

Årsredovisning
för
FÖRETAGSBOSTÄDER SVERIGE
AKTIEBOLAG

556213-6241

Räkenskapsåret

2022

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2023-06-30.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Jag intygar att innehållet i dessa elektroniska handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

Elektroniskt underskriven av:

Mattias Stengl, Verkställande direktör

2023-08-15

Styrelsen och verkställande direktören för FÖRETAGSBOSTÄDER SVERIGE AKTIEBOLAG avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusentals kronor (Tkr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bolaget hyr ut möblerade lägenheter till företag som ett alternativ till längre hotellvistelser. Antalet lägenheter uppgick vid årets slut till 2386. Lägenheterna är belägna i Stockholm, Göteborg, Malmö, Linköping, Helsingborg, Lund och Älmhult.

Ägarförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Strawberry Living AB, org.nr 559109-7208.

Säte

Företaget har sitt säte i Göteborg.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

2022 var ett år som påbörjades med hårda restriktioner kopplat till allmänna restriktioner. Myndigheternas restriktioner fortsatte att påverka både turistnäringen och den allmänna möjligheten att resa till Sverige under årets två första månader. När restriktionerna lättades hade det en positiv effekt på bokningar. Bolaget uppvisar en markant ökad omsättning jämfört med de år som i sin helhet präglades av pandemi samt så överstiger omsättningen även 2019 som är det senaste jämförelseåret utan pandemipåverkan. Bolaget har under räkenskapsåret erhållit ägarlån om 40.000.000 kr varav 10.000.000 betalas av under året. Utöver detta har det också erhållits ett aktieägartillskott med 14 600 000 kr. Övriga intäkter uppgick till 129 670 kr under räkenskapsåret, dessa avser offentliga stöd och statliga bidrag.

Framtida utveckling

Bolaget och koncernen har hyreskontrakt i flera stora städer i Sverige. Det är en bra fördelning av allt från små studiolägenheter till stora bostäder på fem rum och kök. Koncernen arbetar aktivt med att underhålla och förvalta lägenheterna samt att tillmötesgå kundernas efterfrågan och önskemål om läge och storlek. Man har fastställda riktlinjer för att säkerställa och minimera kreditrisker mot kunder. Bolaget kommer framöver att aktivt minska sitt bestånd för att ytterligare minimera de risker som föreligger vid svängningar i beläggningsgraden.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	335 777	278 958	288 920	329 475
Resultat efter finansiella poster	-30 894	-54 910	-70 762	-10 161
Balansomslutning	143 095	130 169	91 340	102 697
Soliditet (%)	10,88	19,63	8,12	34,67
Medelantal anställda	45	40	40	42

Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100	20	46 179	-28 955	17 345
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			-28 955	28 955	0
Erhållna aktieägartillskott			14 600		14 600
Årets resultat				-31 731	-31 731
Belopp vid årets utgång	100	20	31 824	-31 731	214

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	31 824 940
årets förlust	-31 731 417
	93 523
disponeras så att i ny räkning överföres	93 523
	93 523

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

Resultaträkning

Tkr

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	5	335 778	278 958
Övriga rörelseintäkter	6	130	356
		335 908	279 314
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	7, 8	-329 627	-298 832
Personalkostnader	9	-22 440	-21 043
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-14 664	-14 265
		-366 731	-334 140
Rörelseresultat	5	-30 823	-54 826
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		13	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-83	-84
		-70	-84
Resultat efter finansiella poster		-30 893	-54 910
Bokslutsdispositioner	10	-9 004	-61
Resultat före skatt		-39 897	-54 971
Skatt på årets resultat	11	8 166	26 016
Årets resultat		-31 731	-28 955

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
Tkr			
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100	100
Reservfond		20	20
		120	120
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		31 825	46 179
Årets resultat		-31 731	-28 955
		94	17 224
Summa eget kapital		214	17 344
Obeskattade reserver	16	19 341	10 337
Långfristiga skulder			
Övriga skulder	17	283	421
Summa långfristiga skulder		283	421
Kortfristiga skulder			
Checkräkningskredit		0	8 848
Leverantörsskulder		41 757	38 726
Skulder till koncernföretag		26 428	20 317
Övriga skulder		7 149	8 294
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	47 925	25 882
Summa kortfristiga skulder		123 259	102 067
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		143 097	130 169

Kassaflödesanalys

Tkr

Not

2022-01-01
-2022-12-31

2021-01-01
-2021-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-30 894	-54 910
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	14 664	14 265
Betald skatt	-364	-49

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

-16 594 **-40 694**

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av varulager och pågående arbete	1 800	110
Förändring av kundfordringar	-20 602	4 635
Förändring av kortfristiga fordringar	8 396	-3 738
Förändring av leverantörsskulder	3 031	16 261
Förändring av kortfristiga skulder	12 422	-12 850
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-11 547	-36 276

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-2 334	-12 736
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar	3 532	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	1 198	-12 736

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån	-3 000	3 000
Erhållna aktieägartillskott	14 600	46 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	11 600	49 000

Årets kassaflöde

1 251 **-12**

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	9	21
Likvida medel vid årets slut	1 260	9

Noter

Tkr

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Företagets intäkter består i huvudsak av intäkter från logi av hotelllägenheter. Intäkter redovisas till det verkliga värdet av den ersättning som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för mervärdeskatt, rabatter, returer, provisioner och liknande avdrag. Intäktsreduktioner redovisas netto som en reduktion av nettoomsättningen.

Anläggningstillgångar

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas. Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla företaget och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, eventuellt minskat med beräknat restvärde vid nyttjandeperiodens slut, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Avskrivning påbörjas är den materiella anläggningstillgången kan tas i bruk. Materiella anläggningstillgångars nyttjandeperioder uppskattas till:

Inventarier: 3-7 år

Mjuk & Hårdvara 3-5 år

Förbättringsutgift på annans fastighet: 10 år, dock maximalt hyresavtalets längd.

Bedömda *nyttjandeperioder* och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Då företaget ändrar bedömning av nyttjandeperioder, omprövas även tillgångens eventuella restvärde. Effekten av dessa ändringar redovisas framåtriktat.

Det redovisade värdet för en materiell anläggningstillgång tas bort från balansräkningen vid *utrangering eller avyttring*, eller när inte några framtida ekonomiska fördelar väntas från användning eller utrangering/avyttring av tillgången eller komponenten. Den vinst eller förlust som uppkommer när en materiell anläggningstillgång eller en komponent tas bort från balansräkningen är skillnaden mellan vad som eventuellt erhålls, efter avdrag för direkta försäljningskostnader, och tillgångens redovisade värde. Den realisationsvinst eller realisationsförlust som uppkommer när en materiell anläggningstillgång eller en komponent tas bort från balansräkningen redovisas i resultaträkningen som en övrig rörelseintäkt eller övrig rörelsekostnad.

Kundfordringar/kortfristiga fordringar

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Leasingavtal

Företaget redovisar samtliga leasingavtal, såväl finansiella som operationella, som operationella leasingavtal. Operationella leasingavtal redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden.

Inkomstskatter

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

Aktuell skatt

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

Uppskjuten skatt

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

Uppskjutna skattefordringar nettoredovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstadsats. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda avser alla former av ersättningar som företaget lämnar till de anställda. Kortfristiga ersättningar utgörs av bland annat löner, betald semester, betald frånvaro, bonus och ersättning efter avslutad anställning (pension). Kortfristiga ersättningar redovisas som kostnad och en skuld då det finns en legal eller informell förpliktelse att betala ut en ersättning till följd av en tidigare händelse och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Offentliga bidrag

Redovisning av statliga stöd har skett när det förelegat rimlig säkerhet att de villkor som är förknippade med stöden kommer att uppfyllas.

Koncernbidrag

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

Koncernförhållanden

Med stöd av årsredovisningslagen 7 kap 2§ har inte någon koncernredovisning upprättats avseende den koncern som bolaget ingår i och där koncernredovisning är upprättad av Strawberry Holding AS, 985 430 764, i Norge.

Not 2 Uppgifter om moderföretag

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Strawberry Living AB (559109-7208), säte Kista. Moderföretag i den största koncernen som bolaget ingår i och där koncernredovisning är upprättad är Strawberry Holding AS, 985 430 764, i Norge. Årsredovisningen finns på regnskapsregistret i Brønnösund, Norge.

Not 3 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Företagsinteckningar	10 000	10 000
	10 000	10 000

Not 4 Eventualförpliktelser

Bolagets bedriver hotellliknande verksamhet genom att i huvudsak hyra ut bostäder under kortare och begränsad tid till företag och organisationer. Trots ett antal förhandsbesked och rättsfall frändomstolar i Sverige och EU kvarstår i vissa fall osäkerhet om i vilken utsträckning olika tjänster ärmervärdesskattepliktiga. Avhängig Skatteverkets och domstolars tolkning av rättsläget under de senaste fem åren kan bolaget komma att drabbas av tillkommande mervärdeskatt. Styrelsen bedömning är att risken för att bolagets kan komma att drabbas av tillkommande kostnader är liten. Något belopp kan inte anges.

Not 5 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

	2022	2021
Försäljningen som avser koncernföretag	265	491
Inköp som avser koncernföretag	55 378	59 937
	55 643	60 428

Not 6 Offentliga bidrag

	2022	2021
Permitteringsstöd	16	217
Kompensation för sjuklönekostnader	114	104
Övriga rörelseintäkter	0	35
	130	356

Not 7 Leasingavtal

I redovisningen utgörs den operationella leasingen i allt väsentligt av hyrda fastigheter/lokaler. Framtida leasingavgifter, för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:

	2022	2021
Inom ett år	176 601	257 611
Senare än ett år men inom fem år	451 717	539 485
Senare än fem år	66 713	155 545
	695 031	952 641

Not 8 Arvode till revisorer

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

	2022	2021
Deloitte AB		
Revisionsuppdrag	86	67
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	0	4
	86	71

Not 9 Anställda och personalkostnader

	2022	2021
Medelantalet anställda		
Kvinnor	25	26
Män	20	14
	45	40
Löner och andra ersättningar		
Lön styrelse och verkställande direktör	0	0
Lön övriga anställda	15 365	10 915
Övriga ersättningar	802	0
	16 167	10 915
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	0	0
Pensionskostnader för övriga anställda	1 184	1 226
Sociala avgifter enligt lag och avtal	4 763	4 572
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	326	0
	6 273	5 798
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	22 440	16 713
Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Andel kvinnor i styrelsen	40 %	40 %
Andel män i styrelsen	60 %	60 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	50 %	60 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	50 %	40 %

Not 10 Bokslutsdispositioner

	2022	2021
Lämnade koncernbidrag	0	1 309
Förändring av överavskrivningar	-9 004	-1 370
	-9 004	-61

Not 11 Aktuell och uppskjuten skatt

	2022	2021
Skatt på årets resultat		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	17	0
Uppskjuten skatt avseende skattemässiga underskottsavdrag	8 149	26 016
Totalt redovisad skatt	8 166	26 016
Avstämning av effektiv skatt		

		2022		2021
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		-39 898		-54 971
Skatt enligt gällande skattesats	20,60		20,60	
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader		-53		0
Skatteeffekt av tidigare års underskott		0		14 692
Redovisad effektiv skatt		-53		14 692

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	148 338	135 601
Inköp	2 334	12 737
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	150 672	148 338
Ingående avskrivningar	-109 954	-98 889
Försäljningar/utrangeringar	3 533	3 199
Årets avskrivningar	-14 664	-14 265
Utgående ackumulerade avskrivningar	-121 085	-109 955
Utgående redovisat värde	29 587	38 383

Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	54	54
Omklassificeringar	-54	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	54
Utgående redovisat värde	0	54

Not 14 Uppskjuten skattefordran

Uppskjuten skattefordran avser avdragsgilla skattemässiga underskottsavdrag och temporära skillnader.

	2022-12-31	2021-12-31
Belopp vid årets ingång	26 016	0
Skattemässiga underskottsavdrag	8 149	26 016
Temporära skillnader	17	0
Belopp vid årets utgång	34 182	26 016

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda hyreskostnader	20 478	20 428
Förutbetalda lesingskostnader	17	9
Övrigt	1 208	1 044
	21 703	21 481

Not 16 Obeskattade reserver

	2022-12-31	2021-12-31
Ackumulerade överavskrivningar	19 341	10 337
	19 341	10 337

Not 17 Långfristiga skulder

Förfaller inom fem år efter balansdagen.

	2022-12-31	2021-12-31
Övriga långfristiga skulder	283	421
	283	421

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Löner och sociala avgifter	3 564	3 453
Förutbetalda hyresintäkter	40 916	18 933
Övriga upplupna poster	3 443	3 494

47 923

25 880

Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Det har inte skett några väsentliga händelser utöver den normala dagliga verksamheten.

Stockholm, enligt efterföljande digital signatur

Daniel Stenbäck
Daniel Stenbäck
Styrelseordförande
2023-06-27

Niclas Hammarstrand
Niclas Hammarstrand
Styrelseledamot
2023-06-22

Bjørn Arild Wisth
Bjørn Arild Wisth
Styrelseledamot
2023-06-27

Trine Marsdal
Trine Marsdal
Styrelseledamot
2023-06-22

Mattias Stengl
Mattias Stengl
Verkställande direktör
2023-06-22

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-06-29

Deloitte AB

Daniel Wassberg
Daniel Wassberg
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i FÖRETAGSBOSTÄDER SVERIGE AKTIEBOLAG

Org.nr 556213-6241

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för FÖRETAGSBOSTÄDER SVERIGE AKTIEBOLAG för räkenskapsåret 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av FÖRETAGSBOSTÄDER SVERIGE AKTIEBOLAGs 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.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till FÖRETAGSBOSTÄDER SVERIGE AKTIEBOLAG enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 lämpligt, 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

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för FÖRETAGSBOSTÄDER SVERIGE AKTIEBOLAG för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till FÖRETAGSBOSTÄDER SVERIGE AKTIEBOLAG enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm, enligt efterföljande digital signatur 2023-06-29

Deloitte AB

Daniel Wassberg
Daniel Wassberg
Auktoriserad revisor