887

2023061313958

Balansräkning

<i>Belopp i kkr</i>	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark		36	36
Maskiner och inventarier	13	3 897	4 985
		<u>3 934</u>	<u>5 021</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	14	18 784	18 784
Andra långfristiga värdepappersinnehav		10	10
Uppskjuten skattefordran	15	23 866	23 866
		<u>42 660</u>	<u>42 660</u>
Summa anläggningstillgångar		46 594	47 681
Omsättningstillgångar			
<i>Varulager m.m.</i>			
Exploateringsfastigheter	16	6 000	6 000
Upparbetad, ej fakturerad intäkt	17	4 621	19 274
		<u>10 621</u>	<u>25 274</u>
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		24 327	24 678
Aktuell skattefordran	18	3 072	3 352
Fordringar hos koncernföretag		250 317	255 480
Övriga fordringar		1 375	2 281
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	588	1 142
		<u>279 678</u>	<u>286 933</u>
<i>Kassa och bank</i>		9	1 342
Summa omsättningstillgångar		290 309	313 549
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>336 902</u>	<u>361 230</u>

2023061313959

Balansräkning

<i>Belopp i kkr</i>	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	20, 21		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		5 000	5 000
Bundna reserver		1 000	1 000
		<u>6 000</u>	<u>6 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		235 307	236 621
Årets resultat		-1 573	-2 887
		<u>233 734</u>	<u>233 734</u>
Summa eget kapital		239 734	239 734
Avsättningar			
Garantiavsättningar	22	11 779	9 726
Summa avsättningar		11 779	9 726
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		39 628	45 520
Skulder till koncernföretag		19 985	18 506
Fakturerad, ej upparbetad intäkt	23	260	-
Övriga skulder	24	2 010	881
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	23 507	46 862
Summa kortfristiga skulder		85 390	111 770
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>336 902</u>	<u>361 230</u>

Rapport över förändring i eget kapital

Belopp i kkr

	BUNDET EGET KAPITAL		FRITT EGET KAPITAL		SUMMA
	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	
IB 2021-01-01	5 000	1 000	232 638	1 096	239 734
Balanseras i ny räkning enl. beslut årsstämma			1 096	-1 096	0
Aktieägarutskott			2 887	-	2 887
Årets resultat				-2 887	-2 887
UB 2021-12-31	5 000	1 000	236 621	-2 887	239 734
Balanseras i ny räkning enl. beslut årsstämma			-2 887	2 887	0
Aktieägarutskott			1 573	-	1 573
Årets resultat				-1 573	-1 573
UB 2022-12-31	5 000	1 000	235 307	-1 573	239 734

2023061313960

2023061313961

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kkr</i>	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-18 227	-29 469
Återläggning av avskrivningar	1 368	1 441
Återläggning av garantiavsättningar	2 053	199
Återläggning av realisationsresultat materiella tillgångar	-350	-680
Erhållen ränta	1 880	-
Erlagd ränta	-433	-2
Betald/erhållen inkomstskatt	280	-339
Kassaflöde löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital	-13 429	-28 850
Förändring i rörelsekapital		
Förändring av lagertillgångar	14 653	-11 321
Förändring av fordringar	6 975	315 410
Förändring av leverantörsskulder	-5 893	29 918
Förändring av övriga kortfristiga rörelseskulder	-20 488	-333 750
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-18 182	-28 593
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-974	-3 082
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar	-	-10
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	1 043	2 219
Kassaflöde från investeringsverksamheten	69	-873
Finansieringsverksamheten		
Lämnat/erhållet aktieägartillskott	1 573	2 887
Lämnat/erhållet koncernbidrag	15 207	26 584
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	16 780	29 471
Årets kassaflöde	-1 333	5
Likvida medel vid årets början	1 342	1 337
Likvida medel vid årets slut	9	1 342

Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen (1995:1554) och BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

I bolaget tillämpas succesiv vinstavräkning för projekt inom affärsområdet byggproduktion. Vid beräkningen av upparbetad vinst har färdigställandegraden beräknats som nedlagda utgifter per balansdagen i relation till de totalt beräknade utgifterna för att fullgöra uppdraget. Skillnaden mellan redovisad intäkt och fakturerade delar redovisas i balansräkningen i posten "Upparbetad men ej fakturerad intäkt". Befarade förluster kostnadsförs så snart de är kända.

Leasingavtal

Då de ekonomiska risker och fördelar som är förknippade med tillgången inte har övergått till leasetagaren klassificeras leasingen som operationell leasing. Leasingavgiften fastställs årligen och redovisas linjärt över leasingperioden.

Ersättning till anställda

Ersättningar till anställda avser alla typer av ersättningar som företaget lämnar till de anställda. Företagets ersättningar innefattar bland annat löner, betald semester, betald frånvaro, bonus och ersättningar efter avslutad anställning (pensioner). Redovisning sker i takt med intjänandet. Ersättningar till anställda efter avslutad anställning avser avgiftsbestämda eller förmånsbestämda pensionsplaner. Som avgiftsbestämda planer klassificeras planer där fastställda avgifter betalas och det inte finns förpliktelser, vare sig legala eller informella, att betala något ytterligare, utöver dessa avgifter. Övriga planer klassificeras som förmånsbestämda pensionsplaner. Företaget har inga övriga långfristiga ersättningar till anställda.

Koncernbidrag

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition.

Skatt

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i eget kapital.

Aktuell skatt

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Exploateringsfastigheter

Exploateringsfastigheter värderas individuellt till lägst av nettoförsäljningsvärde och anskaffningskostnad. Anskaffningskostnad definieras som direkta kostnader med tillägg för indirekta kostnader hänförliga till produktionen. Exploateringsfastigheter skrivs ej av.

Garantiåtaganden

Avsättningar för garantiåtaganden avser kostnader som kan uppstå under garantiperioden. Avsättningarna baseras på en individuell bedömning av aktuella projekt.

Maskiner och inventarier

Maskiner och inventarier har skrivits av med en förväntad nyttjandeperiod om 5 år.

Övriga redovisningsprinciper

Om inget annat anges värderas kortfristiga fordringar till det lägsta av dess anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade. Långfristiga fordringar och långfristiga skulder värderas efter det första värderingstillfället till upplupet anskaffningsvärde. Övriga skulder och avsättningar värderas till de belopp varmed de beräknas bli reglerade. Övriga tillgångar redovisas till anskaffningsvärde om inget annat anges.

Koncern tillhörighet

Företaget är ett helägt dotterbolag till Einar Mattsson AB (556626-1920) med säte i Stockholm. Einar Mattsson AB upprättar koncernredovisning för den koncern i vilken företaget ingår.

Koncernredovisning

Företaget är ett moderföretag men upprättar ingen koncernredovisning med hänvisning till undantagsregeln i årsredovisningslagen 7 kap. 2 §.

Not 1 Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser, utöver den ordinarie verksamheten, har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

Not 2 Fördelning av omsättning och bruttoresultat	2022	2021
<i>Affärsområde Byggproduktion</i>		
Nettoomsättning	565 996	480 569
Produktionskostnader	<u>-570 612</u>	<u>-477 900</u>
	-4 616	2 669
<i>Övrigt/elimineringar *</i>		
Nettoomsättning	1 103	3 234
Övriga rörelseintäkter **	650	4 506
Produktionskostnader	<u>5 693</u>	<u>-12 400</u>
	7 446	-4 660
Bruttoresultat	2 830	-1 991
Central administration och marknadsföring	-21 056	-27 478
Rörelseresultat	-18 227	-29 469

* Under denna rubrik redovisas centrala intäkter, resultateffekter hänförliga till exploateringsfastigheter, maskindepån, eliminering av företagsintern försäljning samt vissa garantilavsättningar som ej belastar det operativa resultatet.

** Avser en engångsutbetalning av återbäring från Fora, hänförlig till överkonsolidering av Avtalsgruppsförsäkring.

Not 3 Inköp och försäljning mellan koncernbolag

Av årets försäljning avser 495 093 (389 343) försäljning till andra koncernbolag.
Av årets inköp avser 20 992 (20 948) inköp från andra koncernbolag.

Not 4 Arvode och kostnadsersättning till revisorer	2022	2021
<i>EY AB</i>		
Revisionsuppdrag	<u>-380</u>	<u>-367</u>
	-380	-367

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

2023061313964

Not 5 Medelantal anställda 2022 2021

Medelantalet anställda	61	65
- varav män	52	54
- varav kvinnor	9	11

Medelantalet anställda är beräknat enligt totalt antal arbetade timmar i förhållande till normalårsarbetstid.

Antal anställda personer	58	63
--------------------------	----	----

Antal anställda personer är beräknat enligt genomsnittligt antal utbetalda löner under året.

	2022		2021	
	Antal på balansdagen	Varav kvinnor	Antal på balansdagen	Varav kvinnor
Styrelseledamöter	4	0%	4	0%
Verkställande direktör	1	0%	1	0%

Not 6 Löner, andra ersättningar och sociala kostnader 2022 2021

Löner och ersättningar styrelse och VD*	-	-
Löner och ersättningar övriga anställda	-53 236	-52 941
	-53 236	-52 941
Sociala kostnader	-16 972	-19 479
- varav pensionskostnader	-5 784	-8 409

Av pensionskostnaderna om 0 (0) avser 0 (0) VD.

*Löner och ersättningar VD utgår då VD är anställd i Einar Mattsson Projekt AB.

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar 2022 2021

Kostnader för produktion och förvaltning	-1 368	-1 441
	-1 368	-1 441

Not 8 Leasingavtal - leasetagare 2022 2021

Operationell leasing

Kostnadsförda leasingavgifter avseende operationella leasingavtal:	-1 203	-1 276
Framtida minimileaseavgifter avseende ej uppsägningsbara operationella leasingavtal:		
Ska betalas inom 1 år	-1 388	-1 385
Ska betalas senare än 1 år men inom 5 år	-	-
Ska betalas senare än 5 år	-81	-81
	-1 469	-1 466

Koncernen och moderföretaget har ingått följande väsentliga leasingavtal vilka redovisas som operationella leasingavtal:

Hyravtal för kontor, lager och garage- samt parkeringsplatser.

Not 9 Leasingavtal - leasegivare

Företaget har ej agerat som leasegivare avseende väsentliga operationella eller finansiella leasingavtal.

2023061313965

Not 10 Ränteintäkter och liknande resultatposter	2022	2021
Koncerninterna ränteintäkter	1 877	-
Övriga ränteintäkter	2	-
	<u>1 880</u>	<u>-</u>

Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter	2022	2021
Koncerninterna räntekostnader	-426	-
Övriga räntekostnader	-8	-2
	<u>-433</u>	<u>-2</u>

Not 12 Skatt på årets resultat	2022	2021
Uppskjuten skatt	-	-
Avstämning av effektiv skattesats (i kkr)		
Redovisat resultat före skatt enligt redovisningen	-1 573	-2 887
Skatt på redovisat resultat enligt gällande skattesats	324	595
Skatteeffekt av:		
Korrigerig avseende tidigare taxeringsår	-	-
Bokförda kostnader som inte ska dras av	-934	-595
Kostnader som ska tas upp men som inte ingår i det redovisade resultatet	298	-
Bokförda intäkter som inte ska tas upp	313	-
Intäkter som ska tas upp men som inte ingår i det redovisade resultatet	-	-
Avyttring delägarrätter	-	-
Redovisad skatt	<u>-</u>	<u>-</u>

Not 13 Maskiner och inventarier	2022	2021
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	9 303	10 621
Nyanskaffningar	974	3 082
Avyttringar och utrangeringar	-1 652	-4 399
	<u>8 626</u>	<u>9 303</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-4 319	-5 738
Avyttringar och utrangeringar	958	2 860
Årets avskrivning	-1 368	-1 441
	<u>-4 729</u>	<u>-4 319</u>
Redovisat värde vid årets slut	3 897	4 985

2023061313966

Not 14 Andelar i koncernföretag	2022	2021
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	18 784	18 784
Inköp	-	-
Försäljning	-	-
	<u>18 784</u>	<u>18 784</u>
Redovisat värde vid årets slut	18 784	18 784

Specifikation av bolagets innehav av andelar i koncernföretag

Koncernföretag / Org nr / Säte	Antal andelar	Antal andelar i procent	2022-12-31 Redovisat värde	2021-12-31 Redovisat värde
EM Fastighets- och Byggnads AB 556073-0417 / Stockholm	2 000	100%	218	218
Stadshagens Fastighet AB / 556037-3823 / Stockholm	9 000	100%	15 849	15 849
Einar Mattsson Förvaltnings AB / 556651-8675 / Stockholm	1 000	100%	2 717	2 717
Summa redovisat värde			18 784	18 784

Not 15 Uppskjuten skattefordran

Underskottsavdrag föreligger i bolaget med 115 854 (115 854).

Not 16 Exploateringsfastigheter

Exploateringsfastigheter avser externt och internt nedlagda exploateringskostnader för mark, markanvisningar och byggnader där merparten av värdet bedöms ligga i en framtida exploatering. Per 2022-12-31 avser posten i sin helhet Sommaren 10.

Not 17 Upparbetad, ej fakturerad intäkt	2022	2021
Upparbetad intäkt för ej avslutade entreprenader	607 349	445 945
Avgår: fordringar hos koncernföretag	-535 747	-341 454
Avgår: fakturering	-66 981	-85 217
	<u>4 621</u>	<u>19 274</u>

Not 18 Aktuell skattefordran	2022	2021
Skatteskulder	-	-
Betald preliminärskatt	3 192	3 192
Fastighetsskatt	-120	-120
Justering fastighetsskatt*	-	280
	<u>3 072</u>	<u>3 352</u>

*Justeringen avser räkenskapsår 2016-2020 och är ett engångsbelopp, enligt omprövningsbeslut från Skatteverket.

Not 19 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2022	2021
Förutbetalda kostnader	588	1 142
	<u>588</u>	<u>1 142</u>

Not 20 Vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande i bolaget står enligt balansräkningen per 2022-12-31:

Balanserat resultat	235 307	
Årets resultat	-1 573	
	<u>233 734</u>	
Styrelsen föreslår att vinstmedlen ska disponeras enligt följande:		
Balanseras i ny räkning		<u>233 734</u>
		233 734

Not 21 Antal aktier och kvotvärde

	2022	2021
Antal aktier	5 000	5 000
Kvotvärde i kronor	1 000	1 000

Not 22 Garantiavsättningar

	2022	2021
Belopp vid årets ingång	9 726	9 527
Årets avsättningar	9 324	4 655
Under året ianspråktaga belopp	-6 187	-3 450
Under året återförda belopp	-1 084	-1 005
	<u>11 779</u>	<u>9 726</u>

Avsättningar för garantiåtaganden avser i sin helhet kostnader som kan uppstå under garantiperioden för avslutade byggnadsentreprenader. Avsättningarna baseras på en individuell bedömning av aktuella projekt.

Not 23 Fakturerad, ej upparbetad intäkt

	2022	2021
Fakturerad intäkt för ej avslutade entreprenader	20 728	-
Avgår: upparbetning	<u>-20 468</u>	<u>-</u>
	260	-

Not 24 Övriga skulder

	2022	2021
Redovisningskonto för moms	897	-
Personalskatt	919	872
Övrigt	<u>195</u>	<u>10</u>
	2 010	881

Not 25 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022	2021
Upplupen semesterlöneskuld	3 893	4 075
Sociala avgifter och särskild löneskatt	3 753	4 322
Upplupna kostnader pågående projekt	13 956	35 360
Övriga poster	<u>1 905</u>	<u>3 105</u>
	23 507	46 862

Not 26 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2022	2021
Ställda säkerheter	Inga	Inga
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Not 27 Hållbarhetsrapportering

En hållbarhetsrapport har upprättats av moderbolaget Einar Mattsson AB (556626-1920), med säte i Stockholm, för den koncern som Einar Mattsson Byggnads AB ingår i. Rapporten publiceras i tryckt format samt på Einar Mattssons hemsida.

Not 28 Nyckeltalsdefinitioner

Justerat eget kapital

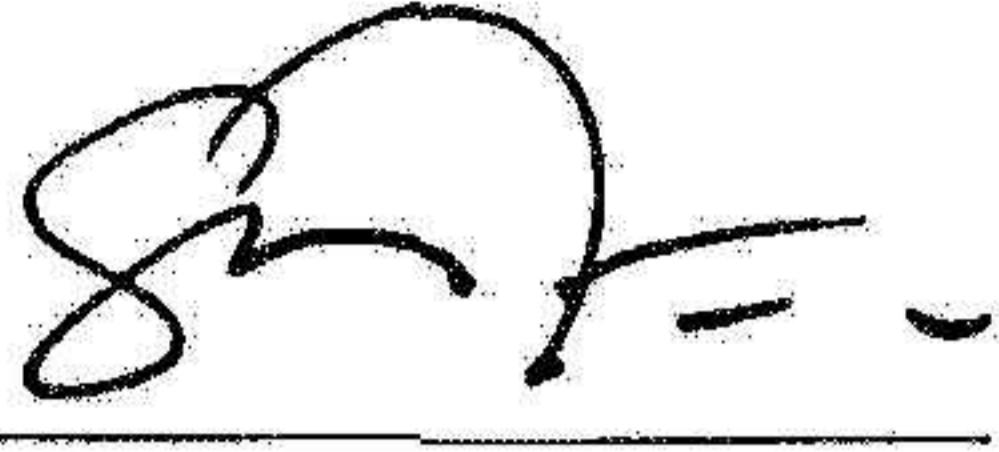
Redovisat eget kapital med tillägg för obeskattade reserver efter hänsyn till beräknad uppskjuten skatt.

Soliditet

Justerat eget kapital i förhållande till balansomslutning.

2023061313969

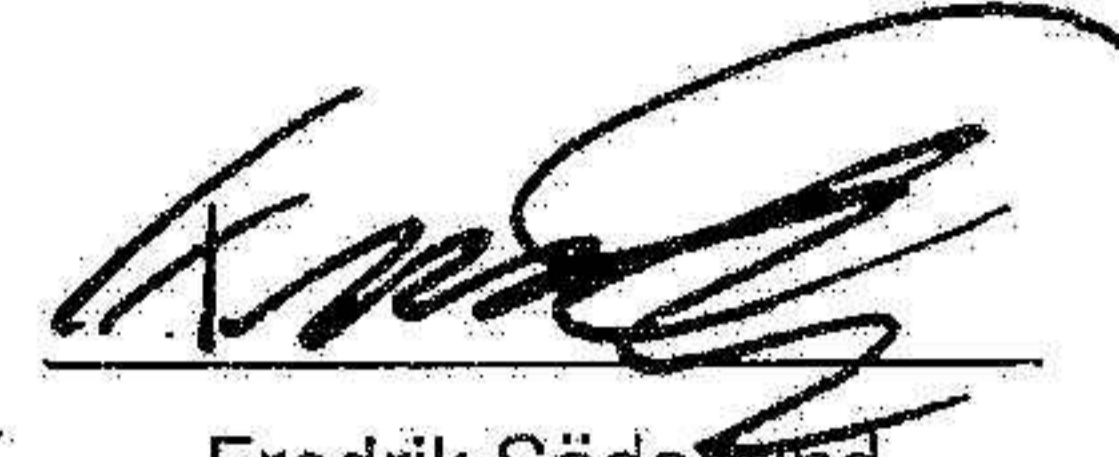
Årsredovisningen undertecknades av samtliga den 2023 - 05-02
Stockholm



Stefan Ränk
Ordförande



Björn Strid
Styrelseledamot

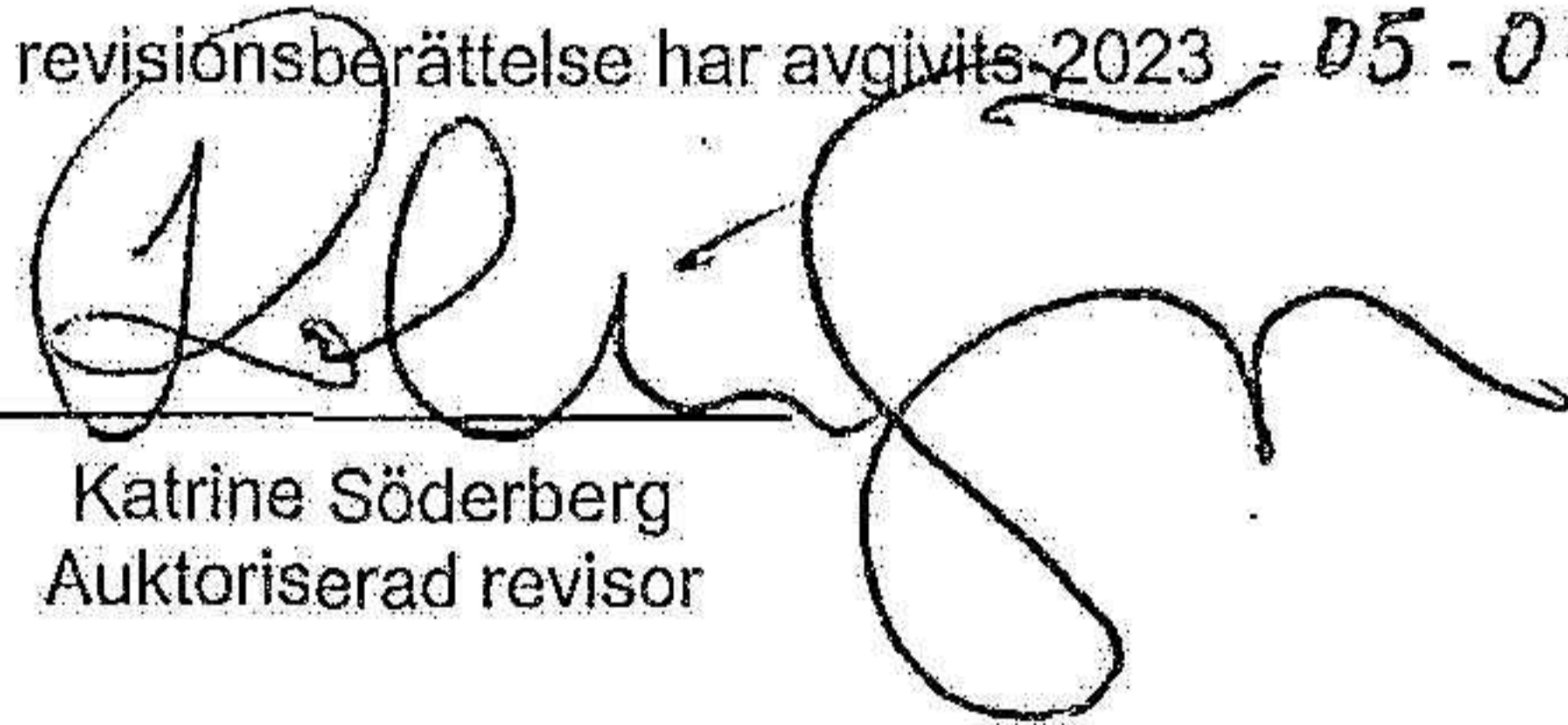


Fredrik Söderlund
Arbetsgagarrepresentant



Peter Svensson
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har avgivits 2023 - 05-04



Katrine Söderberg
Auktoriserad revisor



Building a better
working world

2023061313970

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Einar Mattsson Byggnads AB, org.nr 556628-0557.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Einar Mattsson Byggnads AB för år 2022-01-01-2022-12-31.

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

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Einar Mattsson Byggnads AB enligt god revisionsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

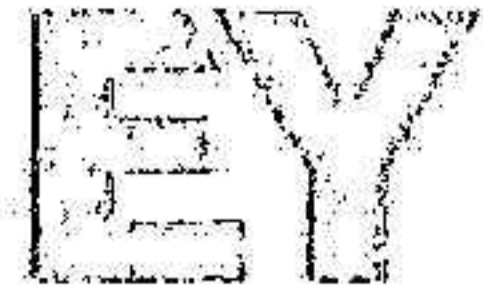
Revisorns ansvar

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

2023061313971

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 Einar Mattsson Byggnads AB för år 2022-01-01 - 2022-12-31. 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 Einar Mattsson Byggnads AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen 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.

Stockholm den 4 maj 2023

Katrine Söderberg
Auktoriserad revisor

Årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31

Styrelsen och verkställande direktör för Einar Mattsson AB (556626-1920) avger följande årsredovisning och koncernredovisning för verksamhetsåret 2022.

2023061313972

Förvaltningsberättelse

Ägarförhållanden

Företaget har följande ägarstruktur. Procentsatserna avser såväl kapitalandel som rösträttsandel.

Stefan Ränk 33,3%
Anders Ränk 33,3%
Kristina Ränk 33,3%

Verksamheten under året

Moderbolaget Einar Mattsson AB (EMA) är ett holding- och managementbolag med säte i Stockholm. Koncernens verksamhet utgörs av ägande av egna fastigheter i dotterbolaget Einar Mattsson Fastighets AB (EMF) och Fastighets AB Snörslån (FAS) och dess dotterbolag, byggrörelse i dotterbolaget Einar Mattsson Byggnads AB (EMB), förvaltningsrörelse i dotterbolaget Einar Mattsson Fastighetsförvaltning AB (EMFF), projektutveckling av bostäder i dotterbolaget Einar Mattsson Projekt AB (EMP) och dess dotterbolag samt kapitalförvaltning i dotterbolaget Heirloom Asset Management AB (HAM).

Under år 2022 omsatte koncernen 1 519 (1 810) mkr med ett resultat efter finansiella poster om -21 (223) mkr. Resultatet har påverkats negativt av det ökade ränteläget vilket medfört att intäktsprognoser för pågående bostadsrättsprojekt behövt justeras och mindre vinster har därmed räknats av. Det underliggande rörelseresultatet, före av- och nedskrivningar, är dock fortsatt starkt och koncernen har en god finansiell styrka.

Einar Mattsson AB har upprättat en hållbarhetsrapport för Einar Mattsson-koncernen. Rapporten finns tillgänglig på www.einarmattsson.se. Dotterbolagen Einar Mattsson Byggnads AB och Einar Mattsson Projekt AB omfattas av rapporten och den utgör den lagstadgade hållbarhetsrapporten för dessa bolag enl ÅRL 6 kap 10§.

Einar Mattsson Fastighets AB

Förvaltningsfastigheterna innehåller i huvudsak bostäder om 309 577 kvm, men också lokaler om 43 450 kvm. Den tekniska och den ekonomiska förvaltningen har skötts av systerbolaget Einar Mattsson Fastighetsförvaltning AB.

Koncernens driftöverskott ökade till 367,5 (356,4) mkr. Den huvudsakliga förklaringen är ökade hyresintäkter som beror på ökad uthyrning av lokaler samt borttagen hyresreduktion i samband med att ROT-projekt färdigställts. Vakansgraden i fastigheterna är låg och bedöms fortsätta att vara så.

I likhet med föregående år har underhållsåtgärder av det befintliga fastighetsbeståndet genomförts under året. Totalt har 275,6 (222,5) mkr lagts ner, varav 222,5 (171,2) mkr har aktiverats i enlighet med kraven i regelverket för redovisning benämnt K3-reglerna. Resterande del, 53,1 (51,3) mkr, har resultatförts.

De större underhållsprojekten under året har varit pågående ROT-arbeten i fastigheten Kvadraten 36 samt etablering inför arbeten i fastigheten Råttan 13, båda belägna på Södermalm. Därtill har koncernen också påbörjat förstudier till framtida planerad ROT i fastigheterna Nybygget 13, Slipen 42 och Slipen 43.

Fönster- och fasadrenovering av Hållsättra 2 belägen i Sättra har också genomförts under året och även på fastigheten Brukslaven 1 i Högdalen har fasaden återställt till sitt ursprungliga skick efter att ha varit i behov av renovering.

I Hjulsta fortgår alljämnt uppgraderingar av lägenheter och lokaler. Energiåtgärder löper på enligt plan och bland annat har energisnåla belysningsarmaturer satts upp på fastigheterna. I övrigt har koncernen under året investerat i digitala inpasseringssystem för 8 av koncernens fastigheter och arbetet pågår successivt med att implementera detta i samtliga fastigheter.

Koncernen fortsätter att utöka sitt bestånd i form av nyproduktion där systerbolagen Einar Mattsson Projekt AB bedriver projektutvecklingen och Einar Mattsson Byggnads AB utför entreprenaden. Totalt har 141,3 (30,8) mkr aktiverats under året i form av nyproduktion. Bakgrunden till att investeringsvolymen är väsentligt högre jämfört med föregående år, är att flera projekt som befann sig i tidigt skede under 2021 nu är i full produktion, framförallt projekt Persikan på Södermalm. Planerade projekt under kommande år är projekt Årstafältet, projekt Stadshagen på västra Kungsholmen och projekt Söderslaktan som ingår i stadsutvecklingsområdet Söderstaden i Stockholm.

Fastighetsbeståndet är finansierat genom lån i svenska kreditinstitut och snitträntan uppgår till 2,0% (1,8%). Räntetäckningsgraden är 3,2 (3,5) ggr enligt resultaträkningen. Betydande övervärden föreligger i fastighetsbeståndet, se not 14.

Einar Mattsson Projekt AB

Projekt som har varit betydande under räkenskapsåret är BRF Elddonet med en försäljningsgrad om 42 procent samt projekt BRF Telefoncentralen där samtliga lägenheter är sålda. Den minskade omsättningen gentemot föregående år förklaras av dels mindre projektvolymen då BRF Telefoncentralen är avslutat, del att slutkostnadsprognoserna för dessa projekt justerats med anledning av det förändrade ränteläget och det ökade kostnadsläget. För projekt BRF Telefoncentralen har prognosförändringen resulterat i en vinstjustering, där koncernen minskat vinst att avräkna med 11,8 mkr. För BRF Elddonet innebär prognosförändringen att projektet avräknar en bedömd förlust om 17,9 mkr.

Andra betydande bostadsrättsprojekt som koncernen arbetat med under året är BRF Söderdepån (Persikan) på Södermalm och Lokstallarna i Hagastaden. Säljstarten av etapp 1 omfattande 26 lägenheter i BRF Söderdepån skedde under november och vid årsskiftet var 9 av 26 lägenheter bokade. Lokstallarna beräknas säljstarta kring halvårsskiftet av 2023. Ingen vinstavräkning har gjorts under räkenskapsåret för projekten.

Utöver bostadsrättsprojekt har bolaget också bedrivit projektledning åt systerkoncernen Einar Mattsson Fastighets AB i samband med att 122 hyresrätter uppförs inom ramen för projekt Persikan på Södermalm.

Under 2022 erhöll koncernen tre nya markanvisningar genom dels ett kommande bostadsrättsprojekt i Bredäng för att utveckla cirka 75 nya lägenheter med preliminär byggstart år 2026. Den andra anvisningen är Sommaren (Hovings malmgård) för vård- och trygghetsboende tillsammans med befintlig byggnad, vilket är fortsättning på den tomträtt vi har sedan 2000. Den tredje anvisningen är Landsfogden i Bagarmossen. Ett s.k. förtättningsprojekt på vår egna fastighet som omfattar ca 25 hyresrättslägenheter på tomträtt.

Einar Mattsson Fastighetsförvaltning AB

Bolaget bedriver förvaltningsverksamhet och säljer tekniska- och administrativa fastighetsförvaltningstjänster. Bolagets största kund är systerbolaget Einar Mattsson Fastighets AB.

Nettoomsättningen 2022 uppgick till 295 mkr (290 mkr), en ökning med ca 1,7% från föregående år. Se not 2 för fördelningen av omsättningen samt bruttoresultatet per affärsområde. Trots en ökad omsättning minskar rörelseresultatet till följd av bland annat ökade materialkostnader i kunduppdragen och kostnader för personalrekrytering.

Hållbarhetsarbetet har varit ett fortsatt prioriterat område. En viktig målsättning är att effektivisera energianvändningen för kundernas fastigheter. Bolaget har minskat antalet körda kilometer genom bättre planering samt arbetat för att öka andelen fordon som är fossilfria.

Einar Mattsson Byggnads AB

Einar Mattsson Byggnads AB bedriver entreprenadverksamhet i form av nybyggnation och renovering av befintliga fastigheter. Bolaget arbetar uteslutande med koncerninterna projekt och projekt till närstående bolag för att trygga värdeutvecklingen i koncernens och närståendes eget bestånd.

Nettoomsättningen 2022 uppgick till 567 mkr (484 mkr). Den ökade omsättningen beror framförallt på tilltagande projektvolymen hänförliga till dels nyproduktionsprojekt av bostadsrätter där beställare är systerbolaget Einar Mattsson Projekt AB. Utöver dessa projekt påverkas volymen av de ROT-projekt som genomförs på egna hyresfastigheter under året.

Bostadsrättsprojektet Telefoncentralen som pågått under hela 2021, avslutades 2022 och årets projektvolym är istället främst hänförlig till projekt Elddonet i Täby som kommit långt i färdigställandegrad. Även projekt Persikan har utgjort en väsentlig del av årets omsättningsökning.

Vad gäller nyproduktion av hyresprojekt färdigställdes flertalet stora projekt 2019 och sedan dess är det till stor del bostadsrättsprojekt som haft bäring på bolagets omsättning. Dock har bolaget under året arbetat med uppförandet av 122 hyresrättslägenheter i kvarteret Persikan på Södermalm som beräknas färdigställas till årsskiftet 2023/2024.

Utöver flertalet nybyggnationsprojekt har bolaget under 2022 färdigställt etapp 1 av projekt Bergsgruvan, ett ROT-projekt som omfattat renovering av 18 st lägenheter och samt konvertering av vindsyta. Bolaget har under året påbörjat ROT-projekt av fastigheterna Luxlampan 5 på Lilla Essingen, samt Kvadraten 36 på Södermalm. Förberedelser har gjorts för arbeten i fastigheten Råttan 13 på Södermalm.

Bolaget har fortsatt att rekrytera fler till vår platsledning samt egna hantverkare i syfte att behålla kvalitet, kunskap och kontinuitet i koncernen. Att ha egna hantverkare och egen platsledning påverkar resultatet positivt då bolaget uppnår bättre kontroll på produkten och utförandet får nöjdare kunder.

Året har också präglats av ett aktivt förbättringsarbete i syfte att effektivisera och genomlysna ROT- och nyproduktionsprocessen och stärka bolagets arbetsmiljöarbete samt integrera hållbarhet i bolagets affär. Exempelvis har bolaget arbetat med att använda klimatanpassad betong samt fiberbetong istället för stålarmering.

Med anledning av ökade kostnader på grund av stigande energi- och bränslepriser samt material och arbetskraftsbrist har bolaget arbetat med tydliga inköpsstrategier i syfte att boka upp material och produkter som bedöms vara kritiska. Bolaget har också arbetat med den fortsatta implementationen av ett nytt inköpssystem samt utvecklingen av koncepten EMK för nyproduktionen.

Heirloom Asset Management AB

Bolagets verksamhet under året har bestått av placeringar i fastighetsfonder, noterade och onoterade aktier. Förvaltningen gav ett överskott om 7 mkr (89 mkr). Bolaget har påverkats av nedgången på marknaden men det föreligger per bokslutsdagen betydande övervärden, se not 18.

Förväntad framtida utveckling

Förutsättningarna för koncernens framtida utveckling bedöms som gynnsamma med hänsyn till det stora innehavet av bostadsfastigheter och den stora efterfrågan på hyresbostäder i Storstockholm. Einar Mattsson Byggnads AB ser positivt på den framtida utvecklingen i och med koncernens omfattande nyproduktionsportfölj och det fortsatta underhållsbehovet av befintliga fastigheter där hållbarhet och återbruk kommer utgöra fokusområden. Einar Mattsson Projekt AB har erhållit ny markanvisning och har två projekt som är i försäljningsskede under 2023. Bolaget arbetar aktivt med analys av omvärldsläget för att anpassa bolagets affär och prissättning till ändrade förutsättningar givet stigande räntor. Einar Mattsson Fastighetsförvaltning AB arbetar aktivt med att utöka sin uppdragsportfölj samtidigt som man fortsätter att utveckla sina arbetsprocesser genom att kvalitetssäkra relevant data och skapa förutsättningar för ett hållbart fastighetsägande bland annat i energibesparing.

Det osäkra världsläget med stigande inflation och räntor skapar osäkerhet på marknaden. Det gör att fler möjligheter än problem uppenbarar sig för Einar Mattsson-koncernen. Då koncernens hyresintäkter dock till övervägande del utgörs av intäkter från bostäder bedöms förutsättningarna för bolagets framtida utveckling vara gynnsam och bostadsfastigheter utgör en god säkerhet för kreditgivning. Det föreligger en god beredskap för framtida likviditetsbehov. Sammantaget har koncernen en stark finansiell ställning och de senaste åren har verksamheten visat på stabilitet och anpassningsförmåga kring försvärande omvärldsfaktorer.

Översikt koncernens utveckling*	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning (kkr)	1 517 806	1 804 666	1 563 996	1 698 268
Rörelseresultat (kkr)	56 735	216 821	179 711	180 463
Resultat efter finansiella poster (kkr)	-20 904	223 192	97 273	101 114
Balansomslutning (kkr)	8 239 826	8 640 365	8 069 700	8 060 433
Eget kapital (kkr)	2 201 402	2 305 725	2 149 382	2 102 251
Synlig soliditet (%)**	27	27	27	26
Justerad soliditet (%)**	67	67	62	62
Räntetäckningsgrad (ggr)**	2,2	4,7	3,3	3,3

** se not 35 för nyckeltälsdefinitioner

2023061313975

Vinstdisposition

Belopp i kr

Till årsstämman förfogande i moderbolaget står enligt balansräkningen:

Balanserat resultat	114 401 767
Årets resultat	<u>38 680 542</u>
	153 082 309

Styrelsen föreslår att vinstmedlen ska disponeras enligt följande:

Utdelning	30 000 000
Balanseras i ny räkning	<u>123 082 309</u>
	153 082 309

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

2023061313976

Resultaträkning

belopp i kkr	Not	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		2022-01-01	2021-01-01	2022-01-01	2021-01-01
		2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Nettoomsättning		1 517 806	1 804 666	81 726	79 997
Övriga rörelseintäkter		1 434	5 719	19	-
Kostnader för produktion och förvaltning		-1 149 604	-1 304 017	-	-
Avskrivning på förvaltningsfastigheter		-162 791	-165 364	-	-
Bruttoresultat		206 845	341 005	81 745	79 997
Andelar i intresseföretags resultat	9	-12 212	20 494	-	-
Central administration och marknadsföring		-137 898	-144 678	-113 408	-105 754
Rörelseresultat	2-9	56 735	216 821	-31 663	-25 757
<i>Resultat från finansiella poster</i>					
Resultat från andelar i koncernföretag		-	9	40 000	-
Ränteintäkter och liknande resultatposter	10	42 326	110 850	15 597	25
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-119 964	-104 488	-30 032	-393
Resultat efter finansiella poster		-20 904	223 192	-6 098	-26 126
<i>Bokslutsdispositioner</i>					
Koncernbidrag		-	-	48 169	22 047
Resultat före skatt		-20 904	223 192	42 070	-4 079
Skatt på årets resultat	12	-23 420	-36 849	-3 390	91
Årets resultat		-44 324	186 343	38 681	-3 988

2023061313977

Balansräkning

KONCERNEN

MODERBOLÄGET

belopp i kkr	Not	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR					
Anläggningstillgångar					
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>					
Varumärke		40	40	40	40
Licenser	13	4 492	6 710	3 810	6 115
		4 532	6 750	3 850	6 155
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>					
Förvaltningsfastigheter	14	6 358 149	6 033 353	-	-
Maskiner och inventarier	15	28 637	36 055	10 986	12 886
		6 386 787	6 069 407	10 986	12 886
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>					
Andelar i koncernföretag	16	-	-	484 786	461 932
Andelar i intresseföretag	17	2 769	48 082	-	-
Andra långfristiga värdepappersinnehav	18	812 662	583 566	-	-
Uppskjuten skattefordran	12, 19	217 602	218 456	947	4 337
		1 033 033	850 104	485 733	466 270
Summa anläggningstillgångar		7 424 352	6 926 262	500 570	485 310
Omsättningstillgångar					
<i>Varulager m.m.</i>					
Material och förnödenheter		302	305	-	-
Exploateringsfastigheter	20	43 991	36 846	-	-
Upparbetad, ej fakturerad intäkt	21	384 493	887 759	-	-
		428 786	924 910	-	-
<i>Kortfristiga fordringar</i>					
Hyses- och kundfordringar	22	58 224	80 725	261	244
Fordringar hos koncernföretag		-	-	927 479	572 860
Fordringar hos intresseföretag		5 170	101 790	-	-
Aktuell skattefordran		6 622	6 221	1 532	1 328
Övriga fordringar	23	67 026	174 194	576	261
Förutbet. kostnader och uppl. intäkter	24	33 954	27 498	8 151	5 929
		170 995	390 429	937 999	580 623
<i>Kassa och bank</i>		215 693	398 763	179 134	276 546
Summa omsättningstillgångar		815 475	1 714 103	1 117 133	857 169
SUMMA TILLGÅNGAR		8 239 826	8 640 365	1 617 702	1 342 479

2023061313978

Balansräkning

KONCERNEN

MODERBOLAGET

<i>belopp i kkr</i>	Not	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital	25, 26				
<i>Bundet eget kapital</i>					
Aktiekapital		150	150	150	150
Reservfond		-	-	30	30
Övrigt tillskjutet kapital		2 579	46 286	-	-
		2 729	46 436	180	180
<i>Fritt eget kapital</i>					
Annat eget kapital		2 242 996	2 072 946	-	-
Balanserat resultat		-	-	114 402	178 390
Årets resultat		-44 324	186 343	38 681	-3 988
		2 198 673	2 259 289	153 082	174 402
Summa eget kapital		2 201 402	2 305 725	153 262	174 582
Avsättningar					
Uppskjuten skatteskuld	27	405 817	383 481	-	-
Övriga avsättningar	28	32 592	25 474	-	-
Summa avsättningar		438 409	408 955	-	-
Långfristiga skulder					
Skulder till kreditinstitut	29, 30	4 136 661	4 643 467	-	-
Depositioner		13 609	14 048	-	-
Övriga skulder		9 978	9 978	-	-
Summa långfristiga skulder		4 160 248	4 667 493	-	-
Kortfristiga skulder					
Skulder till kreditinstitut	29, 30	1 149 625	943 300	-	-
Leverantörsskulder		117 589	140 149	5 950	9 848
Skulder till koncernföretag		-	-	1 449 130	1 148 725
Skulder till intressebolag		8 502	8 766	-	-
Fakturerad, ej upparbetad intäkt	31	13 041	-	-	-
Övriga skulder	32	74 935	65 724	1 575	774
Uppl. kostnader och förutbet. intäkter	33	76 076	100 251	7 784	8 550
Summa kortfristiga skulder		1 439 767	1 258 191	1 464 440	1 167 897
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 239 826	8 640 365	1 617 702	1 342 479

2023061313979

Rapport över förändring i eget kapital

belopp i kkr

Moderbolaget

	BUNDET EGET KAPITAL		FRITT EGET KAPITAL		SUMMA
	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	
IB 2021-01-01	150	30	160 727	47 663	208 570
Balanseras i ny räkning enl. beslut årsstämma			47 663	-47 663	0
Utdelning enl. beslut årsstämma			-30 000		-30 000
Årets resultat				-3 988	-3 988
UB 2021-12-31	150	30	178 390	-3 988	174 582
Balanseras i ny räkning enl. beslut årsstämma			-3 988	3 988	0
Utdelning enl. beslut årsstämma			-60 000		-60 000
Årets resultat				38 681	38 681
UB 2022-12-31	150	30	114 402	38 681	153 262

Koncernen

	BUNDET EGET KAPITAL		FRITT EGET KAPITAL		SUMMA
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Annat eget kapital	Årets resultat	
IB 2021-01-01	150	25 491	2 046 610	77 131	2 149 382
Balanseras i ny räkning enl. beslut årsstämma			77 131	-77 131	0
Kapitalandelsfond		20 795	-20 795		0
Utdelning enl. beslut årsstämma			-30 000		-30 000
Årets resultat				186 343	186 343
UB 2021-12-31	150	46 286	2 072 946	186 343	2 305 725
Balanseras i ny räkning enl. beslut årsstämma			186 343	-186 343	0
Kapitalandelsfond		-43 707	43 707		0
Utdelning enl. beslut årsstämma			-60 000		-60 000
Årets resultat				-44 324	-44 324
UB 2022-12-31	150	2 579	2 242 996	-44 324	2 201 402

Kassaflödesanalys

belopp i kkr	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2022-01-01	2021-01-01	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Den löpande verksamheten				
Rörelseresultat	56 735	216 821	-31 663	-25 757
Återläggning av avskrivningar	177 216	179 788	6 520	7 631
Återläggning av garantiavsättningar	7 118	-5 576	-	-
Återläggning av realisationsresultat immateriella tillgångar	-	1 715	-	1 715
Återläggning av realisationsresultat materiella tillgångar	-1 575	-2 045	92	-576
Återläggning av andelar i intresseföretags resultat	12 212	-20 494	-	-
Erhållen utdelning	912	773	-	-
Erhållen ränta	9 431	17 817	14 247	25
Erlagd ränta	-117 467	-107 741	-29 739	-2 815
Betald/erhållen inkomstskatt	-630	-2 053	-204	-995
Kassaflöde löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital	143 952	279 006	-40 747	-20 773
Förändring i rörelsekapital				
Förändring av lager tillgångar	496 124	-319 378	-	-
Förändring av fordringar	223 584	-5 513	-315 822	73 401
Förändring av leverantörsskulder	-22 561	54 521	-3 898	-3 460
Förändring av övriga kortfristiga rörelseskulder	-4 686	-7 998	300 148	-419 001
Kassaflöde från den löpande verksamheten	836 415	638	-60 320	-369 833
Investeringsverksamheten				
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar	-253	-4 313	-	-4 313
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-494 179	-304 149	-2 680	-2 837
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar	-295 225	-147 659	-	-50
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	3 629	5 116	272	1 217
Avyttring av finansiella anläggningstillgångar	73 362	130 210	-	-
Utdelning från värdepappersinnehav	21 001	26 937	-	-
Utdelning från dotterbolag	-	-	-	400 000
Utdelning från intressebolag	33 100	-	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-658 565	-293 858	-2 408	394 017
Finansieringsverksamheten				
Lyft av lån	-	943 993	-	-
Amortering av lån	-300 481	-554 317	-	-
Förändring av övriga skulder	-439	-5 494	-	-
Lämnad utdelning	-60 000	-65 907	-60 000	-65 907
Lämnat/erhållet aktieägartillskott	-	-	-22 853	-19 957
Lämnat/erhållet koncernbidrag	-	-	48 169	22 047
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-360 920	318 275	-34 685	-63 817
Årets kassaflöde	-183 071	25 056	-97 412	-39 633
Likvida medel vid årets början	398 763	373 708	276 546	316 179
Likvida medel vid årets slut	215 693	398 763	179 134	276 546

Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

I koncernen tillämpas succesiv vinstavräkning för entreprenadprojekt. Vid beräkning av upparbetad intäkt har vinsten redovisats i förhållande till entreprenadens färdigställandegrad per bokslutsdagen. Färdigställandegraden har beräknats som nedlagda kostnader för utfört arbete på bokslutsdagen i relation till beräknade, totala kostnader för projektet. Befarade förluster kostnadsförs så snart de är kända. Succesiv vinstavräkning tillämpas även för koncernens bostadsutvecklingsprojekt, projektvinster avräknas här i förhållande till färdigställande- och försäljningsgrad.

Bolagets hyresavtal klassificeras som operationella leasingavtal. Hyresintäkter redovisas i den period de avser. Hyresintäkter utgörs av hyresvärdet med avdrag för rabatter och vakanta ytor. Eventuella hyresrabatter som lämnas redovisas över hyreskontraktets löptid. Kostnader som vidarefaktureras till hyresgäst redovisas som intäkter. För hyresrabatter som lämnats med anledning av effekter av Covid-19 tillämpas Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2020:1 Vissa redovisningsfrågor med anledning av coronaviruset. Dessa hyresrabatter redovisas därmed i den period till vilken rabatten är hänförlig.

Statligt hyresstöd

Statligt hyresstöd som erhållits i form av ersättning för lämnade hyresrabatter med anledning av effekter av Covid-19 redovisas som intäkt inom raden Hyresintäkter i resultaträkningen, och redovisas i samma period som den minskade hyresintäkten/lämnade hyresrabatten.

Leasingavtal

Företaget redovisar samtliga leasingavtal som operationella leasingavtal.

Företaget som leasegivare

Leasingavtal där koncernen är leasegivare avser främst hyra av bostäder. Hyresavtal avseende bostäder och garage ingår normalt tillsvidare där hyresgästen har möjlighet att säga upp avtalet med 3 månaders uppsägningstid.

Företaget som leasetagare

Då de ekonomiska risker och fördelar som är förknippade med tillgången inte har övergått till leasetagaren klassificeras leasingen som operationell leasing. Leasingavgiften fastställs årligen och redovisas linjärt över leasingperioden.

Ersättning till anställda

Ersättningar till anställda avser alla typer av ersättningar som företaget lämnar till de anställda. Företagets ersättningar innefattar bland annat löner, betald semester, betald frånvaro, bonus och ersättningar efter avslutad anställning (pensioner). Redovisning sker i takt med intjänandet. Ersättningar till anställda efter avslutad anställning avser avgiftsbestämda eller förmånsbestämda pensionsplaner. Som avgiftsbestämda planer klassificeras planer där fastställda avgifter betalas och det inte finns förpliktelser, vare sig legala eller informella, att betala något ytterligare, utöver dessa avgifter. Övriga planer klassificeras som förmånsbestämda pensionsplaner. Företaget har inga övriga långfristiga ersättningar till anställda.

Koncernbidrag

Koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition i samtliga bolag inom koncernen.

Skatt

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i eget kapital.

Aktuell skatt

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Anläggningstillgångar

Materiella och immateriella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar, enligt komponentansats.

Följande avskrivningsplaner har tillämpats:

Mark	-
Stomme och grund	100 år
Stomkompletteringar/Innerväggar	50 år
Yttertak	40 år
Fasad	50 år
Badrum	15 år
Kök	30 år
Fönster	50 år
Stammar/Rör	50 år
Ventilation	25 år
EI	40 år
Hiss	25 år
Hysesgäst Anpassning lokaler	10 år
Restpost	50 år
Maskiner och inventarier	Räkenskapsenlig avskrivning enligt gällande skatteregler

Exploateringsfastigheter

Exploateringsfastigheter värderas individuellt till lägst av verkligt värde och anskaffningskostnad. Anskaffningskostnad definieras som direkta kostnader med tillägg för indirekta kostnader hänförliga till produktionen. Exploateringsfastigheter skrivs ej av.

Finansiella instrument

Samtliga finansiella instrument värderas och redovisas utifrån anskaffningsvärden i enlighet med reglerna i kapitel 11 BFAR 2012:1. Anläggningstillgångar i annan valuta än redovisningsvalutan omräknas och redovisas enligt genomsnittlig anskaffningskurs.

Företagets värdepappersportfölj utgörs av ett flertal finansiella instrument som innehåser för riskspridning. Värdepappersportföljen värderas som en post, då företaget utformat och dokumenterat en riskspridningsstrategi och de finansiella instrumenten i portföljen är klart identifierbara. Per varje balansdag bedömer företaget om det finns indikationer på nedskrivningsbehov.

Säkringsredovisning

För att säkra företaget avseende ränterisker relaterade till långfristiga fastighetslån har avtal om ränteswapar ingåtts. Ränteswaparna utgör därmed säkringsinstrument. Företaget har dokumenterat mål och strategi avseende riskhantering. Företagets bedömning är dels att den ekonomiska relationen mellan säkringsinstrumenten och det säkrade kassaflödet avseende räntor överensstämmer med målen för riskhanteringen och dels att säkringsförhållandet förväntas vara effektivt under den period för vilken säkringen har identifierats. Då villkoren för säkringsredovisning enligt BFAR 2012:1 kapitel 11 är uppfyllda redovisas inte värdeförändringar på säkringsinstrumenten under den tid säkringsförhållande består. Uppgift om ränteswaparnas verkliga värde lämnas i not.

Garantiåtaganden

Avsättningar för garantiåtaganden avser kostnader som kan uppstå under garantiperioden. Avsättningarna baseras på en individuell bedömning av aktuella projekt.

Övriga redovisningsprinciper

Om inget annat anges ovan värderas kortfristiga fordringar till det lägsta av dess anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade. Långfristiga fordringar och långfristiga skulder värderas efter det första värderingstillfället till upplupet anskaffningsvärde. Övriga skulder och avsättningar värderas till de belopp varmed de beräknas bli reglerade. Övriga tillgångar redovisas till anskaffningsvärde om inget annat anges ovan.

Koncernredovisning

Koncernredovisningen har upprättats enligt förvärvsmetoden, vilket innebär, att i koncernens egna kapital endast medtagits dotterbolagens vinstmedel i den mån de uppkommit efter förvärvet. Moderbolagets anskaffningsvärde för aktier i dess dotterbolag har eliminerats mot dotterbolagens redovisade, beskattade egna kapital vid tidpunkten för förvärv av bolagen.

Not 1 Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser utöver den ordinarie verksamheten har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

Not 2 Fördelning av omsättning och bruttoresultat	KONGERNEN		MODERBOLAGET	
	2022	2021	2022	2021
<i>Byggproduktion</i>				
Intäkter	565 996	480 569	-	-
Produktionskostnader	-570 612	-477 900	-	-
	-4 616	2 669	-	-
<i>Fastighetsförvaltning</i>				
Intäkter	294 635	289 849	-	-
Produktionskostnader	-265 475	-252 435	-	-
	29 160	37 414	-	-
<i>Projektutveckling</i>				
Intäkter	474 035	877 835	-	-
Produktionskostnader	-534 961	-793 590	-	-
	-60 926	84 244	-	-
<i>Förvaltningsfastigheter</i>				
Hysesintäkter	648 968	629 487	-	-
Övriga rörelseintäkter (erhållna offentliga stöd)	-	369	-	-
Driftkostnader	-192 337	-193 995	-	-
Reparation, underhåll och hyresgästanpassning	-52 462	-51 114	-	-
Fastighetsskatt	-19 278	-16 740	-	-
Tomträttsavgäld	-13 636	-13 293	-	-
Kundförluster	-230	1 697	-	-
<i>Driftöverskott</i>	371 025	356 411	-	-
Komponentavskrivning	-156 511	-154 755	-	-
Nettoeffekt utrangeringsavdrag	-2 691	-5 589	-	-
Avskrivning byggnadsinventarier	-4 599	-4 679	-	-
	207 224	191 388	-	-
<i>Övrig/elimineringar *</i>				
Intäkter	-465 828	-473 074	81 726	79 997
Övriga intäkter	1 434	5 351	19	-
Kostnader för produktion och förvaltning	499 387	493 355	-	-
Koncernmässig avskrivning förvaltningsfastigheter	1 010	869	-	-
Omklass. histor. avskrivning förvaltningsfastigheter	-	-1 210	-	-
	36 003	25 291	81 745	79 997
Bruttoresultat	206 845	341 006	81 745	79 997
Central administration och marknadsföring	-137 898	-144 678	-113 408	-105 754
Andelar i intresseföretags resultat **	-12 212	20 494	-	-
Rörelseresultat	56 735	216 821	-31 663	-25 757

* Under denna rubrik redovisas diverse poster utanför verksamhetsområdenas resultat samt elimineringar och omföringar mellan verksamhetsområdenas och koncernens resultat, exempelvis eliminering av koncernintern försäljning, centrala intäkter och resultat effekter hänförliga till förvaltning av exploateringsfastigheter.

** Andelar i intresseföretags resultat är i sin helhet hänförliga till projektutvecklingsverksamheten.

Not 3	Arvode och kostnads- ersättning till revisorer	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		2022	2021	2022	2021
	EY AB				
	Revisionsuppdrag	-2 338	-2 147	-267	-160
	Andra uppdrag	-13	-178	-	-120
		<u>-2 351</u>	<u>-2 325</u>	<u>-267</u>	<u>-280</u>

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

Not 4	Medelantal anställda	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		2022	2021	2022	2021
	Medelantalet anställda	313	314	41	40
	- varav män	200	206	13	13
	- varav kvinnor	113	108	28	27

Medelantalet anställda är beräknat enligt totalt antal arbetade timmar i förhållande till normalårsarbetstid.

Antal anställda personer	305	304	42	40
--------------------------	-----	-----	----	----

Antal anställda personer är beräknat enligt genomsnittligt antal utbetalda löner under året.

	MODERBOLAGET			
	2022		2021	
	Antal på balansdagen	Varav kvinnor	Antal på balansdagen	Varav kvinnor
Styrelseledamöter	6	33%	6	33%
Verkställande direktör	1	0%	1	0%

Not 5	Löner, andra ersättningar och sociala kostnader	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		2022	2021	2022	2021
	Löner och ersättningar styrelse och VD	-10 961	-10 437	-5 800	-5 311
	Löner och ersättningar övriga anställda	-169 171	-164 536	-24 982	-22 936
		<u>-180 133</u>	<u>-174 973</u>	<u>-30 782</u>	<u>-28 246</u>
	Sociala kostnader	-77 094	-82 126	-16 146	-15 692
	- varav pensionskostnader	-21 503	-26 722	-5 501	-5 470

Av pensionskostnaderna i moderbolaget om 5 501 (5 470) avser 743 (537) styrelse och VD.

Av pensionskostnaderna i koncernen om 21 503 (26 722) avser 2 244 (2 180) styrelse och VD.

Not 6	Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		2022	2021	2022	2021
	Komponentavskrivning förv.fastigheter	-155 474	-153 886	-	-
	Nettoeffekt utrangeringsavdrag förv.fastigheter	-2 691	-5 589	-	-
	Byggnadsinventarier	-4 599	-4 679	-	-
	Markanläggning	-20	-	-	-
	Markinventarier	-7	-	-	-
	Maskiner och inventarier	-14 728	-12 432	-6 520	-4 108
		<u>-177 519</u>	<u>-176 586</u>	<u>-6 520</u>	<u>-4 108</u>

2023061313985

Not 7 Leasingavtal - leasetagare	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2022	2021	2022	2021
<i>Operationell leasing</i>				
Kostnadsförda leasingavgifter avseende operationella leasingavtal:	-16 958	-16 853	-13 107	-12 552
Framtida minimileaseavgifter avseende ej uppsägningsbara operationella leasingavtal:				
Ska betalas inom 1 år	-4 187	-4 015	-1 135	-1 103
Ska betalas senare än 1 år men inom 5 år	-14 145	-956	-13 078	-
Ska betalas senare än 5 år	-81	-11 734	-	-11 653
	<u>-18 413</u>	<u>-16 705</u>	<u>-14 213</u>	<u>-12 756</u>

Koncernen och moderföretaget har ingått följande väsentliga leasingavtal vilka redovisas som operationella leasingavtal: Hyresavtal för kontor, lager och garage- samt parkeringsplatser.

Not 8 Leasingavtal - leasegivare	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2022	2021	2022	2021
<i>Operationell leasing</i>				
Leasingavtal där företaget är leasegivare avseende hyra av lokaler och bostäder.				
Framtida minimileaseavgifter avseende ej uppsägningsbara operationella leasingavtal:				
<i>Lokaler</i>				
Inom 1 år	19 853	10 424	-	-
Senare än 1 år men inom 5 år	85 513	76 198	-	-
Senare än 5 år	13 643	14 110	-	-
	<u>119 010</u>	<u>100 732</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
<i>Bostäder</i>	507 104	497 220	-	-
<i>Garage och p-platser</i>	22 000	19 548	-	-

Not 9 Resultat från andelar i intresseföretag	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2022	2021	2022	2021
Storstadenkoncernen	-12 212	20 496	-	-
Margretero Holding AB	0	-2	-	-
Bostadsbyggarna Besqab & EM HB	0	-	-	-
Bostadsbyggarna EMP & Mecon HB	0	-1	-	-
	<u>-12 212</u>	<u>20 494</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

Not 10 Ränteintäkter och liknande resultatposter	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2022	2021	2022	2021
Ränteintäkter från projekt enligt avtal	11 329	16 390	-	-
Utdelningar värdepappersinnehav	21 001	26 937	-	-
Resultat försäljning värdepapper	7 021	66 482	-	-
Valutakursdifferens värdepapper	211	40	-	-
Koncerninterna ränteintäkter	-	-	14 293	-
Övriga finansiella intäkter	2 764	1 001	1 304	25
	<u>42 326</u>	<u>110 850</u>	<u>15 597</u>	<u>25</u>

2023061313986

Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2022	2021	2022	2021
Räntekostnader lån kreditinstitut	-5 802	-98 841	-300	-
Nedskrivning värdepappersinnehav	-5 352	-	-	-
Koncerninterna räntekostnader	-	-	-28 525	-
Övriga finansiella kostnader	-108 811	-5 647	-1 207	-393
	<u>-119 964</u>	<u>-104 488</u>	<u>-30 032</u>	<u>-393</u>

Not 12 Skatt på årets resultat	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2022	2021	2022	2021
Aktuell skatt	-229	0	-	-
Uppskjuten skatt temporära skillnader	-22 336	-28 397	92	91
Uppskjuten skatt underskottsavdrag	-854	-8 452	-3 482	-
	<u>-23 420</u>	<u>-36 849</u>	<u>-3 390</u>	<u>91</u>

Avstämning av effektiv skattesats

Redovisat resultat före skatt	-20 904	223 192	42 070	-4 079
Skatt på redovisat resultat enligt gällande skattesats	4 306	-45 977	-8 667	840

Skatteeffekt av:

Skattereduktion inventarier	203	-	-	-
Korrigerig avseende tidigare taxeringsår	-3	-141	-	-
Bokförda kostnader som inte ska dras av	-60 471	-19 022	-3 102	-750
Kostnader som ska dras av men som inte ingår i det redovisade resultatet	8 524	4 593	-	-
Bokförda intäkter som inte ska tas upp	24 021	23 699	8 378	-
Intäkter som ska tas upp men som inte ingår i det redovisade resultatet	-	-	-	-
Avyttring delägarätter	-	-	-	-
Redovisad skatt	<u>-23 420</u>	<u>-36 849</u>	<u>-3 390</u>	<u>91</u>

Not 13 Licenser	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2022	2021	2022	2021
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>				
Vid årets början	12 417	-	11 726	-
Nyanskaffningar	253	4 313	-	4 313
Omklassificering licenser	-	14 944	-	14 253
Avyttringar och utrangeringar	-	-6 840	-	-6 840
	<u>12 670</u>	<u>12 417</u>	<u>11 726</u>	<u>11 726</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>				
Vid årets början	-5 707	-	-5 611	-
Omklassificering licenser	-	-7 341	-	-7 341
Avyttringar och utrangeringar	-	5 125	-	5 125
Årets avskrivning	-2 471	-3 491	-2 305	-3 395
	<u>-8 178</u>	<u>-5 707</u>	<u>-7 916</u>	<u>-5 611</u>
Redovisat värde vid årets slut	4 492	6 710	3 810	6 115

2023061313987

Not 14 Förvaltningsfastigheter	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2022	2021	2022	2021
Byggnader				
<i>Ack. anskaffningsvärden</i>				
Vid årets början	6 562 787	6 278 609	-	-
Nyanskaffningar	473 410	298 379	-	-
Avyttringar och utrangering	-5 833	-14 201	-	-
Vid årets slut	7 030 364	6 562 787	-	-
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>				
Vid årets början	-1 281 386	-1 136 111	-	-
Avyttringar och utrangering	3 142	8 611	-	-
Årets avskrivning enligt plan	-155 474	-153 886	-	-
Vid årets slut	-1 433 718	-1 281 386	-	-
Planenligt restvärde	5 596 647	5 281 401	-	-
Byggnadsinventarier				
<i>Ack. anskaffningsvärden</i>				
Vid årets början	68 574	77 261	-	-
Nyanskaffningar	976	-8 687	-	-
Avyttringar och utrangering	-	-	-	-
Vid årets slut	69 549	68 574	-	-
<i>Ack. avskrivning enl. plan</i>				
Vid årets början	-9 193	-4 514	-	-
Avyttringar och utrangering	-	-	-	-
Årets avskrivning enligt plan	-4 599	-4 679	-	-
Vid årets slut	-13 792	-9 193	-	-
Planenligt restvärde	55 757	59 381	-	-
Mark				
<i>Ack. anskaffningsvärden</i>				
Vid årets början	692 571	688 687	-	-
Nyanskaffningar	11 649	3 884	-	-
Vid årets slut	704 220	692 571	-	-
Planenligt restvärde	704 220	692 571	-	-
Markanläggning				
<i>Ack. anskaffningsvärden</i>				
Vid årets början	-	-	-	-
Årets förändring	1 248	-	-	-
Vid årets slut	1 248	-	-	-
<i>Ack. avskrivning enl. plan</i>				
Vid årets början	-	-	-	-
Årets avskrivning enligt plan	-20	-	-	-
Vid årets slut	-20	-	-	-
Planenligt restvärde	1 228	-	-	-

(fortsättning not 14)

Markinventarier

Ack. anskaffningsvärden

Vid årets början	-	-	-	-
Årets förändring	306	-	-	-
Vid årets slut	306	-	-	-

Ack. avskrivning enl. plan

Vid årets början	-	-	-	-
Årets avskrivning enligt plan	-7	-	-	-
Vid årets slut	-7	-	-	-

Planenligt restvärde	299	-	-	-
-----------------------------	------------	---	---	---

Summa förvaltningsfastigheter	6 358 149	6 033 353	-	-
--------------------------------------	------------------	------------------	---	---

Taxeringsvärden

Byggnader	6 203 991	4 954 940	-	-
Mark	4 618 971	3 329 501	-	-
Mark med tomträtt	1 368 894	1 042 423	-	-
	12 191 856	9 326 864	-	-

Verkligt värde	16 439 649	16 439 649	-	-
-----------------------	-------------------	-------------------	---	---

Verkligt värde för förvaltningsfastigheterna har bedömts internt genom nuvärdeberäkning av prognosticerade framtida kassaflöden. Värderingen har utförts med Datschas värderingsmodell och schablonmässiga avkastningskrav med justering för verkliga areor och hyresnivåer. Värderingen motsvarar ett direktavkastningskrav för restvärdesberäkning om 3,03 (2,80) procent i genomsnitt för beståndet, varierande mellan enskilda fastigheter i intervallet 1,80 – 6,22 (1,65 - 6,03) procent. För pågående nyproduktion har värdering skett till upparbetad investeringsvolym.

Fastighetsinformation

Fastighetsbeteckning	BOA, kvm	LOA, kvm	Bygg- / Ombyggnadsår	Taxeringsvärde 2022		
				Byggnad	Mark	Totalt
Stockholms kommun						
Analysen 1	7 314	187	2019 / -	310 400	243 000	553 400
Analysen 3	0	2 840	2020 / -	87 000	25 000	112 000
Backåkra 8	4 731 *	312	2018 / -	181 800	152 732	334 532
Bjurbäcken 6	4 185	74	1956 / 2001	54 996	34 000	88 996
Bondetorget 21	1 098	332	1885 / 1977	17 583	36 083	53 666
Bondetorget 25	2 384	268	1932 / 1983	38 870	75 951	114 821
Brukslaven 1	6 878 *	467	1955 / 2004	93 476	57 692	151 168
Båtsmannen Större 26	4 354	801	1913 / 1981	79 000	141 600	220 600
Dymmelveckan 3	2 942	294	1959 / 2021	56 773	24 200	80 973
Edinge 1	5 472	379	1970 / -	48 425	18 084	66 509
Edinge 2	5 472	131	1971 / -	48 021	17 798	65 819
Ensta 1	0	3 594	1975	202	1 437	1 639
Fatburssjön 6						
Fatburssjön 7	12 455	2 546	1989 / -	249 000	416 000	665 000
Forskningen 2	6 290	297	2017 / -	290 750	268 800	559 550
Fågnaden 1	4 776	290	2010 / -	148 800	152 380	301 180
Gamen 16	5 767	118	2011 / -	162 217	198 300	360 517
Gjutaren 13	1 582	1 209	1905 / 1981	37 400	57 800	95 200
Grönsö 2	2 607 *	219	1957 / 2019	57 882	21 592	79 474
Harvplinnen 18	2 170	170	1913 / 1976	31 234	69 529	100 763
Hidinge 1	8 362 *	98	1970 / -	74 253	27 149	101 402
Hidinge 2	13 272 *	547	1971 / -	123 200	46 565	169 765
Hoppdomaren 2	2 051	98	1950 / 2004	26 474	41 171	67 645

2023061313988

(fortsättning not 14)

Fastighetsbeteckning	BOA, kvm	LOA, kvm	Bygg- / Ombyggnadsår	Taxeringsvärde 2022		Totalt
				Byggnad	Mark	
Stockholms kommun						
Hällsättra 2	4 707 *	72	1966 / 2018	59 506	19 600	79 106
Hällsättra 6	5 586 *	146	1966 / 2018	75 575	22 600	98 175
Härolden 49	1 931	452	1888 / 1988	34 768	64 900	99 668
Högbergsterrassen 1	3 947	910	2004 / -	128 000	133 000	261 000
Hörninge 2	4 230	114	1971 / -	38 398	13 600	51 998
Hörninge 3	4 230	77	1971 / -	39 247	13 600	52 847
Hörninge 5	4 230	98	1972 / -	37 404	13 661	51 065
Isjakten 1	2 991	239	1951 / 2003	37 546	59 000	96 546
Kippinge 1	6 545	422	1971, 2008 / -	97 376	30 613	127 989
Kippinge 2	6 000	415	1971 / -	54 932	20 091	75 023
Klarbäret 5	920	620	1905 / 1991	16 600	30 000	46 600
Koppången 4	7 994 *	510	2018 / -	300 000	270 200	570 200
Kungsbacken 6	1 913	607	1883 / 1971	34 600	77 200	111 800
Kvadraten 36	4 632	952	1969 / 1986	82 000	135 000	217 000
Landsfogden 4	2 764 *	227	1953 / 2014	39 589	24 656	64 245
Landsfogden 6	2 022 *	63	1954 / 2014	26 730	16 600	43 330
Lästringe 3	5 106	123	1971 / -	45 485	16 468	61 953
Lästringe 4	2 373	660	1971 / -	22 913	7 643	30 556
Magistern 2	1 579	3 374	1982 / -	77 000	88 000	165 000
Nybygget 13	2 742	344	1974 / -	50 200	89 960	140 160
Nybygget 14	2 668	418	1897 / 1975	39 556	84 760	124 316
Oljan 29	1 187	150	1930 / 1989	24 637	39 232	63 869
Oljan 32	2 803	280	1930 / 1984	53 200	91 166	144 366
Oxkärnan 1	3 291 *	887	1996 / -	126 000	161 000	287 000
Pagen 16	2 620	436	1986 / -	53 800	82 200	136 000
Pelarbacken Mindre 20	1 462	1 711	1958 / 2008	59 000	70 600	129 600
Pelarbacken Mindre 22	4 045	905	1958 / 2008	87 600	136 800	224 400
Plogen 4	2 250	857	1929 / 1998	50 600	77 200	127 800
Päronträdet 7	1 654	134	1931 / 2004	44 537	53 000	97 537
Rottninge 1	5 628	626	1971, 2008 / -	89 476	27 013	116 489
Rudan Större 12	1 757	48	1908 / 1982	27 727	54 558	82 285
Ruddammen 28	8 147 *	92	1991 / -	148 264	282 000	430 264
Råttan 13	5 626	2 212	1963 / -	109 000	190 600	299 600
Sandstuhagen 1 (andel 48,857 %)	**		1990 / -	10 400		10 400
Schönborg 6	4 241	4 040	1960 / 2020	301 000	217 000	518 000
Signalen 11	1 405	647	1932 / 1987	31 600	52 200	83 800
Sleipner 5	1 248	70	1909 / 1985	19 012	40 000	59 012
Slipen 42/Slipen 43	3 120	253	1944 / 1978	50 206	100 744	150 950
Stafsinge 1	0 *	859	1970 / -	6 400	1 810	8 210
Stora Tensta 1	4 866	337	1971 / -	44 471	15 695	60 166
Sundsta Gärd 2	0 *	1 962	1987 / -	9 189	8 200	17 389
Taklampan 1	4 145 *	125	2016 / -	129 800	85 330	215 130
Tamburmajoren 5	2 416	331	1937 / 2003	53 200	104 000	157 200
Timmermannen 28	1 023	102	1902 / 1985	17 340	31 000	48 340
Timmermannen 30	2 563	96	1932 / 1984	42 608	81 202	123 810
Timmermannen 33	2 138	576	1936 / 1992	54 800	70 253	125 053
Trasten 17	1 356	349	1886 / 1980	25 090	48 709	73 799
Trycklåset 1	11 180 *	360	1957 / 1995	142 726	92 692	235 418
Trädskolan 3	11 674	1 306	1990 / -	171 830	228 464	400 294
Ångs-Bod-Rönholmen	16 134 *	2 100	1968 / 2019	309 000	78 476	387 476
Järfälla kommun						
Barkarby 2:37	7 748	193	2015 / -	201 200	42 455	243 655
Sundbybergs kommun						
Hjulmakaren 1	3 889	715	2017 / -	120 600	30 566	151 166
Liden 12	1 730	95	1957 / 2017	29 023	19 492	48 515
Huddinge kommun						
Svärdfisken 4	104	0	1926 / 1986	1 830	2 206	4 036
Svärdfisken 6	110	747	1990 / -	1 664	7 787	9 451
Svärdfisken 7	0	737	1988 / -	1 980	6 200	8 180
Totalt	304 831	50 447		6 203 991	5 987 865	12 191 856

* Upplåtelseform tomträtt. För övriga fastigheter är upplåtelseformen äganderätt.

** Byggnad på ofri grund.

2023061313989

2023061313990

Not 15 Maskiner och inventarier	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2022	2021	2022	2021
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>				
Vid årets början	99 666	112 898	42 270	55 348
Nyanskaffningar	6 591	10 573	2 680	2 837
Omklassificering licenser	-	-14 944	-	-14 253
Avyttringar	-15 128	-8 861	-10 108	-1 662
	<u>91 129</u>	<u>99 666</u>	<u>34 841</u>	<u>42 270</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>				
Vid årets början	-63 612	-64 600	-29 384	-33 511
Omklassificering licenser	-	7 341	-	7 341
Avyttringar	13 074	5 790	9 744	1 021
Årets avskrivning	-11 953	-12 143	-4 215	-4 236
	<u>-62 492</u>	<u>-63 612</u>	<u>-23 855</u>	<u>-29 384</u>
Redovisat värde vid årets slut	28 637	36 055	10 986	12 886

Not 16 Andelar i koncernföretag	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2022	2021	2022	2021
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>				
Vid årets början	-	-	461 932	441 925
Förvärv	-	-	-	50
Tillskott	-	-	22 853	19 957
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>484 786</u>	<u>461 932</u>
Redovisat värde vid årets slut	-	-	484 786	461 932

Specifikation av moderbolagets innehav av andelar i koncernföretag

Koncernföretag / Org nr / Säte	Antal andelar	Andelar i procent	Eget kapital	Årets resultat	2022-12-31 Redovisat värde	2021-12-31 Redovisat värde
Einar Mattsson Fastighets AB 556626-1912 / Stockholm	1 500	100%	587 687	-21	40 492	40 452
Einar Mattsson Byggnads AB 556628-0557 / Stockholm	5 000	100%	239 734	-1 573	233 440	231 867
Einar Mattsson Fastighetsförvaltning AB 559115-1740 / Stockholm	500	100%	7 456	-1 012	11 308	10 623
Heirloom Asset Management AB 556642-4312 / Stockholm	1 000	100%	39 538	-16 678	49 588	32 909
Einar Mattsson Projekt AB 556789-4877 / Stockholm	1 000	100%	1 524 112	37 334	145 907	143 026
Fastighets AB Snörslån 559313-6947 / Stockholm	500	100%	3 041	-998	4 051	3 055
Summa redovisat värde					484 786	461 932

2023061313991

Not 17 Andelar i intresseföretag	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2022	2021	2022	2021
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>				
Vid årets början	48 082	27 612	-	-
Andel av årets resultat	-12 212	20 494	-	-
Utdelning	-33 100	-	-	-
Avyttring	-	-24	-	-
	2 769	48 082	-	-
Redovisat värde vid årets slut	2 769	48 082	-	-

Specifikation av koncernens innehav av andelar i intresseföretag

<i>Intresseföretag / Org nr / Säte</i>	<i>Antal andelar</i>	<i>Andel i procent</i>	<i>Andel av årets resultat</i>	<i>Andel av eget kapital</i>	<i>Redovisat värde 2022-12-31</i>
Margretero Holding AB / 556789-4885 / Stockholm	500	50%	0	34	34
Bostadsbyggarna Besqab & EM HB / 969699-4731 / Stockholm	-	50%	0	55	-1 727
Storstaden Bromma Bostad AB / 556968-9481 / Stockholm	50	50%	-57	229	229
Storstaden Bostad Älvsjö AB / 559102-6942 / Stockholm	250	50%	-19	38	38
Storstaden Bostad Nacka AB / 559110-7296 / Stockholm	25 000	50%	-12 136	40	40
Bostadsbyggarna EMP & Mecon HB / 969774-9571 / Stockholm	-	50%	-	4 156	4 156
Summa redovisat värde			-12 212		2 769

Not 18 Andra långfristiga värdepappersinnehav	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2022	2021	2022	2021
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>				
Vid årets början	583 566	499 563	-	-
Tillkommande tillgångar	295 225	147 659	-	-
Avgående tillgångar	-66 129	-63 656	-	-
	812 662	583 566	-	-
Redovisat värde vid årets slut	812 662	583 566	-	-

Specifikation av värdepapper	2022-12-31		2021-12-31	
	Anskaffnings- värde	Marknads- värde*	Anskaffnings- värde	Marknads- värde*
<i>Marknadsnoterade innehav</i>	664 117	865 000	508 910	892 180
<i>Onoterade innehav</i>	148 545	-	74 656	-
Summa	812 662	865 000	583 566	892 180

* För onoterade innehav kan marknadsvärde ej anges.

Not 19 Uppskjuten skattefordran

Underskottsavdrag föreligger i koncernen med 1 056 320 890 (1 060 467 549).

Not 20 Exploateringsfastigheter

Exploateringsfastigheter avser externt och internt nedlagda exploateringskostnader för mark, markanvisningar och byggnader där merparten av värdet bedöms ligga i en framtida exploatering. I koncernen fördelar sig posten på mark med 26 551 (26 262) och andra upparbetade exploateringskostnader med 17 439 (10 584).

Not 21 Upparbetad, ej fakturerad intäkt

Posten i koncernen omfattar huvudsakligen två pågående bostadsprojekt där entreprenadavtal med bostadsrättsförening eller ett fastighetsbolag har tecknats.

Projekt Eddonet

Omfattar 155 lägenheter, 75 parkeringsplatser samt lokaler som uppförs i Täby, Stockholm. Första inflytt har skett under början av 2023.

Projekt Söderdepån

Omfattar 99 lägenheter, 26 garageplatser samt lokaler som uppförs på Södermalm i Stockholm. Första inflytt väntas ske under hösten 2023.

Övrigt belopp avser upparbetade men ej fakturerade intäkter i byggrorelsen.

Not 22 Hyres- och kundfordringar

Av koncernens kundfordringar avser 0 (0) fordringar på bostadsrättsföreningar under uppförande.

Not 23 Övriga fordringar

Posten avser väsentligen fordringar på Skatteverket om 30 506 (29 627) samt fordran på Storstaden Stockholm Bostad AB 32 971 (111 624).

Not 24 Förutbet. kostnader och uppl. intäkter

Balansposten består i koncernen av periodiserade premier för allframtidförsäkring om 5 032 (5 203) samt förutbetalda hyreskostnader om 3 260 (3 006). I övrigt består posten av periodiserade fastighetskostnader om 8 975 (8 663).

Not 25 Vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande i moderbolaget står enligt balansräkningen per 2022-12-31:

Balanserat resultat	114 402
Årets resultat	38 681
	<hr/>
	153 082
Styrelsen föreslår att vinstmedlen ska disponeras enligt följande:	
Utdelning	30 000
Balanseras i ny räkning	123 082
	<hr/>
	153 082

Not 26 Antal aktier och kvotvärde	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2022	2021	2022	2021
Antal aktier	-	-	1 800	1 800
Kvotvärde i kronor	-	-	83	83

Not 27 Uppskjuten skatteskuld	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2022	2021	2022	2021
Uppskjuten skatt	405 817	383 481	-	-
	405 817	383 481	-	-

Avser uppskjuten skatt på temporära skillnader för fastigheter, vilka uppkommer genom olika aktiveringsprinciper och avskrivningsmetoder skattemässigt och redovisningsmässigt.

Not 28 Övriga avsättningar	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2022	2021	2022	2021
Avsättning till garantireserv	32 592	25 474	-	-
	32 592	25 474	-	-

Not 29 Skulder till kreditinstitut

Av den totala låneskulden i koncernen är 3 950 000 säkrad genom ränteswapavtal med återstående löptid mellan 0,2 och 9,5 år till en genomsnittlig räntesats om 1,1 %. Återstoden, 1 039 533, löper med rörlig ränta. Den rörliga räntan har under räkenskapsåret varit i genomsnitt 1,7 %. Av den totala låneskulden löper 1 149 605 till 2023, 1 050 000 till 2024, 1 800 180 till 2025, 1 136 037 till 2026, 330 359 till 2027, 313 000 till 2028 och 315 000 till 2029. Utöver detta finns i koncernen ett premielån om 1 099 som upptagits i samband med tecknande av s.k. allframtidförsäkring. Den totala räntan inom koncernen uppgår till 2,0 %. Premielånet amorteras i annuiteter t.o.m. utgången av 2046. Beloppen avser nominella värden.

Säkringsredovisning för ränte- Not 30 risker avseende fastighetslån	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2022	2021	2022	2021
Totalt verkligt värde på ränteswapar	320 033	-38 587	-	-
	320 033	-38 587	-	-

Inom koncernen har avtal om ränteswapar tecknats. Dessa klassificeras som säkringsinstrument och bedöms uppfylla kraven för säkringsredovisning. Värdeförändringar på säkringsinstrumenten redovisas inte under den period då säkringsförhållandet består. Här lämnas uppgift om verkligt värde på säkringsinstrumenten. Se även information under redovisnings- och värderingsprinciper.

Not 31 Fakturerad, ej upparbetad intäkt	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2022	2021	2022	2021
Fakturerad intäkt för ej avslutade entreprenader	33 509	-	-	-
Avgår: upparbetning	-20 468	-	-	-
	13 041	-	-	-

Not 32 Övriga skulder

Balansposten i koncernen består huvudsakligen av skuld avseende förskottsbetalda hyror med 62 885 (52 273).

Not 33 Uppl. kostnader och förutbet. intäkter	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2022	2021	2022	2021
Uppl. personalkostnader	41 293	46 130	7 345	7 607
Uppl. låneräntor	11 863	9 649	-	-
Uppl. fastighetskostnader	1 682	1 857	-	-
Uppl. kostnader exploateringsfgh/pågående projekt	15 446	38 417	-	-
Övrigt	5 792	4 197	440	943
	76 076	100 251	7 784	8 550

Not 34 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2022	2021	2022	2021
<i>Ställda säkerheter</i>				
Fastighetsinfeckningar	6 111 180	6 111 180	Inga	Inga
<i>Eventualförpliktelser</i>				
Borgensförbindelser för krediter	911 000	1 170 000	Inga	Inga
Borgensförbindelser för framtida köpeskilling	5 000	5 000	Inga	Inga
Moderbolagsborgen i entreprenadavtal	Inga	19 345	Inga	19 345

Not 35 Definitioner

Synlig soliditet

Eget kapital dividerat med balansomslutning.

Justerad soliditet

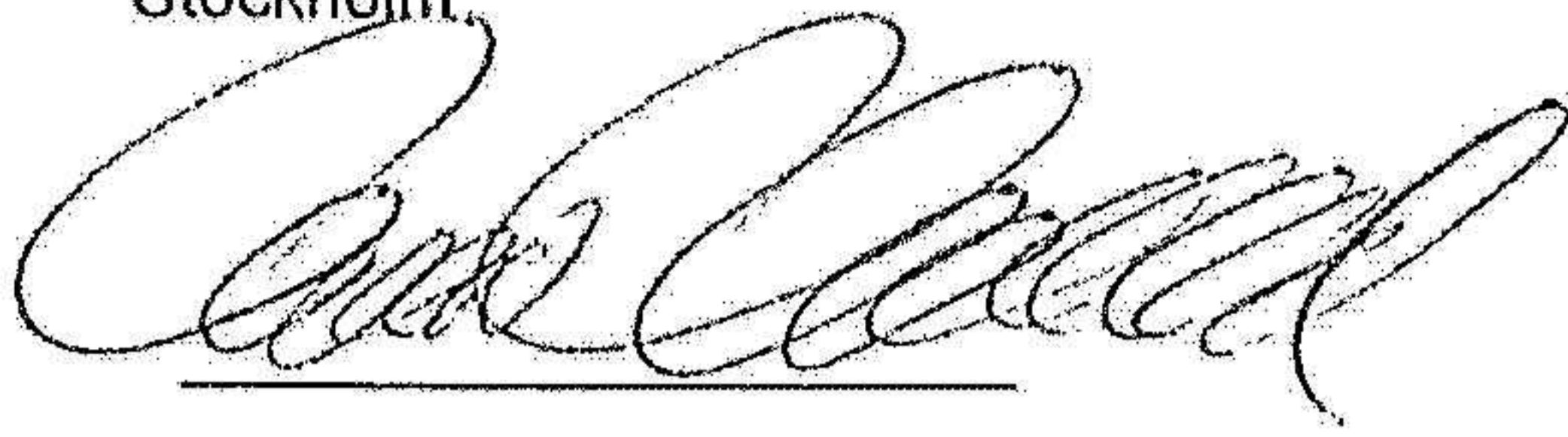
Eget kapital med tillägg av övervärden i förvaltningsfastigheter och noterade finansiella tillgångar (efter avdrag för latent skatt, 5%), i förhållande till balansomslutning justerad med motsvarande övervärden.

Räntetäckningsgrad

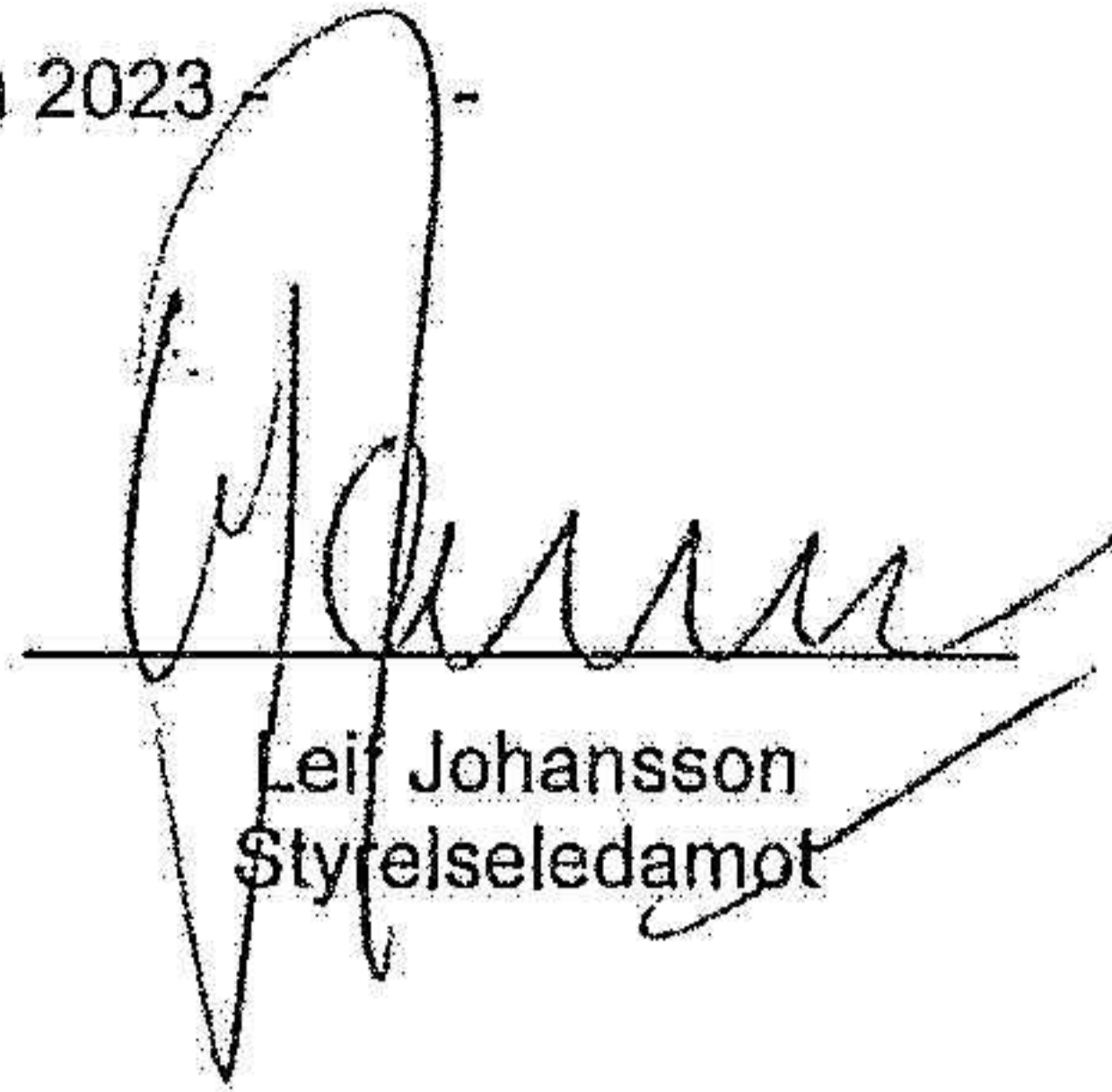
Rörelseresultat med återläggning av avskrivningar på förvaltningsfastigheter plus ränteintäkter, dividerat med räntekostnader.

Årsredovisningen undertecknades av samtliga den 2023-
Stockholm.


2023061313995



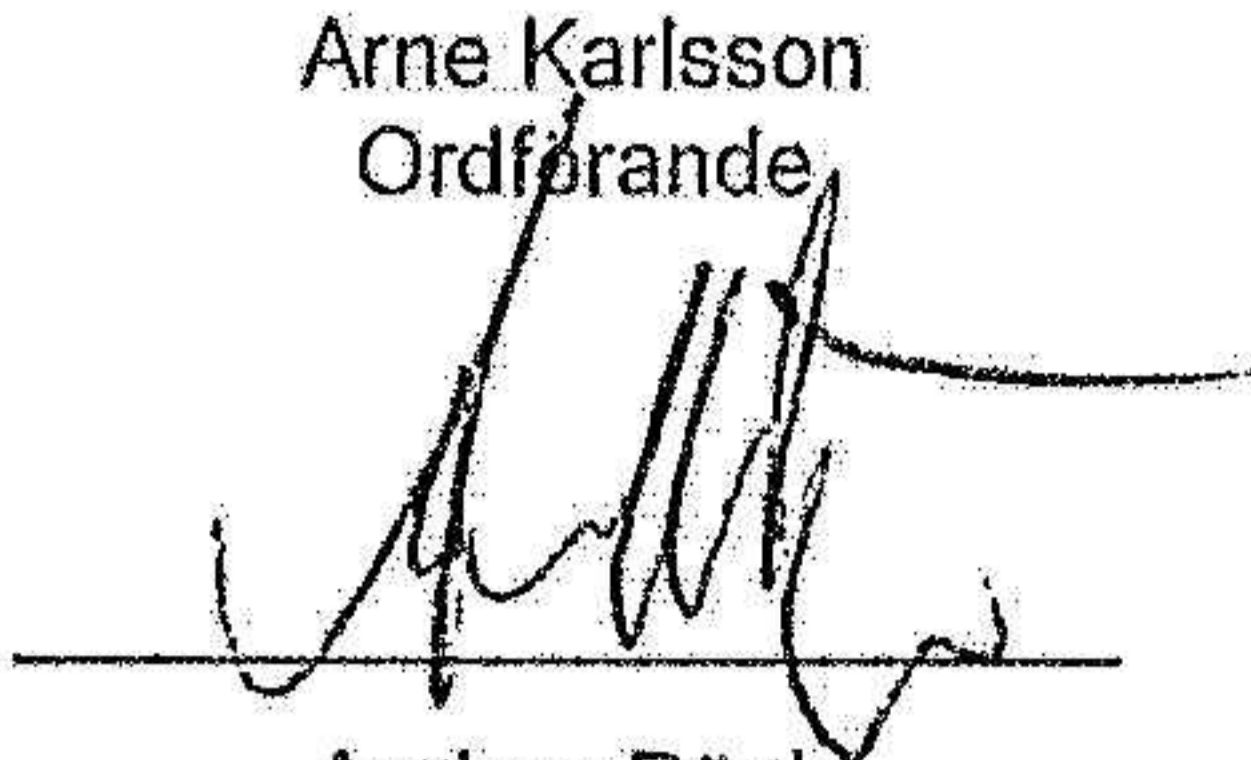
Arne Karlsson
Ordförande



Leif Johansson
Styrelseledamot



Gun Nilsson
Styrelseledamot



Anders Ränk
Styrelseledamot

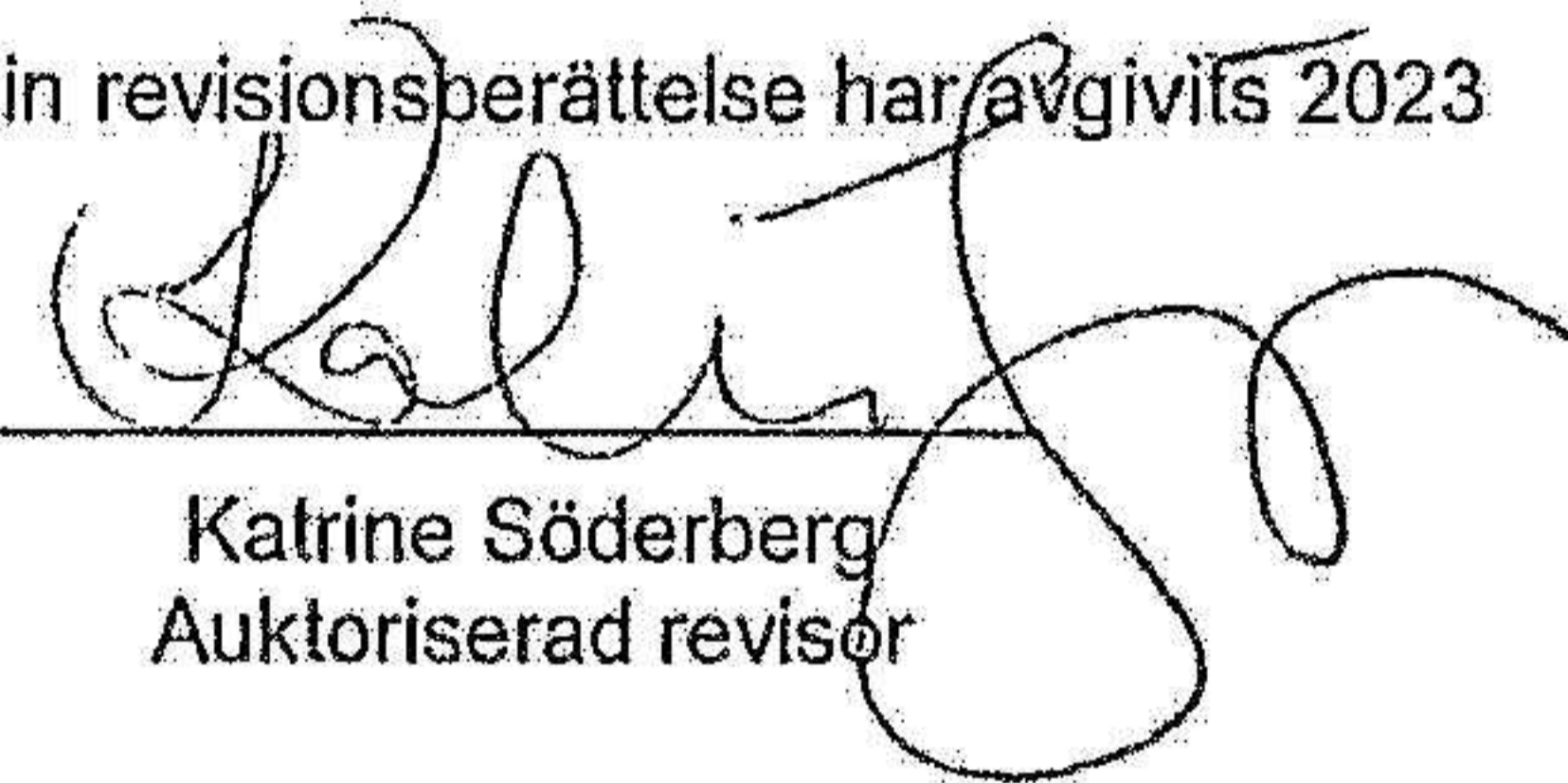


Kristina Ränk
Styrelseledamot



Stefan Ränk
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har avgivits 2023 - 05 - 04



Katrine Söderberg
Auktoriserad revisör

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Einar Mattsson AB, org.nr 556626-1920

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Einar Mattsson AB för räkenskapsåret 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dessas finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen 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 och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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 och koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, 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 omsändigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar jag tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Jag ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Jag är ensam ansvarig för mina uttalanden.

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



Building a better
working world

2023061313997

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Einar Mattsson AB för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen 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 och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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.

Stockholm den 4 maj 2023

Katrine Söderberg
Auktoriserad revisor