

Tjänsteanteckning 2024-03-05  
Denna årsredovisning ersätter handling som  
inkom: 2023-06-15 och har film nr: 9488-8672  
/MP1, Bolagsverket

**Årsredovisning**  
och  
**Koncernredovisning**  
för  
**Förvaltnings AB Enen**  
556027-1040  
Räkenskapsåret  
2022

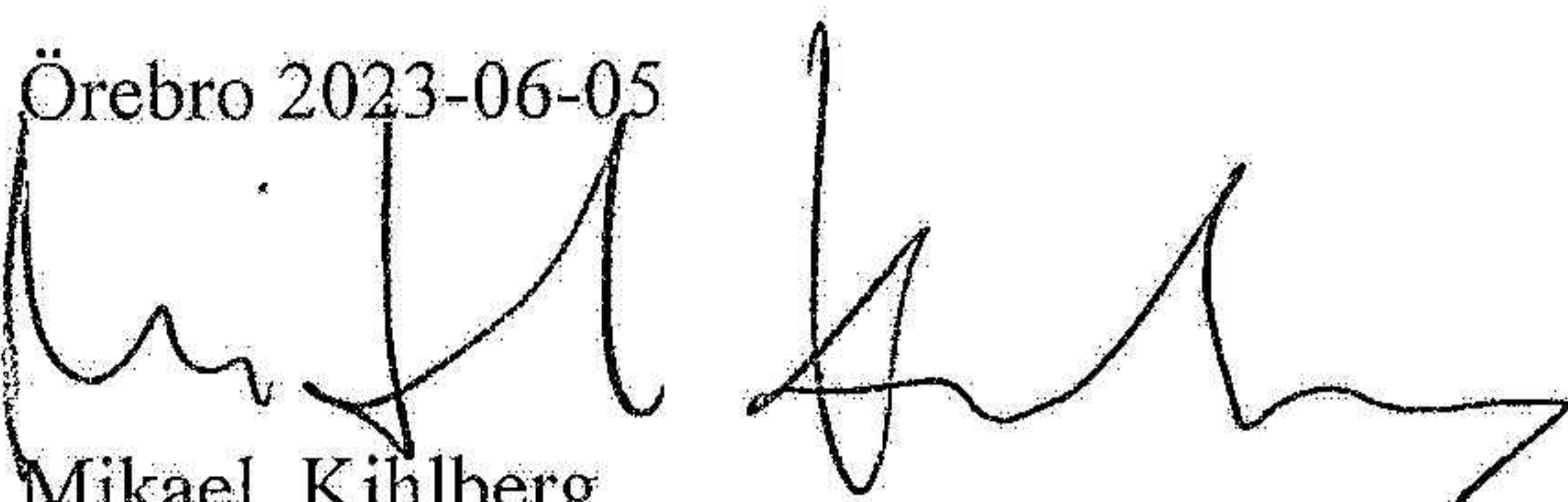
**Fastställelseintyg**

Undertecknad verkställande direktör i Förvaltnings AB Enen intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen för moderbolaget samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen har fastställts på årsstämma 2023-06-02. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Örebro 2023-06-05

Mikael Kihlberg



Styrelsen och verkställande direktören för Förvaltnings AB Enen avger följande årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2022.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Bolaget äger och förvaltar fastigheter och värdepapper. Bolagets fastighetsinnehav omfattar nio fastigheter i Örebro, Nora och Hallsberg med totalt 211 lägenheter om 13 870 kvm samt lokaler om 3 717 kvm.

Ägare till bolaget är Hans Melin, som är huvudägare med egen majoritet. Övriga ägare är Christina Melin Dahlström och Elisabeth Melin.

Företaget har sitt säte i Örebro.

### Koncernstruktur

Bolaget är moderbolag i en koncern bestående av Melins Fastighetsförvaltning AB, 556045-6211. Melins Fastighetsförvaltning AB är moderbolag till Fastighetsbolaget i Västra Ban i Örebro AB, 556877-3567 samt FinFast AB, 556387-1259, som i sin tur är moderbolag till FinFast Parkering AB, 559150-0458.

Koncernens fastighetsinnehav omfattar 55 fastigheter varav 34 i Örebro, 8 i Hallsberg, 7 i Nora, 6 i Kumla med totalt 1 880 lägenheter om 121 390 kvm samt lokaler om 25 782 kvm.

Utöver ovan nämnda bolag har Melins Fastighetsförvaltning AB även intresse i Asplunds i Örebro AB, 556672-3069.

### Försäljning

Bolagets hyresintäkter, som till 78,0 % kommer från bostäder, har ökat till 21 328 tkr (21 024 tkr). Ökningen kommer av den allmänna hyresökningen. Uthyrningsgraden har uppgått till 97,2 % (98,5 %).

### Investeringar

Moderbolag:

Totalt 8,5 Mkr har investerats i förbättringsåtgärder på det befintliga fastighetsbeståndet varav drygt 6,3 Mkr avser renoveringar på kök och bad.

Koncern:

Totalt 38,0 Mkr har investerats i förbättringsåtgärder på det befintliga fastighetsbeståndet. Förutom flertalet renoveringar av kök och bad har även fönstren bytts ut i ett flertal fastigheter.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Koncernen:

Dotterbolaget Melins Fastighetsförvaltning AB har under året arbetat vidare med nya detaljplanerna på de två markköp som gjordes föregående år, Örnstros samt Karlslundsgatan i Örebro. Vi hoppas inom de närmaste åren kunna byggstarta dessa bostadsprojekt.

Moderbolaget:

Den kraftiga nedgången under året på Börsen har påverkat bolagets aktieportfölj i form av nedskrivningar på vissa enskilda börsaktier med betydande belopp. Dotterbolaget Ingeborgs i Örebro AB har sålt i början av året.

### Riskhantering

Koncernen är exponerat för ränterisker, risker för kreditförluster samt risker för fastighetsskador. Dessa risker hanteras genom efterlevnad av upprättad finanspolicy, systematisk kreditbedömning samt fullvärdesförsäkring av fastighetsbeståndet. För att uppnå en effektiv och flexibel hantering av ränterisken i bolagets skuldportfölj används finansiella derivatinstrument. Hanteringen sker i enlighet med de riktlinjer och ramar som är fastställda i koncernens finanspolicy.

### Flerårsöversikt (Tkr)

Koncernen	2022	2021	2020	2019	2018
Rörelsens intäkter	195 873	195 430	182 852	188 205	166 918
Resultat efter finansiella poster	68 242	85 231	77 095	89 478	65 536
Balansomslutning	1 580 635	1 569 844	1 476 843	1 402 472	1 332 311
Soliditet (%)	43,1	40,9	39,8	37,8	35,0

Moderbolaget	2022	2021	2020	2019	2018
Rörelsens intäkter	41 805	46 025	40 175	46 762	31 900
Resultat efter finansiella poster	16 508	24 351	15 174	21 808	6 882
Balansomslutning	350 786	336 453	327 390	310 486	295 230
Soliditet (%)	33,8	34,4	31,8	31,7	30,2

### Förändringar i eget kapital

Koncernen	Aktie- kapital	Annat eget kapital inkl. årets resultat	Minoritets- intresse	Totalt
Belopp vid årets ingång	10 000	345 099	286 393	641 492
Disposition enligt beslut av årets stämma:				
Utdelning		-11 238	-4 443	-15 681
Övriga poster		-59	-583	-642
Årets resultat		31 276	24 174	55 450
Belopp vid årets utgång	10 000	365 078	305 541	680 619

AP

Förvaltnings AB Enen  
Org.nr 556027-1040

3 (31)

2024021301573

<b>Moderbolaget</b>	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Reserv- fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	10 000	164	72 524	15 967	98 655
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:					
Utdelning				-11 238	-11 238
Balanseras i ny räkning			4 728	-4 728	0
Årets resultat				14 014	14 014
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>10 000</b>	<b>164</b>	<b>77 252</b>	<b>14 015</b>	<b>101 431</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	77 252 832
årets vinst	14 014 201
	<b>91 267 033</b>

disponeras så att	
i ny räkning överföres	91 267 033
	<b>91 267 033</b>

Utdelningen om 20.376.400 togs på extra bolagsstämma 2023-01-31.

Koncernens och moderbolagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar samt kassaflödesanalyser med noter.

AP

## Koncernens Resultaträkning

Tkr

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	3, 4	180 467	174 780
Förvaltningsintäkter		1 388	2 135
Aktiehandel	5	12 494	17 294
Övriga rörelseintäkter		1 525	1 221
<b>Summa intäkter</b>		<b>195 874</b>	<b>195 430</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Råvaror och förnödenheter		0	-1 738
Reparation och underhåll		-36 646	-26 495
Fastighetstjänster		-5 723	-5 226
Taxebundna kostnader		-13 685	-12 069
Uppvärmning		-17 667	-17 399
Fastighetsskatt		-3 960	-4 000
Övriga fastighetskostnader		-2 114	-1 686
Övriga externa kostnader	6	-4 301	-5 493
Personalkostnader	7	-19 554	-21 351
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-20 129	-19 919
Övriga rörelsekostnader	8	-1 491	-840
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-125 270</b>	<b>-116 216</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>70 604</b>	<b>79 214</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i intresseföretag	9	5 336	11 721
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	10	3 123	1 454
Räntekostnader och liknande resultatposter		-10 821	-7 158
<b>Summa resultat från finansiella poster</b>		<b>-2 362</b>	<b>6 017</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>68 242</b>	<b>85 231</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>68 242</b>	<b>85 231</b>
Skatt på årets resultat	11	-6 640	-9 943
Uppskjuten skatt	11	-6 118	-4 976
<b>Årets resultat</b>		<b>55 484</b>	<b>70 312</b>
Minoritetens andel av årets resultat		-24 208	-30 028

AR

**Koncernens  
Balansräkning**

Tkr

Not

2022-12-31

2021-12-31

**TILLGÅNGAR**

**Anläggningstillgångar**

**Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark	12	1 219 736	1 208 754
Förbättringsutgifter på annans fastighet		0	649
Inventarier, verktyg och installationer	13	1 324	1 847
Pågående projekt	14	2 810	4 409
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>1 223 870</b>	<b>1 215 659</b>

**Finansiella anläggningstillgångar**

Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	15	135 813	133 810
Fordringar hos intresseföretag	16	0	12 076
Andra långfristiga värdepappersinnehav	17	5 818	5 818
<b>Summa finansiella tillgångar</b>		<b>141 631</b>	<b>151 704</b>

<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>1 365 501</b>	<b>1 367 363</b>
------------------------------------	--	------------------	------------------

**Omsättningstillgångar**

**Varulager**

Råvaror och förnödenheter		189	138
<b>Summa varulager</b>		<b>189</b>	<b>138</b>

**Kortfristiga fordringar**

Kundfordringar		411	415
Fordringar hos intresseföretag	16	0	262
Övriga fordringar		5 266	6 628
Aktuella skattefordringar		4 658	257
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2 825	1 486
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>13 160</b>	<b>9 048</b>

**Kortfristiga placeringar**

Övriga kortfristiga placeringar	18	192 590	181 589
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>192 590</b>	<b>181 589</b>

Kassa och bank		9 195	11 706
		<b>9 195</b>	<b>11 706</b>

<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>215 134</b>	<b>202 481</b>
------------------------------------	--	----------------	----------------

<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>1 580 635</b>	<b>1 569 844</b>
-------------------------	--	------------------	------------------

AP

**Koncernens  
Balansräkning**

Tkr

Not                      2022-12-31                      2021-12-31

**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**Eget kapital**

Aktiekapital		10 000	10 000
Annat eget kapital inklusive årets resultat		365 078	345 099
<b>Eget kapital</b>		<b>375 078</b>	<b>355 099</b>

Minoritetsandel		305 541	286 393
-----------------	--	---------	---------

<b>Summa eget kapital</b>		<b>680 619</b>	<b>641 492</b>
---------------------------	--	----------------	----------------

**Avsättningar**

19

Avsättningar för uppskjuten skatt		114 577	107 911
<b>Summa avsättningar</b>		<b>114 577</b>	<b>107 911</b>

**Långfristiga skulder**

20

Skulder till kreditinstitut		749 544	757 996
Skulder till intresseföretag		0	3 560
Övriga skulder		991	8 691
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>750 535</b>	<b>770 247</b>

**Kortfristiga skulder**

Förskott från kunder		0	31
Leverantörsskulder		13 417	16 597
Skulder till intresseföretag		0	78
Aktuella skatteskulder		11	0
Övriga skulder		3 992	16 239
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	17 484	17 249
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>34 904</b>	<b>50 194</b>

<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>1 580 635</b>	<b>1 569 844</b>
---------------------------------------	--	------------------	------------------

<b>Koncernens</b>	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Kassaflödesanalys</b>			
Tkr			
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		68 242	85 231
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m	22	21 616	20 232
Betald skatt		-11 030	-13 958
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>78 828</b>	<b>91 505</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>			
Förändring av varulager		-52	-15
Förändring kundfordringar		4	-155
Förändring av kortfristiga fordringar		285	-2 956
Förändring leverantörsskulder		-3 180	5 594
Förändring av kortfristiga skulder		-12 546	16 719
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>63 339</b>	<b>110 692</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-29 161	-90 190
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		100	20
Förändringar i finansiella anläggningstillgångar		10 073	-5 942
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-18 988</b>	<b>-96 112</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		0	8 909
Amortering av lån		-19 712	0
Utbetald utdelning		-15 681	-10 182
Investeringar i kortfristiga placeringar		-11 001	-6 893
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-46 394</b>	<b>-8 166</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-2 043</b>	<b>6 415</b>
Likvida medel vid årets början		11 706	4 732
<b>Avyttrade likvida medel</b>			
Avyttrade likvida medel		-468	0
Förvärvade likvida medel		0	560
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>9 195</b>	<b>11 706</b>

**Moderbolagets  
Resultaträkning**

Tkr

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>	23		
Hysesintäkter	3, 24	21 328	21 024
Förvaltningsintäkter		7 786	7 587
Övriga rörelseintäkter		197	120
Aktiehandel	5	12 494	17 294
<b>Summa rörelsens intäkter</b>		<b>41 805</b>	<b>46 025</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparation och underhåll		-7 116	-3 694
Fastighetstjänster		-304	-256
Taxebundna kostnader		-1 835	-1 674
Uppvärmning		-3 240	-3 109
Fastighetsskatt		-596	-548
Övriga fastighetskostnader		-195	-189
Övriga externa kostnader	6	-2 291	-2 303
Personalkostnader	7	-11 147	-10 772
Avskrivningar		-2 854	-2 817
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-29 578</b>	<b>-25 362</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>12 227</b>	<b>20 663</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag	25	3 000	4 469
Resultat från andelar i intresseföretag	9	0	-22
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 235	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-954	-759
<b>Summa resultat från finansiella poster</b>		<b>4 281</b>	<b>3 688</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>16 508</b>	<b>24 351</b>
Bokslutsdispositioner	26	-125	-5 312
<b>Resultat före skatt</b>		<b>16 383</b>	<b>19 039</b>
Skatt på årets resultat	11	-2 369	-3 072
<b>Årets resultat</b>		<b>14 014</b>	<b>15 967</b>

**Moderbolagets  
Balansräkning**

Not                      2022-12-31                      2021-12-31

Tkr

**TILLGÅNGAR**

**Anläggningstillgångar**

*Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	12	150 922	148 182
Inventarier, verktyg och installationer	13	254	317
Pågående projekt	14	1 724	3 908
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>152 900</b>	<b>152 407</b>

*Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar i koncernföretag	27	960	1 412
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>960</b>	<b>1 412</b>

**Summa anläggningstillgångar**    **153 860**    **153 819**

**Omsättningstillgångar**

*Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		16	6
Övriga fordringar		166	640
Aktuella skattefordringar		2 138	200
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2 015	198
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>4 335</b>	<b>1 044</b>

*Kortfristiga placeringar*

Övriga kortfristiga placeringar	18	192 590	181 589
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>192 590</b>	<b>181 589</b>

*Kassa och bank*

<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>196 926</b>	<b>182 634</b>
------------------------------------	--	----------------	----------------

**SUMMA TILLGÅNGAR**    **350 786**    **336 453**

Förvaltnings AB Enen  
Org.nr 556027-1040

10 (31)

2024021301580

## Moderbolagets Balansräkning

Tkr

Not                      2022-12-31                      2021-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

10 000

10 000

Reservfond

164

164

**Summa bundet eget kapital**

**10 164**

**10 164**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserad vinst eller förlust

77 253

72 524

Årets resultat

14 014

15 967

**Summa fritt eget kapital**

**91 267**

**88 491**

**Summa eget kapital**

**101 431**

**98 655**

Obeskattade reserver

28

21 536

21 411

Avsättningar

19

Övriga avsättningar

27 471

26 798

**Summa avsättningar**

**27 471**

**26 798**

Långfristiga skulder

20

Checkräkningskredit

3 651

5 532

Skulder till kreditinstitut

48 386

48 386

Övriga skulder

991

8 691

**Summa långfristiga skulder**

**53 028**

**62 609**

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

2 791

3 651

Skulder till koncernföretag

140 583

119 588

Övriga skulder

340

753

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

21

3 606

2 988

**Summa kortfristiga skulder**

**147 320**

**126 980**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**350 786**

**336 453**

AP

**Moderbolagets**  
**Kassaflödesanalys**

Tkr

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		16 509	24 351
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	22	2 854	824
Betald skatt		-3 639	-5 828
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>15 724</b>	<b>19 347</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		-10	19
Förändring av kortfristiga fordringar		-1 380	1 246
Förändring av leverantörsskulder		-860	2 226
Förändring av kortfristiga skulder		21 241	-2 842
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>34 715</b>	<b>19 996</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-3 346	-5 940
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		0	20
Investeringar i kortfristiga placeringar		-11 003	-6 892
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		453	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-13 896</b>	<b>-12 812</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Förändring av lån		-9 581	-1 702
Utbetald utdelning		-11 238	-5 874
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-20 819</b>	<b>-7 576</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>0</b>	<b>-392</b>
Likvida medel vid årets början		1	393
Likvida medel vid årets slut		1	1

## Noter

Tkr

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Intäktsredovisning

##### *Hysesintäkter*

Hysesintäkter redovisas i den period uthyrningen avser, i enlighet med hyresvillkoren. Hysesintäkter redovisas i förekommande fall efter avdrag för moms.

##### *Tjänsteuppdrag/Förvaltningsuppdrag*

För tjänsteuppdrag till fast pris redovisas de inkomster och utgifter som är hänförliga till ett utfört tjänsteuppdrag som intäkt respektive kostnad i förhållande till uppdragets färdigställandegrad på balansdagen (successiv vinstavräkning).

För tjänsteuppdrag på löpande räkning redovisas inkomsten som är hänförlig till ett utfört tjänsteuppdrag som intäkt i takt med att arbete utförs och material levereras eller förbrukas.

##### *Försäkringsersättningar*

Vid driftsstopp, skador etc. som helt eller delvis täcks av försäkringsersättning redovisas en beräknad försäkringsersättning när denna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Försäkringsersättningar redovisas i posten Övriga rörelseintäkter.

##### *Offentliga bidrag*

Bidrag som erhållits för förvärv av en anläggningstillgång reducerar anläggningstillgångens redovisade anskaffningsvärde. Övriga offentliga bidrag redovisas i posten Övriga rörelseintäkter.

#### Koncernredovisning

##### *Konsolideringsmetod*

Koncernredovisningen har upprättats enligt förvärvsmetoden. Detta innebär att förvärvade verksamheters identifierbara tillgångar och skulder redovisas till marknadsvärde enligt upprättad förvärvsanalys. Överstiger verksamhetens anskaffningsvärde det beräknade marknadsvärdet av de förväntade nettotillgångarna enligt förvärvsanalysen redovisas skillnaden som goodwill.

##### *Transaktioner mellan koncernföretag*

Koncerninterna fordringar och skulder samt transaktioner mellan koncernföretag liksom orealiserade vinster elimineras i sin helhet. Orealiserade förluster elimineras också såvida inte transaktionen motsvarar ett nedskrivningsbehov.

Förändring av internvinst under räkenskapsåret har eliminerats i koncernresultaträkningen.

AP

### **Anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången.

Byggnaderna har från och med årsredovisningen 2014 kategoriindelats och byggnadskomponenter fastställts för respektive kategori med bedömd återstående nyttjandetid för varje enskild byggnad. Justering har även gjorts för år 2013 i samband med övergången till K3-reglerna. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av en anläggningstillgång redovisas som Övrig rörelseintäkt respektive Övrig rörelsekostnad.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. Bolagets mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	
- Stomme och grund	50-100 år
- Tak	25-50 år
- Fasadbeklädnad	40-80 år
- Inre ytskikt	10-20 år
- Installationer	25-50 år
Byggnadsinventarier	10-25 år
Markanläggningar	20 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Låneutgifter avseende lånat kapital som kan hänföras till inköp, konstruktion eller produktion av en tillgång som det tar betydande tid att färdigställa innan den kan användas eller säljas, kostnadsförs.

### **Finansiella instrument**

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar värdepapper, kundfordringar och övriga fordringar, leverantörsskulder, och låneskulder.

#### ***Kundfordringar och övriga fordringar***

Fordringar redovisas som omsättningstillgångar. Kundfordringar tas upp till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

#### ***Andra långfristiga värdepappersinnehav***

Tillgångar ingående i posten redovisas inledningsvis till anskaffningsvärde. I efterföljande redovisning redovisas tillgången till anskaffningsvärde med bedömning av om nedskrivningsbehov föreligger.

#### ***Låneskulder och leverantörsskulder***

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader.

#### ***Derivatinstrument som ingår i säkringsredovisning***

Bolaget utnyttjar derivatinstrument (ränteswapar) för att hantera ränterisken som uppstår vid upptagande av lån till rörlig ränta. För dessa transaktioner tillämpas normalt säkringsredovisning.

Genom säkringen erhåller bolaget en fast ränta och det är denna ränta som redovisas i resultaträkningen i posten Räntekostnader och liknande resultatposter.

#### ***Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar***

Vid varje balansdag bedömer bolaget om det finns någon indikation på nedskrivningsbehov i någon utav de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående. Eventuell nedskrivning redovisas i resultaträkningsposten Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar.

#### **Leasingavtal**

Samtliga leasingavtal där företaget är leasetagare redovisas som operationell leasing (hyresavtal), oavsett om avtalen är finansiella eller operationella. Leasingavgiften redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden.

Uthyrning av lokaler och bostäder klassificeras som operationell leasing. Leasingintäkterna redovisas linjärt under leasingperioden.

#### **Varulager**

Lagret värderas enligt inkomstskattelagens bestämmelser till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet. Anskaffningsvärdet fastställs med användning av först in, först ut-metoden (FIFU).

#### **Inkomstskatter**

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

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den utsträckning det är sannolikt att avdraget kan avräknas mot överskott vid framtida beskattning.

Aktuell skatt, liksom förändring i uppskjuten skatt, redovisas i resultaträkningen om inte skatten är hänförlig till en händelse eller transaktion som redovisas direkt i eget kapital. Skatteeffekter av poster som redovisas direkt mot eget kapital, redovisas mot eget kapital.

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

#### **Aktiehandel**

Under rubriken kortfristiga placeringar redovisas aktier som innehas i rörelsegrenarna aktiehandel (lageraktier) samt förvaltning av aktier (kapitalplaceringsaktier). Värdering av ingående poster av lageraktier sker individuellt till det lägsta av anskaffningsvärde och verkligt värde. Som verkligt värde upptas marknadsvärde på balansdagen. Värdering sker i resultaträkningen under posten "Aktiehandel". Kapitalplaceringsaktierna värderas som en portfölj till det lägsta av anskaffningsvärde och verkligt värde då det finns en dokumenterad riskspridningsstrategi. Som verkligt värde upptas marknadsvärde på balansdagen. Eventuell värdering sker i resultaträkningen under posten "Aktiehandel".

Aktiehandeln omfattas även av handel med optioner. Företaget ställer ut sälj- och köpoptioner.

Köptioner ställs ut i de aktier som företaget innehar och säljoptioner ställs ut i ett begränsat antal aktieslag som alla tillhör Stockholmsbörsens mest omsatta. Optionspremierna skuldförs tills dess de förfaller. Inget behov av ytterligare reservationer finns på balansdagen med anledning av optionshandeln.

#### **Värderingsmetod av fastighetsbeståndet**

##### *Värdepåverkande faktorer*

Ett stort antal faktorer styr marknadsvärdet för hyreshus. För att marknaden ska vara effektiv krävs också att det finns tillgång till krediter. Följande delar har analyserats vid fastighetsvärderingen: hyresintäkterna, hyresgäststrukturen, driftskostnaderna samt fastighetens läge och tekniska skick. För flertalet av de värderade fastigheterna är en av de mest sannolika köparna fastigheternas hyresgäster i form av en bostadsrättsförening.

##### *Värderingsmetod*

Jämförelser och analys har gjorts av genomförda köp av fastigheter och bostadsrätter inom respektive delmarknad. En uppbyggd direktavkastningsmodell har använts vid värdering av samtliga fastigheter som bland annat tar hänsyn till fastighetens läge, tekniska status samt storlek.

För samtliga genomförda värderingar har intern värdering utförts.

#### **Nedskrivningar av icke-finansiella tillgångar**

När det finns en indikation på att en tillgångs värde minskat, görs en prövning av nedskrivningsbehov. Har tillgången ett återvinningsvärde som är lägre än det redovisade värdet, skrivs den ner till återvinningsvärdet.

Vid bedömning av nedskrivningsbehov grupperas tillgångarna på de lägsta nivåer där det finns separata identifierbara kassaflöden (kassagenererande enheter). För tillgångar, andra än goodwill, som tidigare skrivits ner görs per varje balansdag en prövning av om återföring bör göras.

#### **Ersättningar till anställda**

##### *Kortfristiga ersättningar*

Kortfristiga ersättningar i bolaget utgörs av lön, sociala avgifter, betald semester och betald sjukfrånvaro.

##### *Ersättningar efter avslutad anställning*

Bolagets anställda omfattas endast av avgiftsbestämda pensionsplaner. I avgiftsbestämda planer betalar företaget fastställda avgifter till ett annat företag och har inte någon legal eller informell förpliktelse att betala något ytterligare även om det andra företaget inte kan uppfylla sitt åtagande. Bolagets resultat belastas för kostnader i takt med att de anställdas tjänster utförts.

#### **Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar. Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut.

AP

### **Nyckeltalsdefinitioner**

Rörelsens intäkter

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

### **Uppskattningar och bedömningar**

Bolaget gör uppskattningar och bedömningar om framtiden. De uppskattningar för redovisningsändamål som blir följden av dessa kommer, definitionsmässigt, sällan att motsvara det verkliga resultatet. De uppskattningar och antaganden som innebär en betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande år behandlas i huvuddrag nedan.

#### ***Ränterisker/Kapitalförsörjning***

Bolaget är exponerat för ränterisker, för att minimera dessa risker binder bolaget vid behov räntor i s.k. swapavtal. Underliggande lån upptas till rörlig ränta knuten till Stibor 3 månader. Bolaget använder svenska banker/kreditinstitut för sin kapitalförsörjning.

#### ***Risker för kreditförluster***

Bolaget utsätts för kreditförluster huvudsakligen via uteblivna hyresintäkter. Dessa risker hanteras genom att vid nytecknande av hyresavtal göra noggranna kreditbedömningar samt att kontinuerligt följa upp löpande hyresbetalningar. Vidare har Bolaget en fortlöpande dialog med de hyresgäster som har i ekonomiska mått mätt större hyreskontrakt i syfte att tidigt kunna hantera eventuella obalanser vad avser de ekonomiska relationerna hyresvärd/hyresgäst emellan.

#### ***Risker för fastighetsskador***

Risken för väsentliga fastighetsskador såsom brand eller annan större skada möts genom att samtliga fastigheter i beståndet är fullvärdesförsäkrade.

#### ***Risker för vakanser***

Den stora överefterfrågan på de orter bolaget bedriver verksamhet gör att bedömningen av risken för betydande vakanser är försumbara.

#### ***Nedskrivningsbehov av fastighetsbeståndet***

För Bolagets vidkommande och för innevarande år bedöms utifrån gjord marknadsvärdering inte föreligga något behov av nedskrivning i det samlade fastighetsbeståndet.

## Not 2 Ekonomiska arrangemang som inte redovisas i balansräkningen Moderbolaget

För att uppnå en rimlig och väl avvägd ränterisk (genomsnittlig räntebindningstid) i skuldportföljen används vid behov ränteswapar. Utestående ränteswapavtal uppgår till 0 mkr (0 mkr). Per bokslutsdagen finns ett undervärde på 0 kr (0 tkr) i avtalen. Undervärdet/övervärdet representerar den kostnad/intäkt som skulle uppstå om man avslutar avtalen i förtid. Analogt skulle motsvarande undervärde/övervärde (sk ränteskillnadsersättning) uppstå om man i stället valt att använda långa räntebindningar på bolagets lån. Om respektive ränteswapavtal kvarstår t o m sitt slutförfalldatum så kommer undervärdet/övervärdet att löpande elimineras. Bolaget använder aktivt säljoptioner i sitt arbete med aktieportföljen. Det finns fastställd policy för hur stor det underliggande värdet får vara. Alla intäkter från säljoptionerna som inte realiserats under året betraktas som förutbetalda intäkter på balansdagen. Per bokslutsdagen fanns ett undervärde på 0 tkr (0 tkr).

## Not 3 Operationella leasingavtal

Såsom leasetagare

Framtida minimileaseavgifter, som ska erläggas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal utgör, ett för bolaget, oväsentligt belopp och särredovisas ej.

Såsom leasegivare, hyresvärd

För bolaget utgörs framtida hyresintäkter till övervägande del av hyresintäkter för bostäder med uppsägningsstid om tre månader.

## Not 4 Nettoomsättningen fördelas enligt nedan:

### Koncernen

	2022	2021
Bostadshyror	147 716	140 352
Lokalhyror	27 705	25 464
Garage- och parkeringshyror	6 234	5 539
Övrigt	616	4 949
Tomhyror	-1 286	-998
Rabatter	-520	-526
	<b>180 465</b>	<b>174 780</b>

**Not 5 Aktiehandel  
Koncernen**

	2022	2021
<b>Omsättningen för aktiehandel avser:</b>		
Utdelning	16 648	16 234
Nedskrivning/återföring nedskrivning	-5 670	505
Optioner	-456	212
Realisationsresultat	1 972	343
	<b>12 494</b>	<b>17 294</b>

**Moderbolaget**

	2022	2021
<b>Omsättningen för aktiehandel avser:</b>		
Utdelning	16 648	16 234
Nedskrivning/återföring nedskrivning	-5 670	505
Optioner	-456	212
Realisationsresultat	1 972	343
	<b>12 494</b>	<b>17 294</b>

**Not 6 Arvode till revisorer**

**Koncernen**

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
<b>Grant Thornton</b>		
Revisionsuppdrag	131	142
Övriga tjänster	31	23
	<b>162</b>	<b>165</b>

**Moderbolaget**

	2022	2021
<b>Grant Thornton</b>		
Revisionsuppdrag	32	39
Övriga tjänster	4	17
	<b>36</b>	<b>56</b>

**Not 7 Anställda och personalkostnader  
Koncernen**

	2022	2021
<b>Medelantalet anställda</b>		
Kvinnor	12	14
Män	17	20
	<b>29</b>	<b>34</b>
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Styrelse och verkställande direktör	3 675	3 122
Övriga anställda	9 927	11 780
	<b>13 603</b>	<b>14 901</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	596	550
Pensionskostnader för övriga anställda	679	620
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	4 132	4 533
	<b>5 407</b>	<b>5 703</b>
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>19 009</b>	<b>20 604</b>

Det finns avtal om avgångsvederlag vid uppsägning av VD från företagets sida, som inte föranleds av att VD agerat oredligt eller har åsidosatt sina åliggande mot Förvaltnings AB Enen, utbetalas med grundlönen under sex månaders tid. Pension tryggas via löpande betalningar.

AR

**Moderbolaget**

	2022	2021
<b>Medelantalet anställda</b>		
Kvinnor	5	3
Män	11	10
	16	13
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Styrelse och verkställande direktör	2 321	1 976
Övriga anställda	5 476	5 408
	7 797	7 384
<b>Sociala kostnader</b>		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	339	338
Pensionskostnader för övriga anställda	362	310
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	2 363	2 271
	3 064	2 919
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>10 861</b>	<b>10 303</b>
<b>Könsfördelning bland ledande befattningshavare</b>		
Andel kvinnor i styrelsen och VD	50 %	50 %
Andel män i styrelsen och VD	50 %	50 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	0 %	0 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	100 %	100 %

Det finns avtal om avgångsvederlag vid uppsägning av VD från företagets sida, som inte föranleds av att VD agerat oredligt eller har åsidosatt sina åliggande mot Förvaltnings AB Enen, utbetalas med grundlönen under sex månaders tid.

Pension tryggas via löpande betalningar.

**Not 8 Övriga rörelsekostnader**

**Koncernen**

	2022	2021
Utrangering materiella anläggningstillgångar	-1 491	-840
	-1 491	-840

*MP*

Förvaltnings AB Enen  
Org.nr 556027-1040

21 (31)

2024021301591

**Not 9 Resultat från andelar i intresseföretag  
Koncernen**

	2022	2021
Andel i Norra Bro Stuteri HB	0	-22
Asplunds i Örebro AB	5 336	7 793
Fastighetsbolaget Västra Ban i Örebro AB	0	3 950
	<b>5 336</b>	<b>11 721</b>

**Moderbolaget**

	2022	2021
Andel i Norra Bro Stuteri HB	0	-22
	<b>0</b>	<b>-22</b>

**Not 10 Övriga intäkter och liknande resultatposter  
Koncernen**

	2022	2021
Ränteintäkter från intresseföretag	416	1 034
Övriga ränteintäkter	5	0
Utdelning kapitalplac. aktier	450	420
Övriga ränteintämter	2 252	0
	<b>3 123</b>	<b>1 454</b>

17

**Not 11 Aktuell och uppskjuten skatt  
Koncernen**

	2022	2021
<b>Skatt på årets resultat</b>		
Aktuell skatt	-6 640	-9 943
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-6 118	-4 976
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>-12 758</b>	<b>-14 919</b>

**Avstämning av effektiv skatt**

	2022		2021	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		68 255		85 231
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-14 058	20,60	-17 558
Ej avdragsgilla kostnader		-30		-18
Ej skattepliktiga intäkter		1 238		1 116
Skatteeffekt av schablonränta på p-fond		-83		-76
Skatteeffekt av värdeföränd intressebolag		413		1 605
Skatteeffekt koncernjustering		77		0
Skatteeffekt av nedskrivning fin tillgångar				0
Skatteeffekt uppräknig återföring p-fond		-121		-119
Skatteeffekt avs. schabloneff. fondandelar		-7		-6
Skatteeffekt av ändrad skattesats				136
Uppskjuten skatt K2 bolag		-28		
Skillnad BFM och SKM utrangering		-160		
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>18,69</b>	<b>-12 758</b>	<b>17,50</b>	<b>-14 919</b>

**Moderbolaget**

	2022	2021
<b>Skatt på årets resultat</b>		
Aktuell skatt	-1 697	-3 081
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-673	9
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>-2 370</b>	<b>-3 072</b>

**Avstämning av effektiv skatt**

	2022		2021	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		16 383		19 039
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-3 375	20,60	-3 922
Ej avdragsgilla kostnader		-10		-9
Ej skattepliktiga intäkter		1 077		921
Schablonintäkt p-fond		-22		-20
Schabloneffekt fondandelar		-7		-6
Uppräkning p-fond		-32		-36
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>14,46</b>	<b>-2 370</b>	<b>16,13</b>	<b>-3 072</b>

*MF*

**Not 12 Byggnader och mark  
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 407 144	1 319 481
Inköp	27 465	57 750
Försäljningar/utrangeringar	-2 112	-1 245
Omklassificeringar	4 572	1 272
	0	29 887
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 437 070</b>	<b>1 407 144</b>
Ingående avskrivningar	-198 391	-177 876
Försäljningar/utrangeringar	625	408
Årets avskrivningar	-19 569	-19 032
	0	-1 890
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-217 334</b>	<b>-198 391</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 219 736</b>	<b>1 208 754</b>
Taxeringsvärden byggnader	1 414 211	1 164 139
Taxeringsvärden mark	613 078	609 286
	<b>2 027 289</b>	<b>1 773 425</b>

Fastigheterna har värderats internt per 2022-12-31 till 2 364 473 tkr (2 555 506 tkr).

**Moderbolaget**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	165 928	163 839
Inköp	2 496	2 089
Omklassificeringar till tillgångar	3 903	0
Omklassificering till kostnader	-967	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>171 360</b>	<b>165 928</b>
Ingående avskrivningar	-17 746	-15 100
Årets avskrivningar	-2 692	-2 646
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-20 438</b>	<b>-17 746</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>150 922</b>	<b>148 182</b>
Taxeringsvärden byggnader	153 963	127 397
Taxeringsvärden mark	73 297	74 697
	<b>227 260</b>	<b>202 094</b>

Fastigheterna har värderats internt per 2022-12-31 till 278 319 tkr (299 099 tkr).

*MF*

**Not 13 Inventarier, verktyg och installationer  
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 383	3 961
Inköp	238	522
Försäljningar/utrangeringar	-59	-100
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>4 562</b>	<b>4 383</b>
Ingående avskrivningar	-2 752	-2 249
Försäljningar/utrangeringar	59	100
Årets avskrivningar	-545	-604
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 238</b>	<b>-2 752</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 324</b>	<b>1 631</b>

**Moderbolaget**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 575	1 581
Inköp	98	94
Försäljningar/utrangeringar	-59	-100
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 614</b>	<b>1 575</b>
Ingående avskrivningar	-1 258	-1 187
Försäljningar/utrangeringar	59	100
Årets avskrivningar	-161	-171
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 360</b>	<b>-1 258</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>254</b>	<b>317</b>

**Not 14 Pågående projekt  
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 409	1 516
Inköp	6 838	5 668
Omklassificeringar	-8 436	-2 683
	0	-92
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>2 810</b>	<b>4 409</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>2 810</b>	<b>4 409</b>

**Moderbolaget**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 908	152
Inköp	1 719	3 756
Omklassificeringar	-3 903	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 724</b>	<b>3 908</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 724</b>	<b>3 908</b>

**Not 15 Specifikation andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag  
Koncernen**

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde
Asplunds i Örebro AB	16,5%	16,5%	24 906	135 813
				135 813
	Org.nr	Säte	Eget kapital	Resultat
Asplunds i Örebro AB	556672-3069	Örebro	145 885	10 610

**Not 16 Fordran hos intressebolag  
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående belopp	12 076	10 063
Tillkommande fordran	0	2 013
Avgående fordran	-12 076	0
	0	12 076

**Not 17 Aktier och andelar  
Koncernen**

Namn	Bokfört värde	Marknads- värde
Noterade aktier och andelar	5 818	53 292
	5 818	53 292

*RP*

## Not 18 Aktier och andelar

### Koncernen

För att sprida riskerna i bolagets portfölj så har bolaget en riskspridningsstrategi som innebär att sprida placeringarna i flera olika verksamheter och branscher med långa och korta innehav samt att bolaget har en aktiv förvaltning där varje placering dagligen följs för att eventuella åtgärder vid kraftiga upp- eller nedgångar ska kunna vidtas.

	Bokfört värde	Marknadsvärde
Noterade aktier och andelar	192 590	499 608
	<b>192 590</b>	<b>499 608</b>

### Moderbolaget

För att sprida riskerna i bolagets portfölj så har bolaget en riskspridningsstrategi som innebär att sprida placeringarna i flera olika verksamheter och branscher med långa och korta innehav samt att bolaget har en aktiv förvaltning där varje placering dagligen följs för att eventuella åtgärder vid kraftiga upp- eller nedgångar ska kunna vidtas.

	Bokfört värde	Marknadsvärde
Noterade aktier och andelar	192 590	499 608
	<b>192 590</b>	<b>499 608</b>

## Not 19 Avsättningar

### Koncernen

Skillnaden mellan å ena sidan den inkomstskatt som har redovisats i resultaträkningen samt å andra sidan den inkomstskatt som belöper sig på verksamheten utgörs av:

	2022-12-31	2021-12-31
uppskjuten skatt avseende obeskattade reserver	17 274	17 129
uppskjuten skatt avseende temporära skillnader byggnader	97 303	90 782
	<b>114 577</b>	<b>107 911</b>

### Moderbolaget

	2022-12-31	2021-12-31
uppskjuten skatt avseende temporära skillnader byggnader	27 471	26 798
	<b>27 471</b>	<b>26 798</b>

JP

**Not 20 Långfristiga skulder  
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder till kreditinstitut	745 893	745 893
Checkräkningskredit	3 651	12 104
Övriga skulder	991	8 691
Skulder till intresseföretag	0	3 560
	<b>750 535</b>	<b>770 247</b>

Alla skulder förfaller inom fem år. Bolaget avser att förlänga eller lägga om samtliga krediter. Bolagen avser att förlänga eller lägga om krediterna.

**Moderbolaget**

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder till kreditinstitut	48 386	48 386
Checkräkningskredit	3 651	5 532
Övriga skulder	991	8 691
	<b>53 028</b>	<b>62 609</b>

Alla skulder förfaller inom fem år. Bolaget avser att förlänga eller lägga om samtliga krediter.

**Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter  
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna personalkostnader	2 440	2 586
Förskottshyror	13 393	13 160
Aktieoptioner	818	450
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	726	1 049
Upplupna räntekostnader	107	4
	<b>17 484</b>	<b>17 249</b>

**Moderbolaget**

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna personalkostnader	1 279	1 077
Förskottshyror	1 435	1 388
Aktieoptioner	818	450
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	72	73
	<b>3 604</b>	<b>2 988</b>

RP

**Not 22 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet  
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Avskrivningar	20 129	19 919
Återföring nedskrivning aktier	0	-505
Realisationsresultat	0	-20
Förlust vid utrangering av anläggningstillgångar	0	837
Utrangering	1 487	0
	<b>21 616</b>	<b>20 232</b>

**Moderbolaget**

	2022-12-31	2021-12-31
Avskrivningar	2 854	2 817
Återföring nedskrivning aktier	0	-505
Realisationsresultat	0	-20
Anticiperad utdelning		-1 468
	<b>2 854</b>	<b>824</b>

**Not 23 Försäljning till koncernföretag  
Moderbolaget**

	2022	2021
Andel försäljning till dotterbolag	13,42 %	11,85 %
Andel försäljning till företag i de koncerner där företaget ingår som dotterföretag	0,68 %	0,64 %

**Not 24 Hyresintäkter  
Moderbolaget**

	2022	2021
<b>Hyresintäkterna fördelas enligt nedan</b>		
Bostadshyror	16 642	16 205
Lokalhyror	3 847	3 774
Garage- och parkeringshyror	1 442	1 365
Övriga hyresposter	12	10
	<b>21 943</b>	<b>21 354</b>
<b>Vakanser och rabatter</b>		
Vakanser	-565	-273
Rabatter	-52	-57
	<b>-617</b>	<b>-330</b>
<b>Totala hyresintäkter</b>		
Totala hyresintäkter	21 328	21 024
	<b>21 328</b>	<b>21 024</b>

A

Förvaltnings AB Enen  
Org.nr 556027-1040

29 (31)

2024021301599

**Not 25 Resultat från andelar i koncernföretag  
Moderbolaget**

	2022	2021
Erhållna utdelningar	3 000	4 469
	<b>3 000</b>	<b>4 469</b>

**Not 26 Bokslutsdispositioner  
Moderbolaget**

	2022	2021
Avsättning till periodiseringsfond	-2 745	-4 984
Återföring från periodiseringsfond	2 620	2 949
Lämnade koncernbidrag	0	-3 277
	<b>-125</b>	<b>-5 312</b>

**Not 27 Specifikation andelar i koncernföretag  
Moderbolaget**

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde
Melins Fastighetsförvaltning AB	50,01%	50,01%	75 001	960 960

Melins Fastighetsförvaltning AB  
Org.nr 556045-6211 Säte Örebro

**Not 28 Obeskattade reserver  
Moderbolaget**

	2022-12-31	2021-12-31
Periodiseringsfond 2016	0	2 620
Periodiseringsfond 2017	2 103	2 103
Periodiseringsfond 2018	2 695	2 695
Periodiseringsfond 2019	5 696	5 696
Periodiseringsfond 2020	3 313	3 313
Periodiseringsfond 2021	4 984	4 984
Periodiseringsfond 2022	2 745	
	<b>21 536</b>	<b>21 411</b>
Uppskjuten skatt avseende obeskattade reserver	4 559	4 411
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	22	20

12

**Not 29 Ställda säkerheter  
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
<b>För skulder till kreditinstitut:</b>		
Företagsinteckning	500	500
Fastighetsinteckningar	896 393	896 393
	<b>896 893</b>	<b>896 893</b>

**Moderbolaget**

	2022-12-31	2021-12-31
Företagsinteckning	500	500
Fastighetsinteckningar	73 386	73 386
Börsnoterade aktier	0	0
	<b>73 886</b>	<b>73 886</b>

**Not 30 Eventualförpliktelser  
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Garantibelopp Fastigo	129	134
	<b>129</b>	<b>134</b>

**Moderbolaget**

	2022-12-31	2021-12-31
Garantibelopp Fastigo	129	134
	<b>129</b>	<b>134</b>

**Not 31 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

**Koncernen**

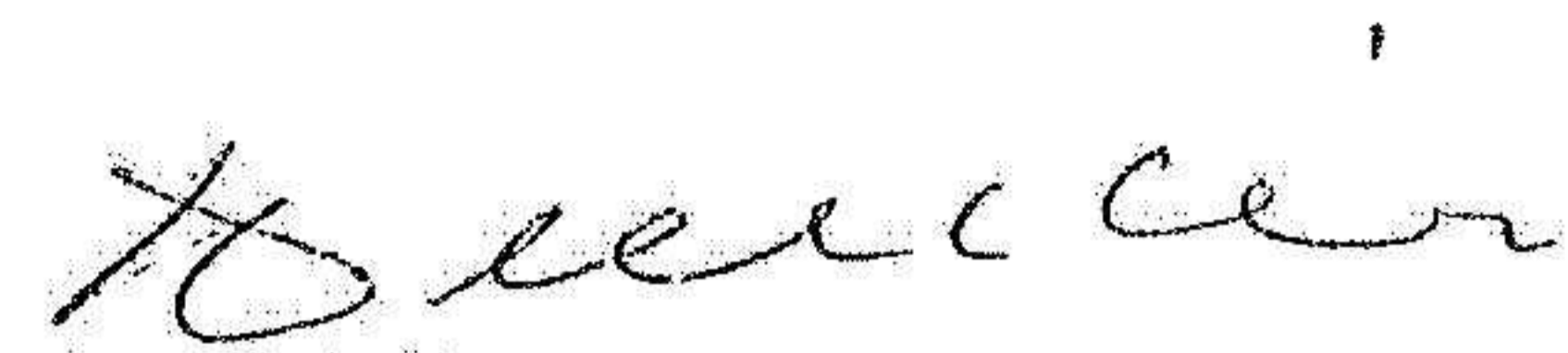
Styrelsen bedömer att oroligheterna i omvärlden skulle kunna få en negativ effekt på företagets resultat även på det nya året, i dagsläget går det dock inte att bedöma hur stor effekten kan bli.

**Moderbolaget**

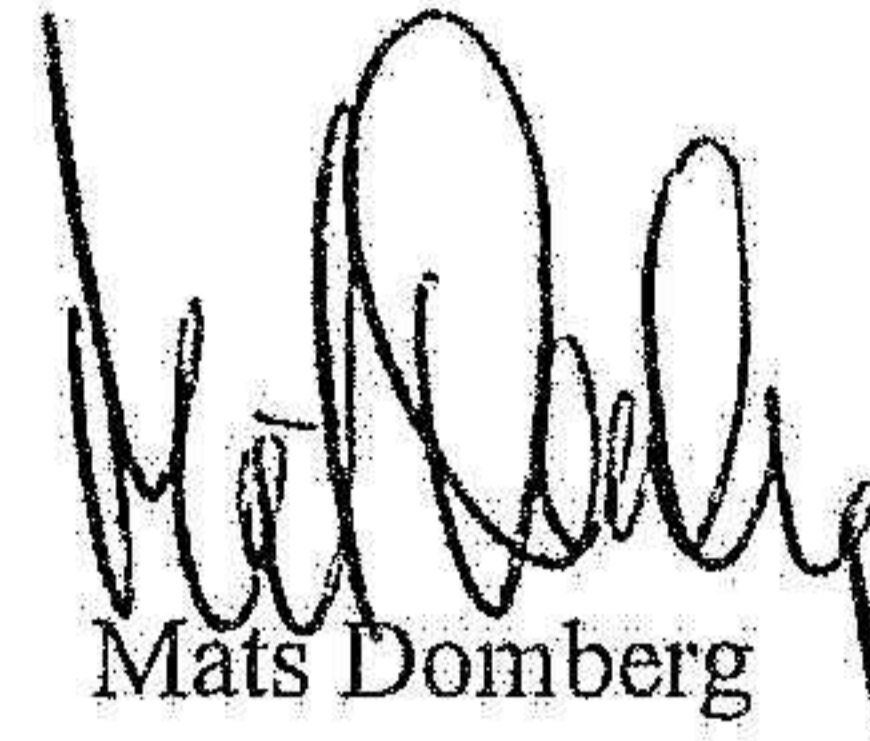
Styrelsen bedömer att de fortsatta oroligheterna i omvärlden skulle kunna få en negativ effekt på företagets resultat även på det nya året, i dagsläget går det dock inte att bedöma hur stor effekten kan bli.

2024021301601

Örebro 25/5 2023



Hans Melin  
Ordförande



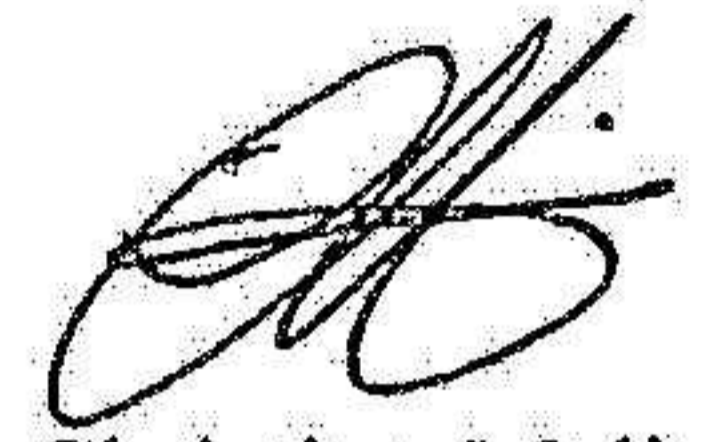
Mats Domberg



Elisabeth Melin



Birgitta Melin

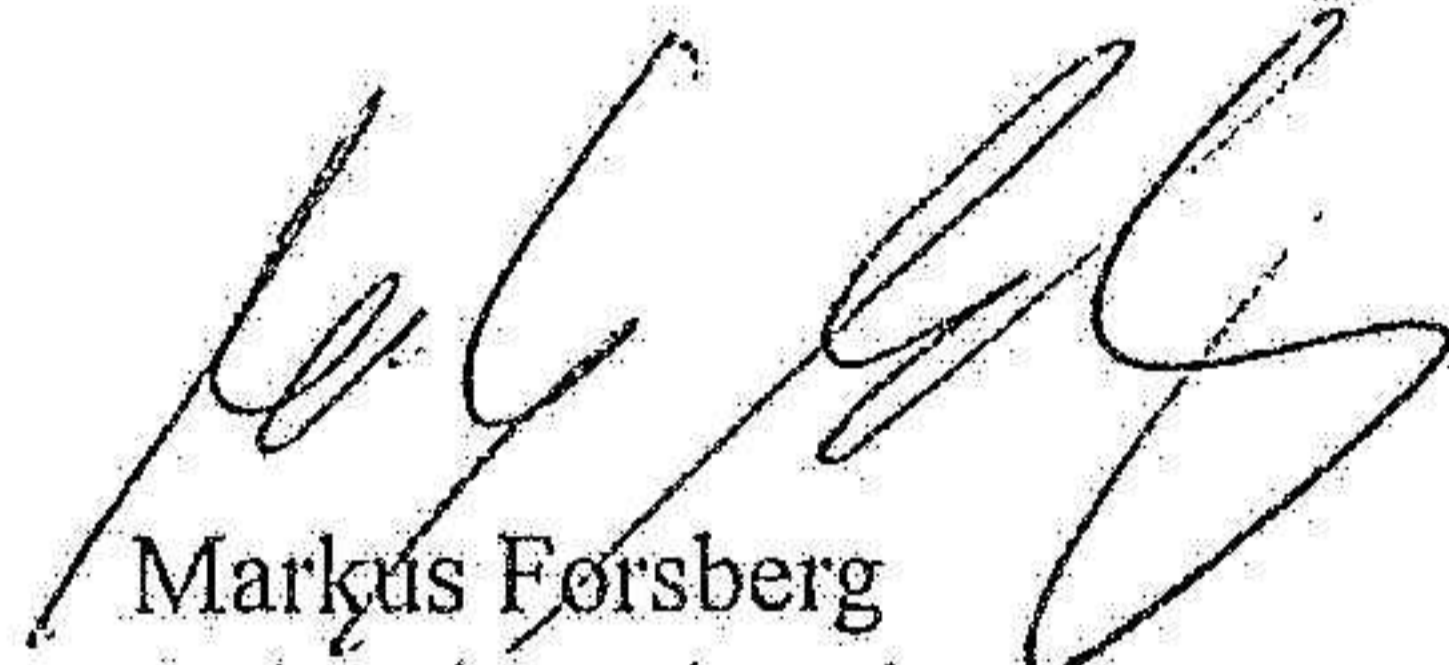


Christina Melin



Mikael Kihlberg  
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats 5/6 2023



Markus Forsberg  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Förvaltnings Aktiebolaget ENEN

Org.nr. 556027 - 1040

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

## Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Förvaltnings Aktiebolaget ENEN för år 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 är 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 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 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 huruvida 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. 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 och koncernredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets 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.

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 för Förvaltnings Aktiebolaget ENEN för år 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen 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 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:

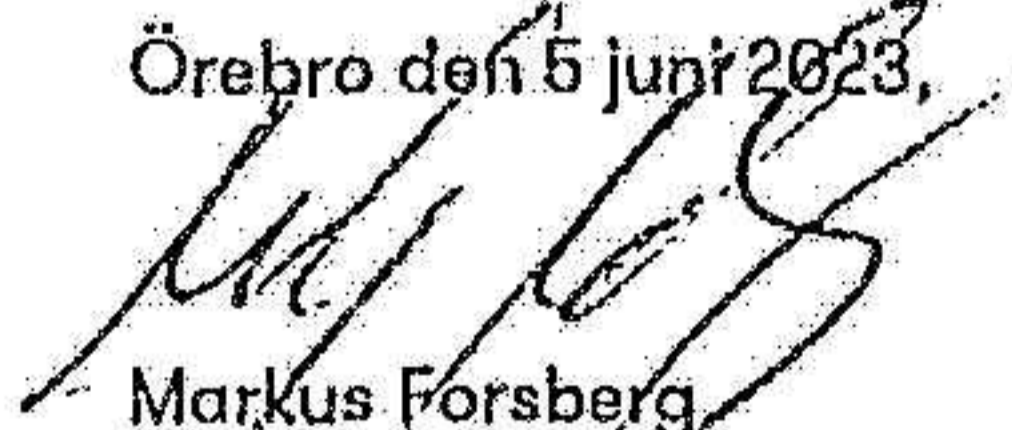
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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.

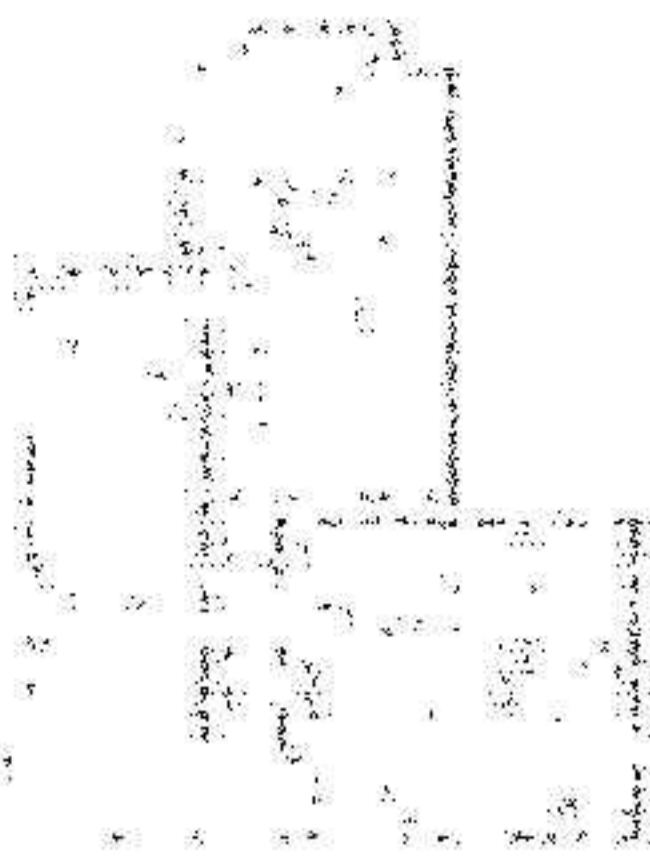
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsred 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.

Örebro den 5 juni 2023,



Markus Forsberg  
Auktoriserad revisor



Bolagsverket  
851 81 Sundsvall

Örebro 2024-03-04

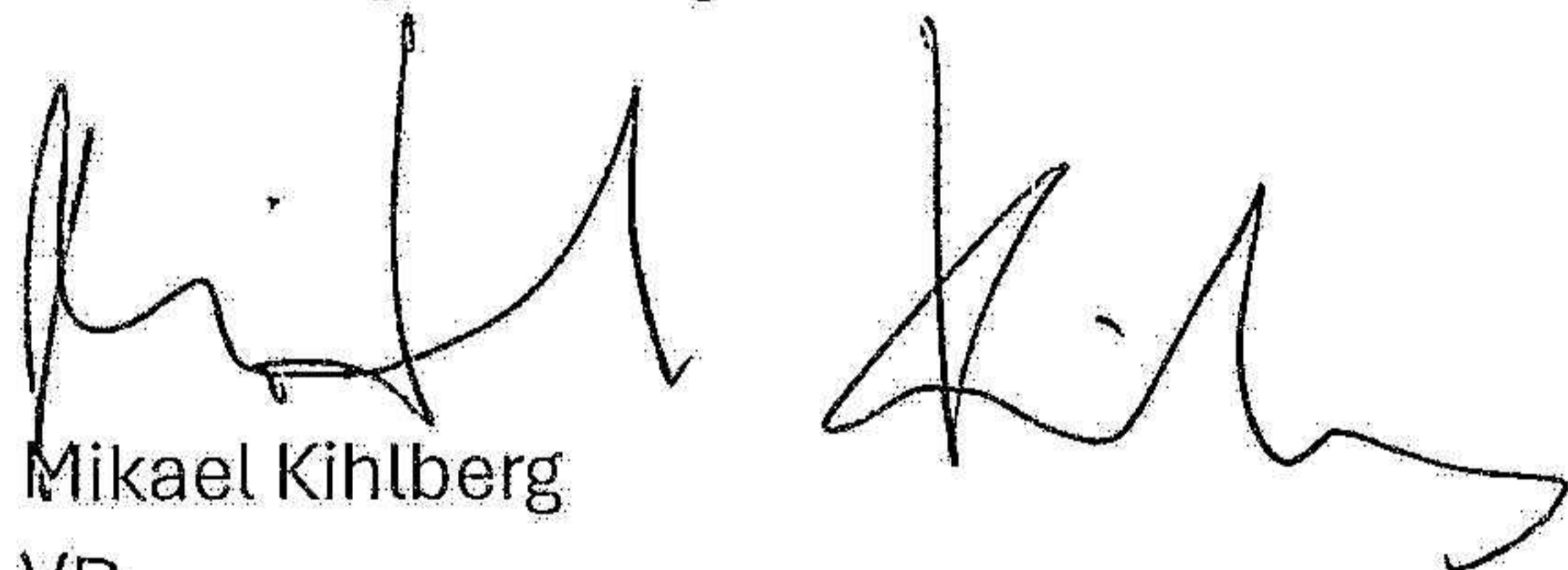
**Komplettering i ärende 9076580/2024**

Hej!

Här kommer ett nytt försättsblad till tidigare inskickad årsredovisning avseende Förvaltnings AB Enen, organisationsnummer 556027-1040

Ärendet avser komplettering av datum på fastställeseintyget

Med vänlig hälsning



Mikael Kihlberg

VD

Förvaltnings AB Enen

019-16 48 44

[mikael.kihlberg@melinsfastigheter.se](mailto:mikael.kihlberg@melinsfastigheter.se)