

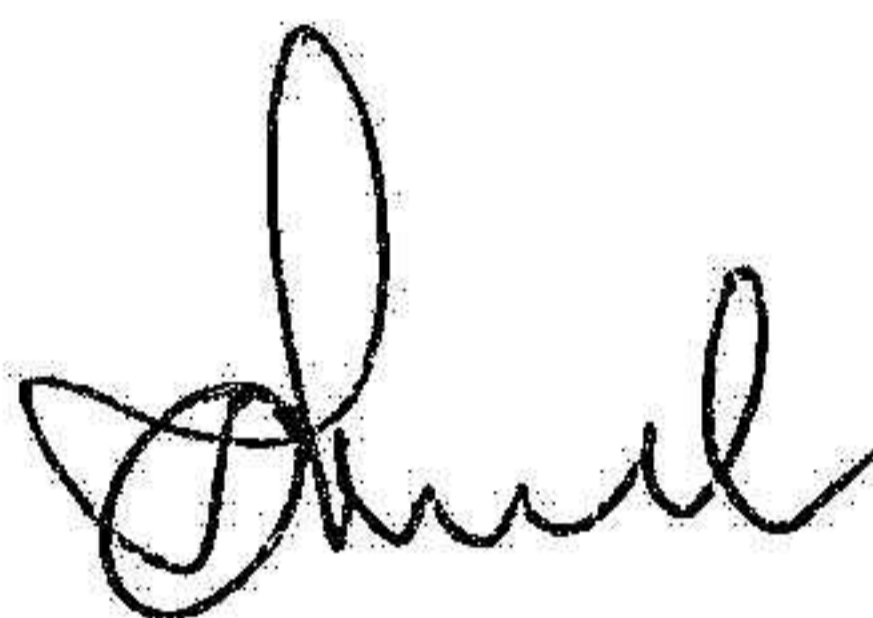
Årsredovisning för  
**Signum Fastigheter AB**  
559195-9951

Räkenskapsåret  
2022-01-01 - 2022-12-31

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Signum Fastigheter AB intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämman 2023-09-12. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm 2023-09-12.



Ola Thunell  
Styrelseledamot

## Signum Fastigheter AB

Organisationsnummer 559195-9951

### Årsredovisning och Koncernredovisning 2022

Styrelsen och verkställande direktören får härmed avlämna  
årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31

#### Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning, koncernen	5
Balansräkning, koncernen	6
Förändring av eget kapital, koncernen	7
Kassaflödesanalys, koncernen	8
Resultaträkning, moderbolaget	9
Balansräkning, moderbolaget	10
Förändring av eget kapital, moderbolaget	11
Kassaflödesanalys, moderbolaget	12
Tilläggsupplysningar	13
Underskrifter	21



## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

Företagets verksamhet omfattar förvaltning och utveckling av fastigheter direkt samt indirekt via dotterbolag. Bolaget äger idag, genom dotterbolag, fastigheter i ett flertal städer i Mälardalen. Företaget är också, genom dotterbolag, ägare i ett fabriksbolag för husproduktion beläget i Stockaryd.

### Ägarförhållanden

Bolaget ägs till 57,8% av Nya Signum Intressenter AB, org nr 556856-0972, Stockholm. Ägandet av resterande 42,2% är fördelat mellan ett flertal aktieägare.

### Väsentliga händelser under året

Signum fortsatte under 2022 att utveckla bolaget i linje med tidigare lagd affärsplan. Detta innebar att expansionen av utveckling och produktion av bostadsprodukterna initialt var fokus från bolagets sida.

Under sensvåren 2022 förändrades marknaden snabbt. Bolaget fick svårare att hitta JV-parter och investerare till sina projekt.

Projekt Syrenlunden och Strandängen byggstartas under sensommaren. Sedan hösten 2022 har dock bolaget arbetat med avyttringarna av projekt och delar av projekt för att förbättra sin likviditetssituation.

Omsättningen för Signum-koncernen uppgår för räkenskapsåret till 90 683 tkr (54 649) vilket är en ökning med 36 034 tkr i jämförelse med föregående år. Trots ökad omsättning så redovisar koncernen sammantaget ett negativt resultat, ett resultat som påverkats av förluster i historiska projekt och nedskrivning av andelar hänförligt till dessa. Signum har, som resten av samhället, drabbats av effekterna i den pågående krisen vad gäller inflation och räntehöjningar, vilken påverkat råvarupriserna och därmed gett ökade produktionskostnader. Vad gäller försäljning av företagets bostadsprodukter har detta gett direkta negativa effekter på efterfrågan och försäljningen har gått långsammare.

Signum tillträdde projektfastigheter i Upplands Bro, Nacka, Gnesta och Mariefred under året, vidare förvärvade bolaget resterande 50% i Signum Prefab AB av Willa Nordic. Prefab AB är därmed ett helägt dotterbolag.

Vad gäller generella projekt har detaljplan för 16 000 BTA i Stenby Park etapp 4, Eskilstuna antagits och fastigheten avyttrades till Magnolia Bostad AB.

Första och andra etappen i Stenby Park och Projekt Bryggargatan 9 färdigställs med inflyttning under våren. Vidare avyttras en 3D-fastighet. Under året färdigställdes och tillträdde 21 bostäder i projekt Landeriet, Karlstad.

### Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Detaljplaneändringen i Björsta, Nynäshamn vinner laga kraft. Den nya planen omfattar ca 20 000 kvm BTA. Tredje etappen i Stenby Park, Eskilstuna färdigställs med tillträden under april och slutfinansiering i maj 2023.

Avyttring av Syrgasen i Norrtälje skedde i maj 2023, vidare har bolaget tecknat avtal om att sälja en fastighet för LSS boende i Björstaprojektet till G17 gruppen.

Organisationen minskade med ytterligare 5 FTE:s, per sista maj pågår fortfarande uppsägningstid för några av dessa.

CFO slutar under våren och VD säger upp sig. Ett nytt Management Team är på plats sedan 1 maj 2023.

Under augusti månad genomför Signum en nyemission där Mary Ann Holding åtagit sig att delta genom att teckna samtliga aktier till ett belopp om 50 000 000 SEK villkorat av att aktieägarna vid en extra bolagsstämma röstar positivt för att ändra bolagsordningen. Att ändrad bolagsordning krävs för att bolaget skall kunna genomföra nyemissionen samt ge förutsättningar för en planerad kvittnings eller apportemission. Grunden till kvittnings eller apportemissionen är att bolaget villkorat nyemissionen även åtagit sig att förvärva/apportera in en del av fastigheten Åker styckebruk 2:3, Strängnäs, motsvarande 62 000 kvm ljust BTA. Förvärvet eller apporten genomförs som bolagsförvärv/apport. Efter förvärv har bolaget ett eget kapital uppgående till 290 Msek och Mary Ann Holding har blivit majoritetsägare av bolaget. Genom denna emission tillförs bolaget medel som säkrar likviditet och eget kapital för fortsatt drift.

#### Skatteverket

Under inledningen av sommaren fick Bolaget beslut från Skatteverket att moms och inkomstskatt för beskattningsåren 2019 tom 2022 bedöms ha varit felaktiga.

Beslutet baseras på att Skatteverket anser att bolaget har sålt sina projektutvecklingstjänster till ett för lågt pris till bostadsrättsföreningar som ansetts vara närstående till bolaget, och att det därför finns grund för att omvärdera beskattningsunderlaget för moms samt uttagsbeskatta inkomstskattmässigt. Skulle Skatteverket få bifall för sin ståndpunkt skulle detta innebära en tillkommande kostnad (inklusive ränta och skattetillägg) för Signum.

Bolaget har överklagat beslutet samt begärt anstånd med inbetalningen av skatten. Grunden för överklagandet är att Skatteverket inte har redogjort för någon utredning gällande marknadsvärdet för jämförbara tjänster och har därför inte visat att det klart framgår att de specifika tjänsterna har tillhandahållits till ett underpris. Det framgår tydligt av rättspraxis inom både moms (HFD 2021 ref. 53) och inkomstskatt (HFD 2017 ref. 14) att bestämmelserna om omvärdering och uttagsbeskattning ska tolkas restriktivt och det uppställs höga krav på Skatteverket att kunna visa att det klart framgår att det pris som tagits ut inte motsvarar marknadsvärdet.

Bolagets uppfattning är, baserat på den rättspraxis som finns för gällande liknande situationer, mer än sannolikt att bolaget vinner framgång i domstol och därför inte kommer att behöva betala det belopp som Skatteverket har påfört. Någon skuld eller avsättning har därför inte beaktats i redovisningen.

#### **Förväntad framtida utveckling samt risker och osäkerhetsfaktorer**

Under det gångna året har vi fått känna av hur skenande inflation och räntehöjningar påverka bland annat trävarupriser och leveranstider. Under året började vi se ökade livsmedelspriser, oljepriser och framförallt elpriser. Inflationen i Sverige har stigit och Rysslands invasion av Ukraina har påverkar oss fortfarande. Allt detta är faktorer som på ett eller annat sätt kan påverka den verksamhet Signum bedriver.

Signums fortsatta strategi är att bygga bostäder för den del av befolkningen där den stora bostadsbristen finns. Signum fortsätter att erbjuda ett hem med hög kvalitet och designgrad till ett överkomligt pris. Något som även intresserar andra markägare och utvecklare då Signum kan erbjuda stora delar av värdekedjan, det vill säga från ackquisition, utveckling, projektering, produktion, bostadsrättsbildning, försäljning och eftermarknad. Det i kombination med att bostadsbristen fortsatt kommer vara hög, kommande åren, leder till att Signum ändå ser med tillförsikt på framtiden när marknaden normaliserats. Styrelsen är övertygad om att det finns ett fortsatt intresse för Signums produkter och företaget.

Bolaget är verksamt inom mark- och fastighetsutveckling. Bolagets rörelse innebär stora investeringar och stor kapitalbindning i tomter och byggnation. Bolagets största risker är förknippade med efterfrågan på nyproducerade bostäder och om den skulle vika kraftigt vilket i sin tur kan leda till negativa prisjusteringar eller om räntorna för bolagets krediter ökar kraftigt innebär det större kostnader för bolagets produktioner. Signums ledning bedömer att den minskade efterfrågan på bostäder i rådande klimat kommer att fortgå under en tid. Rådande osäkerhet på marknaden och räntehöjningar gör att det fortsatt inte kommer att finnas en tillräcklig bra match mellan produktionspris och betalningsvilja. Bolaget kommer dock att löpande uppdatera sina kalkyler och testa efterfrågan på marknaden. En möjlighet är att genomföra projekten i mindre etapper, vilket skapar förutsättningar för att ständigt följa upp och snabbt genomföra nödvändiga åtgärder till nästa etapp.

#### **Fortsatt drift**

I likhet med tidigare år är en kritisk faktor att det finns en tillgång på kapital och finansiering till marknadsmässiga villkor för att Signum skall kunna bedriva sin verksamhet framgångsrikt. Vid tidpunkt vid denna årsredovisnings framläggande finns ett teckningsåtagande från Mary-Ann Holding AB uppgående till 50 Msek som syftar till att skapa förutsättningar för fortsatt framdrift av Bolagets planer. Styrelsen bedömer det som sannolikt att de åtgärder som vidtas kommer att tillföra bolaget tillräckligt med kapital. Årsredovisningen är upprättad utifrån förutsättningar om fortsatt drift.

**Koncernen**

Flerårsöversikt (tkr)	2022	2021	2020	2019 (10 mån)
Nettoomställning	90 683	52 572	41 188	26 710
Resultat efter finansiella poster	-38 486	-11 358	-25 765	-10 985
Balansomslutning	262 485	305 888	208 548	284 565
Soliditet (%)	31%	46%	50%	50%
Medeltal anställda	21	15	15	15

**Moderbolaget**

Flerårsöversikt (tkr)	2022	2021	2020	2019 (10 mån)
Nettoomställning	83 832	52 572	39 369	24 614
Resultat efter finansiella poster	-31 835	-33 437	-35 132	-17 580
Balansomslutning	132 675	97 752	52 402	136 506
Soliditet (%)	25%	64%	71%	53%
Medeltal anställda	21	15	15	15

**Resultatdisposition**

(Belopp i kr)

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämman förfogande står:

balanserad vinst	40 445 063
årets resultat	-31 835 252
	<hr/>
	8 609 811

Styrelsen föreslår att:

till aktieägarna utdelas	0
i ny räkning överföres	8 609 811
	<hr/>
	8 609 811

Beträffande bolagets och koncernens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar och beslutskommentarer.

## Resultaträkning

Belopp i tkr	Not	Koncernen	
		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	90 683	52 572
Övriga rörelseintäkter		1 009	2 077
<b>Summa rörelsens intäkter</b>		<b>91 692</b>	<b>54 649</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Projektkostnader		-80 771	-53 395
Övriga externa kostnader	3	-14 141	-9 426
Personalkostnader	4	-22 469	-24 494
Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6,7,8	-2 421	-1 725
Resultat från avyttring av projektfastigheter		-3 951	27 819
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-123 752</b>	<b>-61 221</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-32 060</b>	<b>-6 573</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i intresseföretag		-191	-746
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		79	1 169
Räntekostnader och liknande resultatposter		-6 314	-5 209
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-6 426</b>	<b>-4 786</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-38 486</b>	<b>-11 358</b>
Skatt på årets resultat	5	0	-122
<b>Årets resultat</b>		<b>-38 486</b>	<b>-11 480</b>
<b>Hänförligt resultat</b>			
Moderbolagets aktieägare		-37 318	-21 027
Minoritetsintresse		-1 169	9 546
		<b>-38 486</b>	<b>-11 481</b>

## Balansräkning

Belopp i tkr	Not	Koncernen	
		2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Immateriella anläggningstillgångar</b>			
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten	6	8 261	8 069
Varumärke	7	3 128	3 522
		<b>11 389</b>	<b>11 591</b>
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Inventarier, verktyg och installationer	8	4 442	785
		<b>4 442</b>	<b>785</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i intresseföretag	10	4 872	2 823
Fordringar hos intresseföretag		0	0
Andra långfristiga fordringar	11	30	2 300
		<b>4 902</b>	<b>5 123</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>20 733</b>	<b>17 499</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Projektfastigheter	12	185 724	163 561
Kundfordringar		20 676	3 194
Fordringar hos intresseföretag		3 448	11 697
Skattefordran		391	1 849
Övriga fordringar	11	28 006	103 832
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 667	2 048
		<b>239 912</b>	<b>286 180</b>
<b>Kassa och bank</b>	13	<b>1 841</b>	<b>2 209</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>241 752</b>	<b>288 389</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>262 485</b>	<b>305 888</b>

## Balansräkning

Belopp i tkr	Not	Koncernen	
		2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	14		
Aktiekapital		1 750	1 597
Övrigt tillskjutet kapital		91 725	88 718
Uppskrivningsfond		22 140	22 140
Balanserat resultat		-2 998	21 384
Årets resultat		-37 248	-21 027
<i>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</i>		<u>75 368</u>	<u>112 812</u>
<i>Minoritetsintresse</i>		7 103	29 372
<b>Summa eget kapital</b>		<b>82 471</b>	<b>142 184</b>
<b>Avsättningar</b>			
Avsättningar för skatter	5	5 775	5 775
<b>Summa avsättningar</b>		<b>5 775</b>	<b>5 775</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15	14 415	44 775
Skulder till intresseföretag		28 684	480
Övriga skulder		10 345	33 011
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>53 444</b>	<b>78 266</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15	28 455	37 060
Leverantörsskulder		13 881	14 140
Skulder till intresseföretag		20 152	2 168
Skatteskulder		3 959	4 963
Övriga skulder	16	50 463	9 298
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		3 884	12 034
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>120 794</b>	<b>79 663</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>262 485</b>	<b>305 888</b>

## Förändring av eget kapital

Koncernen	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Uppskrivningsfond	Balanserat resultat inkl årets resultat	Summa eget kapital		Totalt eget kapital
					huvudägare	Minoritet	
Ingående värde	1 597	88 718	22 140	357	112 812	29 372	142 182
Utdelning till minoritetsaktieägare					0	-24 304	-24 303
Annat eget kapital				109	109		109
Förändring koncernstruktur				-3 465	-3 465	866	-2 598
Nyemission	153	3 007			3 160		3 160
Kostnader hänförlig till nyemission					0		0
Årets resultat				-37 248	-37 248	1 169	-36 079
<b>Utgående balans</b>	<b>1 750</b>	<b>91 725</b>	<b>22 140</b>	<b>-40 247</b>	<b>75 368</b>	<b>7 103</b>	<b>82 471</b>

\*Uppskrivning av fastighet avser uppskrivning gjord i ett av koncernens dotterbolag.



## Kassaflödesanalys

Belopp i tkr	Not	Koncernen	
		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		-32 060	-6 573
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		2 421	1 725
Resultat från avyttring av projektfastigheter		-3 951	-27 819
Övriga poster		-773	-542
Erhållen ränta		79	1 169
Betald ränta		-6 314	-5 209
Betald skatt		454	2 869
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-40 145</b>	<b>-34 380</b>
<b>före förändringar av rörelsekapital</b>			
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>			
Minskning(+)/ökning(-) av projektfastigheter		-22 163	-21 135
Minskning(+)/ökning(-) av rörelsefordringar		59 172	-38 913
Minskning(-)/ökning(+) av rörelseskulder		29 584	20 046
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>26 448</b>	<b>-74 382</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av imateriella anläggningstillgångar		-1 476	-4 862
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-4 400	-262
Försäljning andelar i koncernbolag		0	13 320
Investeringar i andelar i intressebolag		-2 049	-2 750
Utdelning från intresseföretag		0	0
Amortering		0	0
Andra långfristiga fordringar		2 270	-32 792
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-5 655</b>	<b>-27 346</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Nyupptagna finansiella skulder		5 538	42 856
Amortering av finansiella skulder		-29 706	0
Nyemission		3 007	59 458
Utbetald utdelning		0	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-21 161</b>	<b>102 314</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-368</b>	<b>586</b>
Likvida medel vid årets början		2 209	1 623
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>1 842</b>	<b>2 209</b>

## Resultaträkning

Belopp i tkr	Not	Moderbolaget	
		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	83 832	52 572
Övriga rörelseintäkter		392	269
<b>Summa rörelsens intäkter</b>		<b>84 224</b>	<b>52 841</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Projektkostnader		-82 690	-53 295
Övriga externa kostnader	3	-10 334	-6 509
Personalkostnader	4	-20 618	-24 494
Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6,7	-1 971	-1 491
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-115 613</b>	<b>-85 789</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-31 389</b>	<b>-32 948</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-446	-490
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-446</b>	<b>-490</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-31 835</b>	<b>-33 438</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-31 835</b>	<b>-33 438</b>
Skatt på årets resultat	5	0	0
<b>Årets resultat och totalresultat</b>		<b>-31 835</b>	<b>-33 438</b>

## Balansräkning

Belopp i tkr	Not	Moderbolaget	
		2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Immateriella anläggningstillgångar</b>			
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten	6	8 261	8 068
Varumärken	7	3 127	3 522
		<b>11 388</b>	<b>11 590</b>
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Inventarier, verktyg och installationer	8	706	785
		<b>706</b>	<b>785</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i koncernföretag	9	6 050	50
Fordringar hos koncernföretag			0
Fordringar hos intresseföretag		0	0
Andra långfristiga fordringar	11	30	2 300
		<b>6 080</b>	<b>2 350</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>18 174</b>	<b>14 725</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Varulager m.m.</i>			
Pågående arbeten för annans räkning		24 453	17 080
		<b>24 453</b>	<b>17 080</b>
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		20 585	3 049
Fordringar hos koncernföretag		52 137	52 022
Fordringar hos intresseföretag		3 430	7 458
Skattefordran		305	1 708
Övriga fordringar	11	11 952	108
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		665	796
		<b>89 074</b>	<b>65 141</b>
<b>Kassa och bank</b>	13	971	805
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>114 499</b>	<b>83 026</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>132 675</b>	<b>97 751</b>

## Balansräkning

Belopp i tkr	Not	Moderbolaget	
		2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	14		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital		1 750	1 597
		<u>1 750</u>	<u>1 597</u>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Överkursfond		82 967	79 960
Balanserat resultat		-19 165	14 423
Årets resultat		-31 835	-33 437
		<u>31 967</u>	<u>60 946</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>33 717</b>	<b>62 543</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15	0	0
Skulder till koncernföretag		0	0
Skulder till intresseföretag		0	2 010
Övriga skulder		0	612
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u>0</u>	<u>2 622</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		12 904	14 046
Skulder till koncernföretag		38 480	8 520
Skulder till intresseföretag		6 984	0
Skatteskulder		3 729	4 662
Övriga skulder		35 161	3 786
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 699	1 573
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>98 958</u>	<u>32 587</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>132 675</b>	<b>97 752</b>

## Förändring av eget kapital

Moderbolaget	Aktie- kapital	Överkurs fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Ingående balans	1 597	79 960	14 273	-33 437	62 393
Vinstdisposition enligt årsstämma			-33 437	33 437	0
Nyemission	153	3 007			3 159
Kostnader hänförlig till nyemission					0
Årets resultat				-31 835	-31 835
<b>Utgående balans</b>	<b>1 750</b>	<b>82 967</b>	<b>-19 165</b>	<b>-31 835</b>	<b>33 717</b>



## Kassaflödesanalys

Belopp i tkr	Not	Moderbolaget	
		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		-31 389	-32 948
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.			
Avskrivningar och nedskrivningar		1 971	1 491
Erhållen ränta		0	0
Erlagd ränta		-446	-490
Betald skatt		0	0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>-29 864</b>	<b>-31 947</b>
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>			
Förändring av pågående arbete för annans räkning		-7 373	-17 080
Minskning(+)/ökning(-) av rörelsefordringar		-23 932	-35 879
Minskning(-)/ökning(+) av rörelseskulder		66 369	21 787
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>5 200</b>	<b>-63 119</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar		-1 769	-4 862
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		81	-261
Fordringar hos koncernföretag		-6 000	13 060
Utlåning		2 270	-2 300
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-5 418</b>	<b>5 637</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Nyupptagna finansiella skulder		0	-927
Amortering av finansiella skulder		-2 622	0
Nyemission		3 007	58 378
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>385</b>	<b>57 451</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>167</b>	<b>-31</b>
Likvida medel vid årets början		805	836
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>971</b>	<b>805</b>

## Tilläggsupplysningar

### Not 1 Redovisningsprinciper och värderingsprinciper

Uppgifter i noter avser både moderbolaget och koncernen om inte annat anges specifikt. Om endast en uppsättning värden anges i en not, utan hänvisning till koncern eller moderbolag, innebär det att värdena för koncernen och moderbolaget är identiska i denna not.

### Företagsinformation

Signum Fastigheter med organisationsnummer 559195-9951 är ett aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Stockholm. Adressen till huvudkontoret är Sveavägen 166, 113 46 Stockholm. Företagets verksamhet omfattar förvaltning och utveckling av fastigheter direkt samt indirekt via dotterbolag.

### Allmänna redovisningsprinciper

Nedanstående redovisnings- och värderingsprinciper avser både koncernredovisningen och moderbolagets årsredovisning om annat inte särskilt anges.

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

### Intäktsredovisning

#### *Försäljning av material till bostadsprojekt*

Vid försäljning av varor redovisas normalt inkomsten som intäkt när de väsentliga förmåner och risker som är förknippade med ägandet av varan har överförts från företaget till köparen.

#### Tjänsteuppdrag

Tjänsteuppdrag på löpande räkning intäktsredovisas i takt med att arbetet utförs.

#### Försäljning av projektfastigheter

Försäljning av projektfastigheter redovisas vid den tillträdesdagen då de väsentliga förmåner och risker som är förknippade med tillgången har överförts från företaget till köparen.

#### Ränta och utdelning

Ersättning i form av ränta eller utdelning redovisas som intäkt när det är sannolikt att företaget kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen och när inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Ränta redovisas som intäkt enligt den s.k. effektivräntemetoden.

Utdelning redovisas som intäkt när företagets rätt till betalning är säkerställd.

### Låneutgifter

De låneutgifter som uppkommer då företaget lånar kapital för att finansiera tillverkningen av tillgångar som tar betydande tid att färdigställa, räknas in i tillgångens anskaffningsvärde. De räntekostnader som räknas in i tillgångens anskaffningsvärde värderas enligt effektivräntemetoden.

### Leasingavtal

#### *Företaget som leasetagare*

Företaget redovisar tillgångar som leasas genom ett finansiellt leasingavtal som en materiell anläggningstillgång samtidigt som framtida leasingavgifter redovisas som skuld. Vid det första redovisningstillfället redovisas tillgången och skulden till nuvärdet av framtida minimileaseavgifter och eventuellt restvärde. Vid beräkningen av nuvärdet av minimileaseavgifterna används avtalets implicita ränta. Operationella leasingavtal redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden.

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



#### Ersättningar 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. 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.

I företaget finns endast avgiftsbestämda pensionsplaner. Utgifter för avgiftsbestämda planer redovisas som en kostnad under den period de anställda utför de tjänster som ligger till grund för förpliktelsen.

#### Omräkning av poster i utländsk valuta

Fordringar och skulder i utländsk valuta har värderats till balansdagens kurs. Kursvinster och kursförluster på rörelsefordringar och rörelseskulder redovisas i rörelseresultatet medan kursvinster och kursförluster på finansiella fordringar och skulder redovisas som finansiella poster.

#### 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 per 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.

Uppskjutna skattefordringar netto redovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån beslutad skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstadsats. Uppskjutna skattefordringar reduceras till den del det inte är sannolikt att den underliggande skattefordran kommer att kunna realiseras inom en överskådlig framtid. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

### Anläggningstillgångar

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

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på betydande komponenter när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder.

Avskrivningsbart belopp utgörs av anskaffningsvärdet minskat med ett beräknat restvärde om detta är väsentligt. Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Immateriella anläggningstillgångar	
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten	10 år
Varumärke	10 år
Materiella anläggningstillgångar	
Inventarier	5 år

### Finansiella instrument

Bolaget redovisar och värderar finansiella instrument till anskaffningsvärde. Kundfordringar övriga kortfristiga fordringar redovisas till det lägsta av anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade det vill säga med avdrag för befarade förluster. Leverantörsskulder och övriga kortfristiga skulder redovisas till det belopp varmed de förväntas regleras. Långfristiga fordringar och långfristiga skulder värderas efter första redovisningen till upplupet anskaffningsvärde.

### Projektfastigheter

Projektfastigheter utgörs av fastigheter, bebyggda eller obebyggda, avsedda för framtida bostadsprojekt. Fastighetsförvärv sker antingen som direktförvärv av en eller flera enskilda fastigheter eller som förvärv av aktier i fastighetsägande bolag. Tillgången redovisas vid tillträde av fastigheten alternativt aktierna.

### Uppskattningar och bedömningar

För att kunna upprätta redovisningen enligt god redovisningssed måste företagsledningen och styrelsen göra bedömningar och antaganden. Dessa påverkar redovisade tillgångs- och skuldposter respektive intäkts- och kostnadsposter samt lämnad information i övrigt. Bedömningarna baseras på erfarenheter och antaganden som ledningen och styrelsen bedömer vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan skilja sig från de gjorda bedömningar. Mest väsentliga bedömningsposter i de finansiella rapporterna för Signum Fastigheter anses vara värdering av projektfastigheter och fordringar.

### Skatteverket

Under inledningen av sommaren fick Bolaget beslut från Skatteverket att moms och inkomstskatt för beskattningsåren 2019 tom 2022 bedöms ha varit felaktiga.

Beslutet baseras på att Skatteverket anser att bolaget har sålt sina projektutvecklingstjänster till ett för lågt pris till bostadsrättsföreningar som ansetts vara närstående till bolaget, och att det därför finns grund för att omvärdera beskattningsunderlaget för moms samt uttagsbeskatta inkomstskattemässigt. Skulle Skatteverket få bifall för sin ståndpunkt skulle detta innebära en tillkommande kostnad (inklusive ränta och skatteillägg) för Signum.

Bolaget har överklagat beslutet samt begärt anstånd med inbetalningen av skatten. Grunden för överklagandet är att Skatteverket inte har redogjort för någon utredning gällande marknadsvärdet för jämförbara tjänster och har därför inte visat att det klart framgår att de specifika tjänsterna har tillhandahållits till ett underpris. Det framgår tydligt av rättspraxis inom både moms (HFD 2021 ref. 53) och inkomstskatt (HFD 2017 ref. 14) att bestämmelserna om omvärdering och uttagsbeskattning ska tolkas restriktivt och det uppställs höga krav på Skatteverket att kunna visa att det klart framgår att det pris som tagits ut inte motsvarar marknadsvärdet.

Bolagets uppfattning är, baserat på den rättspraxis som finns för gällande liknande situationer, mer än sannolikt att bolaget vinner framgång i domstol och därför inte kommer att behöva betala det belopp som Skatteverket har påfört. Någon skuld eller avsättning har därför inte beaktats i redovisningen.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

**Not 2 Nettoomsättningens fördelning**

Nettoomsättningen hänförs i allt väsentligt till försäljning av material och husdelar samt projektledningstjänster till bostadsrättsföreningar inom ramen för bostadsutvecklingsprojekt.

**Not 3 Leasingavgifter**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
<i>Operationell leasing, inkl hyra för lokal</i>				
Leasingavgifter, årets kostnad	580	627	580	627
<i>Återstående leasingavgifter förfaller enligt följande</i>				
Inom ett år	344	741	344	741
Senare än ett år men inom fem år	0	0	0	0
Senare än fem år	0	0	0	0
<b>Summa</b>	<b>344</b>	<b>741</b>	<b>344</b>	<b>741</b>

**Not 4 Medeltalet anställda samt löner och andra ersättningar**

Medelantalet anställda

Koncernen har under året haft i genomsnitt 21 anställda (8 kvinnor och 13 män).

Samtliga har varit anställda i moderbolaget.

**Löner och andra ersättningar**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Styrelse och verkställande direktör	4 326	6 117	4 326	6 117
Övriga anställda	9 805	9 978	9 805	9 978
	<b>14 131</b>	<b>16 095</b>	<b>14 131</b>	<b>16 095</b>

Pensions- och övriga sociala kostnader

Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	452	452	452	452
Pensionskostnader för övriga anställda	894	931	894	931
Övriga sociala kostnader enligt lag och avtal	4 427	5 368	4 427	5 368
	<b>5 773</b>	<b>6 751</b>	<b>5 773</b>	<b>6 751</b>

Könsfördelning bland ledande befattningshavare

Andel kvinnor i styrelsen	0	0	0	0
Andel män i styrelsen	100%	100%	100%	100%

Styrelsen och VD

Verkställande direktören har ett anställningsavtal som stipulerar sex månaders ömsesidig uppsägningstid. Därutöver har VD en konkurrensklausul i 12 månader under vilken period bolaget har ett åtagande att ersätta VD för utebliven inkomst, dock maximalt 50% av VDs lön vid avgångstillfället.

**Not 5 Skatt på årets resultat**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Aktuell skatt	-122	-122	0	0
<b>Summa</b>	<b>-122</b>	<b>-122</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<i>Teoretisk skatt</i>				
Redovisat resultat före skatt	-12 557	-12 557	-31 835	-33 437
Skatt enligt gällande skattesats, 20,6 %	<b>2 587</b>	<b>2 587</b>	<b>6 558</b>	<b>6 888</b>
<i>Avstämning av redovisad skatt</i>				
Ej avdragsgilla kostnader	-157	-143	-49	-21
Övriga poster	6 619	4 301	0	0
Uppskjuten skatt på underskottsavdrag som ej åsatts ett värde	-9 049	-6 867	-6 509	-6 867
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>-122</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 6 Balanserade utvecklingsavgifter**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	10 075	7 724	10 075	7 724
Inköp	1 476	2 351	1 476	2 351
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>11 551</b>	<b>10 075</b>	<b>11 551</b>	<b>10 075</b>
Ingående avskrivningar	-2 006	-1 101	-2 006	-1 101
Årets avskrivningar	-1 284	-905	-1 284	-905
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 290</b>	<b>-2 006</b>	<b>-3 290</b>	<b>-2 006</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>8 261</b>	<b>8 069</b>	<b>8 261</b>	<b>8 069</b>

**Not 7 Varumärke**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 944	1 433	3 944	1 433
Inköp		2 511		2 511
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>3 944</b>	<b>3 944</b>	<b>3 944</b>	<b>3 944</b>
Ingående avskrivningar	-423	-113	-423	-113
Årets avskrivningar	-394	-310	-394	-310
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-817</b>	<b>-423</b>	<b>-817</b>	<b>-423</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>3 127</b>	<b>3 521</b>	<b>3 127</b>	<b>3 521</b>

**Not 8 Inventarier, verktyg och installationer**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 281	1 780	1 281	1 780
Inköp	214	261	214	261
Försäljningar/utrangeringar		-760		-760
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 495</b>	<b>1 281</b>	<b>1 495</b>	<b>1 281</b>
Ingående avskrivningar	-496	-530	-496	-530
Försäljningar/utrangeringar		266		266
Årets avskrivningar	-293	-232	-293	-232
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-789</b>	<b>-496</b>	<b>-789</b>	<b>-496</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>706</b>	<b>785</b>	<b>706</b>	<b>785</b>

**Not 9 Andelar i koncernföretag**

**Moderbolaget**

Företag	Organisations-nummer	Säte	Antal	Kapitalandel	Redovisat värde	
					2022-12-31	2021-12-31
Signum Holding AB	556962-2201	Stockholm	1 000	100%	6 050	50
					<b>6 050</b>	<b>50</b>

**Moderbolaget**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	50	50
Aktieägartillskott	6 000	0
<b>Redovisat värde</b>	<b>6 050</b>	<b>50</b>

**Not 10 Andelar i intresseföretag**

Företag	Organisations-nummer	Säte	Antal	Kapitalandel	Redovisat värde	
					2022-12-31	2021-12-31
Syrenlunden Holding AB	559362-7887	Stockholm	300	30%	31	2 798
Visbohammar Utveckling AB	559226-3908	Stockholm	250	50%	4 821	6
Signum Karlstad Holding AB	559321-6269	Stockholm	250	50%	10	10
Crestum Holding 4 AB	559301-4250	Stockholm	250	50%	10	10
					<b>4 872</b>	<b>2 824</b>

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31

Ingående anskaffningsvärden	2 824	2 084	0	0
Resultatandel från intresseföretag	-191	-728	0	0
Årets anskaffningar och aktieägartillskott	2 239	1 468	0	0
<b>Redovisat värde</b>	<b>4 872</b>	<b>2 824</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 11 Andra långfristiga och övriga kortfristiga fordringar**

Koncernen har andra långfristiga fordringar uppgående till 30 (2 300) tkr och övriga kortfristiga fordringar om 28 006 (103 832) tkr. Moderbolaget har andra långfristiga fordringar om 30 (2 300) tkr och övriga kortfristiga fordringar om 11 952 (108) tkr. Merparten av posterna avser fordringar på bostadsrättsföreningar.

**Not 12 Projektfastigheter**

Koncernen äger idag, genom dotterbolag, fastigheter i Upplands Bro, Haninge, Eskilstuna, Österåker, Mariefred, Karlstad samt Nynäshamn. Företaget är också, genom dotterbolag, ägare i ett fabriksbolag för husproduktion beläget i Stockaryd.

**Not 13 Kassa och bank**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Banktillgodohavanden	1 841	2 209	971	805
<b>Redovisat värde</b>	<b>1 841</b>	<b>2 209</b>	<b>971</b>	<b>805</b>

**Not 14 Antal aktier**

	Kvotvärde	Moderbolaget	
		2022-12-31	2021-12-31
Stamaktier serie A	100	13 531	13 207
Stamaktier serie B	100	3 969	2 770
<b>Redovisat värde</b>		<b>17 500</b>	<b>15 977</b>

Stamaktier serie A har ett röstvärde om 10 per aktie och stamaktie serie B har ett röstvärde om 1 per aktie.

**Not 15 Skulder till kreditinstitut**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Förfallotid < 1 år	28 455	37 060	0	0
Förfallotid 1-5 år	14 415	44 775	0	0
Förfallotid > 5 år	0	0	0	0
<b>Redovisat värde</b>	<b>42 870</b>	<b>81 835</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 16 Övriga skulder**

Koncernens övriga kortfristiga skulder om 50 463 (9 298) tkr består till övervägande del av skulde för genomförda förvärv samt skulder till en bostadsrättsförening.

Moderbolagets övriga kortfristiga skulder om 35 161 (3 786) tkr består till övervägande del av skulde för genomförda förvärv samt skulder till en bostadsrättsförening.

#### Not 17 Ställda säkerheter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	33 420	72 255	0	0
Pantsatta andelar i koncernföretag	0	9 550	0	0
Spärrade bankmedel	0	0	0	0
Pantsatta fodringar	0	0	0	0
<b>Summa</b>	<b>33 420</b>	<b>81 805</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

#### Not 18 Eventualförpliktelser

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Borgensåtagande för extern part avseende upptagna lån	173 147	158 155	173 147	158 155
<b>Summa</b>	<b>173 147</b>	<b>158 155</b>	<b>173 147</b>	<b>158 155</b>

#### Not 19 Väsentliga händelser efter balansdagen

Detaljplaneändringen i Björsta, Nynäshamn vinner laga kraft. Den nya planen omfattar ca 20 000 kvm BTA. Tredje etappen i Stenby Park, Eskilstuna färdigställs med tillträden under april och slutfinansiering i maj 2023.

Avyttring av Syrgasen i Norrtälje skedde i maj 2023, vidare har bolaget tecknat avtal om att sälja en fastighet för LSS boende i Björstaprojektet till G17 gruppen.

Organisationen minskade med ytterligare 5 FTE:s, per sista maj pågår fortfarande uppsägningstid för några av dessa.

CFO slutar under våren och VD säger upp sig. Ett nytt Management Team är på plats sedan 1 maj 2023.

Under augusti månad genomför Signum en nyemission där Mary Ann Holding åtagit sig att delta genom att teckna samtliga aktier till ett belopp om 50 000 000 SEK villkorat av att aktieägarna vid en extra bolagsstämma röstar positivt för att ändra bolagsordningen. Att ändrad bolagsordning krävs för att bolaget skall kunna genomföra nyemissionen samt ge förutsättningar för en planerad kvittnings eller apportemission. Grunden till kvittnings eller apportemissionen är att bolaget villkorat nyemissionen även åtagit sig att förvärva/apportera in en del av fastigheten Åker styckebruk 2:3, Strängnäs, motsvarande 62 000 kvm ljus BTA. Förvärvet eller apporten genomförs som bolagsförvärv/apport. Efter förvärv har bolaget ett Eget kapital uppgående till 290 Msek och Mary Ann Holding har blivit majoritetsägare av bolaget. Genom denna emission tillförs bolaget medel som säkrar likviditet och Eget kapital för fortsatt drift.

#### Skatteverket

Under inledningen av sommaren fick Bolaget beslut från Skatteverket att moms och inkomstskatt för beskattningsåren 2019 tom 2022 bedöms ha varit felaktiga.

Beslutet baseras på att Skatteverket anser att bolaget har sålt sina projektutvecklingstjänster till ett för lågt pris till bostadsrättsföreningar som ansetts vara närstående till bolaget, och att det därför finns grund för att omvärdera beskattningsunderlaget för moms samt uttagsbeskatta inkomstskattemässigt. Skulle Skatteverket få bifall för sin ståndpunkt skulle detta innebära en tillkommande kostnad (inklusive ränta och skattetillägg) för Signum.

Bolaget har överklagat beslutet samt begärt anstånd med inbetalningen av skatten. Grunden för överklagandet är att Skatteverket inte har redogjort för någon utredning gällande marknadsvärdet för jämförbara tjänster och har därför inte visat att det klart framgår att de specifika tjänsterna har tillhandahållits till ett underpris. Det framgår tydligt av rättspraxis inom både moms (HFD 2021 ref. 53) och inkomstskatt (HFD 2017 ref. 14) att bestämmelserna om omvärdering och uttagsbeskattning ska tolkas restriktivt och det uppställs höga krav på Skatteverket att kunna visa att det klart framgår att det pris som tagits ut inte motsvarar marknadsvärdet.

Bolagets uppfattning är, baserat på den rättspraxis som finns för gällande liknande situationer, mer än sannolikt att bolaget vinner framgång i domstol och därför inte kommer att behöva betala det belopp som Skatteverket har påfört. Någon skuld eller avsättning har därför inte beaktats i redovisningen.

**Not 20 Disposition av vinst eller förlust**

**Resultatdisposition**

*(Belopp i kr)*

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämman förfogande står:

balanserad vinst	40 445 063
årets resultat	-31 835 252
	<u>8 609 811</u>

Styrelsen föreslår att:

till aktieägarna utdelas	0
i ny räkning överföres	8 609 811
	<u>8 609 811</u>

**Not 21 Definition av nyckeltal**

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Stockholm enligt digital signatur

Anders Nyström  
Ordförande

Mikael Hultman

Ola Thunell

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt digital signatur.  
Ernst & Young AB

Oskar Wall  
Auktoriserad revisor



# Verifikat

Transaktion 09222115557498294753

## Dokument

Årsredovisning Signum Fastigheter AB 2022 Final  
Huvuddokument  
22 sidor  
Startades 2023-08-09 15:26:40 CEST (+0200) av Fredrik  
Thunell (FT)  
Färdigställt 2023-08-09 20:07:01 CEST (+0200)

## Initierare

Fredrik Thunell (FT)  
Signum Fastigheter AB  
fredrik.thunell@signumhem.se  
+46705444766

## Signerande parter

Anders Nyström (AN)  
Personnummer 730929-0455  
anders@propertypal.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Anders Olof Nyström"  
Signerade 2023-08-09 17:40:00 CEST (+0200)

Ola Thunell (OT)  
Personnummer 5610046954  
ola.thunell@signumhem.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "OLA  
THUNELL"  
Signerade 2023-08-09 16:10:03 CEST (+0200)

Mikael Hultman (MH)  
Personnummer 630921-1172  
mikael.hultman@signumhem.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"MIKAEL HULTMAN"  
Signerade 2023-08-09 15:37:33 CEST (+0200)

Oskar Wall (OW)  
Personnummer 7506031439  
oskar.wall@se.ey.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Erik  
Oskar Wall"  
Signerade 2023-08-09 20:07:01 CEST (+0200)



# Verifikat

Transaktion 09222115557498294753

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





Building a better  
working world

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Signum Fastigheter AB, org.nr 559195-9951

### Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Signum Fastigheter AB för år 2022.

Enligt vår 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.

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

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen 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 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

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 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, förfälskning, 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 och koncernredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi 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. Våra 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 vi 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 vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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.



Building a better  
working world

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Signum Fastigheter AB för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter 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 moderbolaget och koncernen enligt god revisions sed 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 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

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 revisions sed 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 revisions sed 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.

### Anmärkning

Årsredovisningen har överlämnats till oss efter den i lagen angivna tidpunkten. Årsredovisningen avgavs inte i sådan tid att det varit möjligt att, enligt 7 kap. 10§ aktiebolagslagen, hålla årsstämma inom sex månader efter räkenskapsårets utgång.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Ernst & Young AB

Oskar Wall  
Auktoriserad revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering.  
Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

**Erik Oskar Wall**

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19750603xxxx

IP: 185.130.xxx.xxx

2023-08-09 18:08:09 UTC



2023091505509

Penneo dokumentnyckel: 7XCSC-10MVX-SFM0W-A0FY1-6LE8K-T0VLZ

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

#### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

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

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

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