

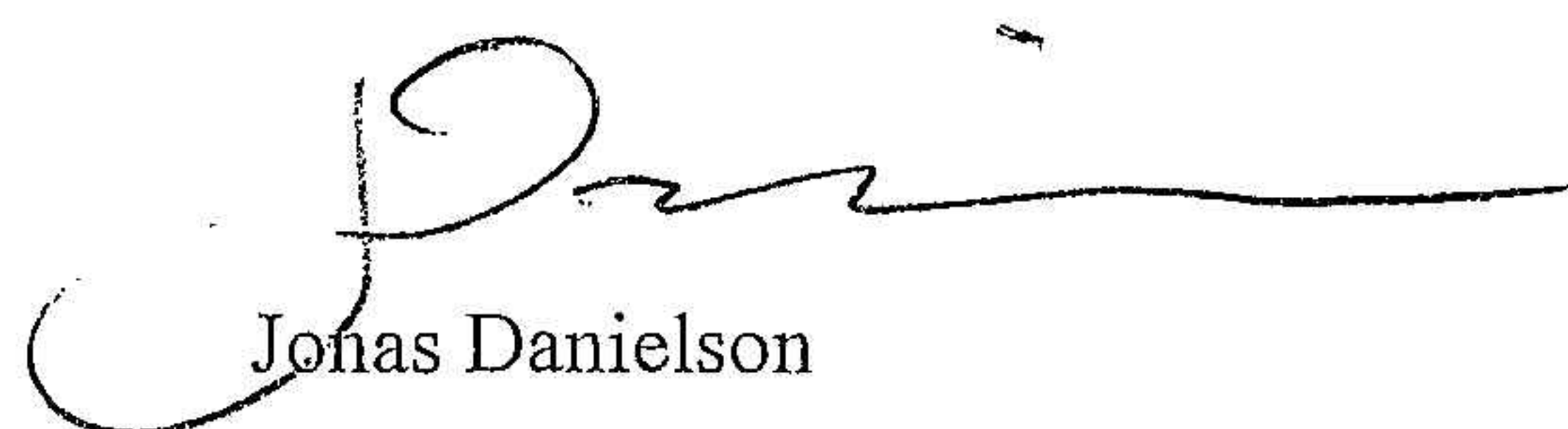
Årsredovisning
och
Koncernredovisning
för
Senäte Fastigheter AB
556416-6519
Räkenskapsåret
2022

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Senäte Fastigheter AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen för moderbolaget samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen har fastställts på årsstämman den 13 maj 2023. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Lidköping den 13 maj 2023


Jonas Danielson

Årsredovisning
och
Koncernredovisning
för
Senäte Fastigheter AB
556416-6519
Räkenskapsåret
2022

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning koncern	8
Balansräkning koncern	9
Kassaflödesanalys koncern	11
Resultaträkning	12
Balansräkning	13
Kassaflödesanalys	15
Noter	16

Styrelsen och verkställande direktören för Senäte Fastigheter AB avger följande årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2022.

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

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Senäte Fastigheter AB äger och förvaltar fastigheter. Bolaget hyr ut bostäder och lokaler, med tyngdpunkten på bostäder. Totalt äger bolaget 127 (128) fastigheter belägna i Lidköping, Skara, Falköping, Köping, Grästorp och Degerfors. Bolaget ägs av familjen Danielson.

Företaget har sitt säte i Lidköping.

Verksamheten under räkenskapsåret

Totalt lägenhetsinnehav är 1 845 (1 845) lägenheter, 122 798 (122 798) kvm. Totalt lokalinnehav är 102 (103) lokaler, 34 704 (40 747) kvm.

Hysesintäkterna under räkenskapsåret uppgår till 158,5 mkr. Föregående räkenskapsår uppgick hyresintäkterna till 154,4 mkr. Hyresintäkterna har således ökat.

Resultatet efter finansiella kostnader och intäkter uppgår till 98,2 (45,2) mkr. Resultatet efter bokslutsdispositioner och skatt är 87,3 (35,5) mkr.

Bolaget har under året sålt en större samhällsfastighet i Falköping vilket ökat årets resultat med 53,9 mkr.

Fastighetsbestånd

Lidköping

Tjugoen fastigheter. Total fastighetsyta 33 322 kvm.
320 lägenheter 21 014 kvm, genomsnittlig lägenhetsyta 66 kvm.
26 lokaler 12 308 kvm.

Skara

Tretton fastigheter. Total fastighetsyta 20 881 kvm.
237 lägenheter 16 993 kvm, genomsnittlig lägenhetsyta 71 kvm.
19 lokaler 3 868 kvm.

Falköping

Sextioåtta fastigheter. Total fastighetsyta 51 372 kvm.
529 lägenheter 37 878 kvm, genomsnittlig lägenhetsyta 71 kvm.
33 lokaler 7 451 kvm.

Köping

Nitton fastigheter. Total fastighetsyta 41 427 kvm.
615 lägenheter 39 101 kvm, genomsnittlig lägenhetsyta 64 kvm.
24 lokaler 2 326 kvm.

Grästorps

Två fastigheter. Total fastighetsyta 8 730 kvm.
2 lokaler 8 730 kvm.

Degerfors

Fem fastigheter. Total fastighetsyta 7 812 kvm.
144 lägenheter 7 812 kvm, genomsnittlig lägenhetsyta 54 kvm.
Inga lokaler

Uthyrningsläge

Uthyrningsläget för bostäder har karaktäriserats av låg vakans. Vakansen har totalt sett ökat, vissa orter har en något ökad vakans medan andra har lägre.
Genomsnittlig vakansgrad, inklusive lägenheter under renovering, har varit :

Ort	Bostäder	Lokaler
Totalt	1,8 (1,6)%	3,3 (3,2)%
Lidköping	0,2 (0,1)%	1,7 (2,3)%
Falköping	0,5 (1,1)%	8,3 (6,6)%
Skara	1,4 (1,8)%	3,9 (4,9)%
Köping	1,6 (1,5)%	5,1 (4,7)%
Grästorps	-	0,0 (0,0)%
Degerfors	14,8 (8,1)%	-

Fastigheternas värde

Fastighetsbeståndet hade den 31 december 2022 ett internt beräknat avkastningsvärde på 1 829 mkr och ett bokfört värde inklusive pågående projekt samt mark och byggnadsinventarier på 894 mkr. Avkastningsvärdet översteg det bokförda värdet med 935 mkr. Värderingen grundar sig på faktiska förhållanden och bedömningar av marknadsmässiga avkastningskrav. Varje enskild fastighet har bedömts för sig. Marknadens uppfattning om direktavkastning för respektive ort har styrt vilket avkastningskrav vi satt för orten. Bolaget har valt att använda sig av avkastningskrav och vakanser som hämtas från Datscha och utgör ett snitt av värderingsföretagens (Newsec och Forum) vakanser och avkastningsvärde. Den aktuella hyresnivån används och de faktiska drifts- och underhållskostnaderna i bolaget. Enskilda fastigheters drift- och underhållskostnader schabloniseras utifrån bolagets verkliga utfall. Aktuell fastighetsskatt används i kalkylen.

Ort	Direktavkastning bostadsfastigheter	Direktavkastning lokalfastigheter
Lidköping	4,6-4,7 %	7,3-7,9 %
Skara	4,8-5,25 %	7,4-8,6 %
Falköping	4,85 %	8,6-9,0 %
Köping	4,45-5,2 %	7,3-7,9 %
Grästorps (industrifastigheter)		8,9 %
Degerfors	5,1 %	

Reparationer och byggnation

Reparationer och ombyggnadsarbeten har fortsatt att utföras i stor omfattning. Under verksamhetsåret har den totala kostnadsförda delen av reparations- och ombyggnadskostnaderna varit 12,3 (13,0) mkr. Bolaget har under året dessutom gjort mycket stora ombyggnads- och förbättringsarbeten som aktiverats i bokföringen. Pågående nybyggnation har uppgått till 96,6 mkr.

Tillgångar och skulder

Tillgångar	IB	UB	Förändring
Omsättningstillgångar	31 223 255 kr	111 239 056 kr	80 015 801 kr
Anläggningstillgångar	855 959 552 kr	894 642 187 kr	38 682 635 kr
Skulder	IB	UB	Förändring
Långfristiga skulder	530 745 842 kr	441 137 810 kr	-89 608 032 kr
Kortfristiga skulder	170 543 017 kr	298 850 959 kr	128 307 942 kr

Koncerninformation

Senäte Fastigheter AB har ett helägt dotterbolag, Senäte Fastigheter Förvaltning AB (556700-2091). All personal som arbetar i moderbolaget och i dotterbolaget är anställda i Senäte Fastigheter AB. De som arbetar med fastighetsskötsel och de som arbetar med administration åt andra fastighetsägare hyrs ut till dotterbolaget. Senäte Fastigheter AB köper merparten av sin fastighetsskötsel av dotterbolaget. Koncernredovisning har upprättats.

Fastighetsbolaget APO AB (559322-6839) har sålts under året.

Det egna kapitalet i koncernen uppgår till 175,4 (100,0) mkr och soliditeten är 17,4 (11,2)%. I övrigt hänvisas till efterföljande koncernresultaträkning och koncernbalansräkning.

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Senäte Fastigheter AB investerar löpande i sina befintliga fastigheter. Det handlar bl.a. om värdehöjande och hyrespåverkande åtgärder samt besparingar avseende t.ex. energi, renhållning m.m.. Bolaget investerade år 2022 i en första anläggning med solceller på tak. Under 2023 har fler solcellsanläggningar satts upp på fastigheternas tak.

Nya förvärv av fastigheter är intressant på de orter där bolaget är verksamt idag. Det finns även planer och pågående projekt avseende nybyggnation i de orter där förutsättningar finns, främst Lidköping och Falköping.

Bolaget är med i konsortiet "Hamnstaden" i Lidköping där det på sikt ska byggas ca 1500 sjönära bostäder. Byggnation och utveckling av Hamnstaden kommer att ske under lång tid. Projektet ligger för närvarande nere men bolaget bevakar frågan. Byggnation ligger långt fram i tiden varför vi för närvarande tittar på andra projekt.

1 januari 2023 togs den nybyggda fastigheten på Solhagsvägen i Lidköping i bruk genom inflyttning i de 29 lägenheterna. En äldre gårdsbyggnad i Lidköping är under ombyggnad med 7 st bostadslägenheter vilka kommer att vara klara för inflyttning den 1 juni 2023. I Falköping bygger bolaget 16 nya bostäder vilka även de är klara för inflyttning den 1 juni 2023. Vidare bygger bolaget 22 nya bostäder i centralt läge i Lidköping, dessa beräknas vara klara för inflyttning den 1 mars 2024.

Bolaget har också inlett ett planförfarande i Falköping för att i framtiden kunna bygga ca 120-150 bostäder samt lokaler för offentlig tandvård.



Hållbarhetsupplysningar

Bolaget har som mål att vara hållbart både miljömässigt, socialt och ekonomiskt. Företaget skall långsiktigt utvecklas och växa och vara en viktig del i samhällsbyggandet.

Senäte jobbar kontinuerligt med miljömässiga hållbarhetsfrågor och har bland annat gjort flera investeringar i styrsystem för uppvärmning av fastigheter vilket har inneburit besparingar avseende energiförbrukningen. Bolaget jobbar med bland annat tilläggsisolering och byte av fönster samt köper idag fossilfri el till alla fastigheter. Vidare har bolaget börjat investera i solceller på sina fastigheter.

Senäte skall ha ett fortsatt kundfokus, där hyresgästernas åsikter används i utvecklingsarbetet.

Personalen är en för bolaget viktig tillgång och bolaget arbetar kontinuerligt med att vara en bra arbetsgivare. Bolaget erbjuder friskvård för samtliga anställda. Hälsokontroll genomförs var tredje år med hjälp av Avonova. Resultaten följs upp och Avonova har i uppdrag att hjälpa de medarbetare som är i behov av hjälp med sin fysiska alternativt psykiska hälsa. Personalen utbildas kontinuerligt och under 2022 genomfördes en veckas konferens med utbildning i Medarbetarskap. Under 2022 hölls även HLR-kurser för samtliga anställda.

Senäte ska som en del av sin marknadsföring, samt för att göra gott för andra, stötta och arbeta med några av FN:s globala mål:

God hälsa och välbefinnande (3): Säkerställa hälsosamma liv och främja välbefinnande för alla i alla åldrar.

God utbildning för alla (4): Säkerställa en inkluderande och likvärdig utbildning av god kvalitet och främja livslångt lärande för alla.

Hållbara städer och samhällen (11): Göra städer och bosättningar inkluderande, säkra, motståndskraftiga och hållbara

Som en del i detta ska bolaget stötta hjälporganisationer såsom Plan International, Ankarstiftelsen, Cancerfonden och Bris.

I övrigt skall bolagets sponsring vara inriktad på att stödja lokala aktörer som stöttar ungdomar eller är viktiga för orten de är verksamma på.



2023052203263

Flerårsöversikt (Tkr)

Moderbolaget	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	174 996	170 337	164 119	162 520	157 897
Resultat efter finansiella poster	98 188	45 175	45 328	41 519	40 352
Balansomslutning	1 005 881	887 183	859 282	832 314	822 425
Avkastning på eget kap. (%)	56,3	45,6	62,7	23,8	26,5
Avkastning på totalt kap. (%)	11,0	6,1	6,3	5,9	5,9
Soliditet (%)	17,3	11,2	8,4	20,9	18,5

Förändringar i eget kapital

Koncernen	Aktie- kapital	Reserver	Annat eget kapital inkl. årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	3 000 000	600 000	96 441 806	100 041 806
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Utdelning			-14 016 000	-14 016 000
Årets resultat			89 385 660	89 385 660
Belopp vid årets utgång	3 000 000	600 000	171 811 466	175 411 466

Moderbolaget	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	3 000 000	600 000	30 460 583	35 463 507	69 524 090
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Utdelning			-14 016 000		-14 016 000
Balanseras i ny räkning			35 463 507	-35 463 507	0
Årets resultat				87 263 858	87 263 858
Belopp vid årets utgång	3 000 000	600 000	51 908 090	87 263 858	142 771 948

Aktiekapitalet består av 6 000 st A-aktier med kvotvärde 125 kr och 18 000 st B-aktier med kvotvärde 125 kr.



Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	51 908 090
årets vinst	87 263 858
	139 171 948
disponeras så att	
till aktieägare utdelas	14 016 000
i ny räkning överföres	125 155 948
	139 171 948

Styrelsens yttrande över den föreslagna vinstutdelningen

Den föreslagna utdelningen reducerar bolagets soliditet till 15,9 procent. Soliditeten är mot bakgrund av att bolagets verksamhet fortsatt bedrivs med lönsamhet betryggande. Likviditeten i bolaget bedöms kunna upprätthållas på en likaledes betryggande nivå.

Styrelsens uppfattning är att den föreslagna utdelningen ej hindrar bolaget från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt, ej heller att fullgöra erforderliga investeringar. Den föreslagna utdelningen kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförs i ABL 17 kap 3 § 2-3 st.

Bolagsstämma kommer att hållas den 13 maj 2023.

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



Koncernens Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Nettoomsättning	2	165 012 374	160 778 331
Övriga rörelseintäkter		1 929 962	2 900 030
		166 942 336	163 678 361
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	3	-53 784 517	-54 590 629
Övriga externa kostnader	4	-8 851 797	-8 289 270
Personalkostnader		-24 498 873	-23 690 693
Övriga rörelsekostnader	5	-31 871 687	-464 777
Avskrivningar anläggningstillgångar		-23 529 468	-22 448 482
		-142 536 342	-109 483 851
Rörelseresultat		24 405 994	54 194 509
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		85 780 207	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		228 090	42 648
Räntekostnader och liknande resultatposter		-12 143 989	-9 055 079
		73 864 308	-9 012 431
Resultat efter finansiella poster		98 270 302	45 182 079
Resultat före skatt		98 270 302	45 182 079
Skatt på årets resultat		-4 200 269	-3 642 956
Uppskjuten skatt		-4 684 373	-2 588 933
Årets resultat		89 385 660	38 950 190



Koncernens Balansräkning

Not 2022-12-31 2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6	783 234 685	840 796 570
Pågående nyanläggningar	7	109 899 818	13 301 564
Inventarier, verktyg och installationer	8	3 063 333	2 341 750
		896 197 836	856 439 884

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga fordringar		0	318 304
		0	318 304

Summa anläggningstillgångar 896 197 836 856 758 188

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		2 286 774	1 197 381
Aktuella skattefordringar		3 061 949	3 359 232
Övriga fordringar		514 165	1 182 668
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	4 211 338	2 726 250
		10 074 226	8 465 531

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar		400	400
		400	400

Kassa och bank		103 342 051	25 160 311
		103 342 051	25 160 311

Summa omsättningstillgångar 113 416 677 33 626 242

SUMMA TILLGÅNGAR 1 009 614 513 890 384 430

Koncernens Balansräkning

Not 2022-12-31 2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	19		
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare			
Aktiekapital		3 000 000	3 000 000
Reservfond		600 000	600 000
Annat eget kapital inklusive årets resultat		171 811 466	96 441 806
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		175 411 466	100 041 806
Summa eget kapital		175 411 466	100 041 806
Avsättningar			
Avsättningar för uppskjuten skatt	21	91 676 510	86 992 137
		91 676 510	86 992 137
Långfristiga skulder	11		
Skulder till kreditinstitut	12	441 137 810	530 745 842
		441 137 810	530 745 842
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		240 314 890	135 697 148
Leverantörsskulder		32 446 764	15 271 065
Övriga skulder		6 272 294	2 490 873
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	22 354 779	19 145 559
		301 388 727	172 604 645
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 009 614 513	890 384 430

Koncernens

Kassaflödesanalys

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		98 270 302	45 182 079
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m	22	-30 379 052	22 913 259
Betald skatt		-3 902 986	-2 246 529
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		63 988 264	65 848 809
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring kundfordringar		-1 089 393	767 275
Förändring av kortfristiga fordringar		-816 585	-1 604 856
Förändring leverantörsskulder		17 175 699	2 708 556
Förändring av kortfristiga skulder		6 990 641	-15 675 058
Kassaflöde från den löpande verksamheten		86 248 626	52 044 725
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-133 094 108	-46 592 763
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		37 935 000	0
Förändring av finansiella anläggningstillgångar		86 098 511	-299 979
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-9 060 597	-46 892 742
Finansieringsverksamheten			
Förändring lån		15 009 710	11 443 659
Utbetald utdelning		-14 016 000	-12 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		993 710	-556 341
Årets kassaflöde		78 181 739	4 595 642
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		25 160 311	20 564 668
Likvida medel vid årets slut	23	103 342 050	25 160 310



Moderbolagets Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Nettoomsättning	2	174 995 601	170 337 419
Övriga rörelseintäkter		1 664 962	2 937 420
		176 660 563	173 274 839
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	3	-69 308 497	-70 064 691
Övriga externa kostnader	4	-3 714 604	-2 961 464
Personalkostnader	14	-24 498 873	-23 690 693
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-22 960 341	-21 927 266
Övriga rörelsekostnader	5	-31 871 687	-464 777
		-152 354 002	-119 108 891
Rörelseresultat		24 306 561	54 165 948
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		85 780 207	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		223 476	42 147
Räntekostnader och liknande resultatposter		-12 122 336	-9 033 536
		73 881 347	-8 991 389
Resultat efter finansiella poster		98 187 908	45 174 559
Bokslutsdispositioner	16	-2 605 500	-4 049 500
Resultat före skatt		95 582 408	41 125 059
Skatt på årets resultat	17	-8 318 550	-5 661 552
Årets resultat		87 263 858	35 463 507



Moderbolagets Balansräkning

Not 2022-12-31 2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6	783 234 685	840 796 570
Pågående nyanläggningar	7	109 899 818	13 301 564
Inventarier, verktyg och installationer	8	1 407 683	1 418 114
		894 542 187	855 516 248

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag	18	100 000	125 000
Andra långfristiga fordringar		0	318 304
		100 000	443 304
Summa anläggningstillgångar		894 642 187	855 959 552

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		899 541	1 119 983
Fordringar hos koncernföretag		1 522 239	0
Aktuella skattefordringar		3 052 822	3 339 337
Övriga fordringar		396 727	953 035
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	2 867 838	1 425 167
		8 739 167	6 837 522

Kortfristiga placeringar

Kortfristiga placeringar		400	400
		400	400

Kassa och bank

Summa omsättningstillgångar		102 499 489	24 385 333
		111 239 056	31 223 255

SUMMA TILLGÅNGAR

1 005 881 243 887 182 807

Moderbolagets Balansräkning

Not 2022-12-31 2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	19		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		3 000 000	3 000 000
Reservfond		600 000	600 000
		3 600 000	3 600 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		51 908 090	30 460 584
Årets resultat		87 263 858	35 463 507
		139 171 948	65 924 090
Summa eget kapital		142 771 948	69 524 090
Obeskattade reserver	20	39 759 000	37 153 500
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	21	83 361 526	79 216 358
Summa avsättningar		83 361 526	79 216 358
Långfristiga skulder	11		
Skulder till kreditinstitut	12	441 137 810	530 745 842
Summa långfristiga skulder		441 137 810	530 745 842
Kortfristiga skulder	11		
Skulder till kreditinstitut		240 314 890	135 697 148
Leverantörsskulder		30 904 382	13 865 332
Skulder till koncernföretag	15	0	285 758
Övriga skulder		6 272 294	2 490 873
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	21 359 393	18 203 905
Summa kortfristiga skulder		298 850 959	170 543 017
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 005 881 243	887 182 807

Moderbolagets Kassaflödesanalys

Not

2022-01-01
-2022-12-31

2021-01-01
-2021-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster		98 187 908	45 174 559
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	22	-30 948 179	22 392 043
Betald skatt		-3 322 308	-3 138 758

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

63 917 421
63 917 421

64 427 844
64 427 844

Kassaflöde från förändring av rörelsekapital

Förändring av kundfordringar		220 442	820 915
Förändring av kortfristiga fordringar		-2 973 161	811 527
Förändring av leverantörsskulder		17 039 049	2 339 123
Förändring av kortfristiga skulder		6 651 150	-15 415 266
Kassaflöde från förändring av rörelsekapital		84 854 901	52 984 143

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-131 792 967	-46 509 763
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		37 935 000	0
Investering dotterbolag		0	-25 000
Försäljning dotterbolag		85 805 207	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-8 052 760	-46 534 763

Finansieringsverksamheten

Förändring lån		15 009 710	11 443 660
Utlånade medel		318 304	-299 979
Utbetald utdelning		-14 016 000	-12 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		1 312 014	-856 319

Årets kassaflöde

78 114 155
5 593 061

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början		24 385 333	18 792 272
Likvida medel vid årets slut	23	102 499 488	24 385 333

Noter

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.

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 elimineras i koncernresultaträkningen.

Anläggningstillgångar

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

Finansiella instrument

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet. Instrumentet redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförs och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

Operationell leasing

Samtliga icke uppsägningsbara intäkter som innefattas av operationell leasing utgörs av hyresintäkter från uthyrning av bolagets fastigheter.

Varulager

Varulagret har värderats till det lägsta av dess anskaffningsvärde och dess nettoförsäljningsvärde på balansdagen. Med nettoförsäljningsvärde avses varornas beräknade försäljningspris minskat med försäljningskostnader. Den valda värderingsmetoden innebär att inkurans i varulagret har beaktats. Varulagret består av förnödenheter och på bokslutsdagen fanns inget varulager.

Inkomstskatter

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

Aktuell skatt

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

Uppskjuten skatt

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

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

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

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar. Kassaflödet redovisas uppdelat på den löpande verksamheten, investeringsverksamheten och finansieringsverksamheten.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

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.

Avkastning på eget kap. (%)

Resultat efter finansiella poster i procent av justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt).

Avkastning på totalt kap. (%)

Rörelseresultat plus finansiella intäkter i procent av balansomslutningen.

Soliditet (%)

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



2023052203275

**Not 2 Intäkternas fördelning
Koncernen**

	2022	2021
Rörelsens huvudintäkter	165 012 374	160 778 331
Övriga intäkter	1 929 962	2 900 030
	166 942 336	163 678 361

Moderbolaget

	2022	2021
Rörelsens huvudintäkter	159 268 130	155 082 372
Fakturerade personalkostnader	15 727 471	15 255 047
Övriga intäkter	1 664 962	2 937 420
	176 660 563	173 274 839

**Not 3 Fastighetskostnader
Koncernen**

	2022	2021
Fastighetsskötsel	6 997 646	6 634 276
Fastighetsskatt	3 547 482	3 125 559
Reparationer och underhåll	12 289 668	13 036 455
Övriga fastighetskostnader	30 949 721	31 794 339
	53 784 517	54 590 629

Moderbolaget

	2022	2021
Fastighetsskötsel	22 521 626	22 108 338
Fastighetsskatt	3 547 482	3 125 559
Reparationer och underhåll	12 289 668	13 036 455
Övriga fastighetskostnader	30 949 721	31 794 339
	69 308 497	70 064 691

**Not 4 Arvode till revisorer
Koncernen**

	2022	2021
Revisionsuppdrag	172 750	140 450
Övriga tjänster	8 375	29 450
	181 125	169 900

Moderbolaget

	2022	2021
Revisionsuppdrag	138 250	108 750
Övriga tjänster	5 875	29 450
	144 125	138 200



2023052203276

**Not 5 Övriga rörelsekostnader
Koncernen/ Moderbolaget**

	2022	2021
Förlust vid utträngning del av fastighet	145 349	464 777
Förlust vid försäljning av fastighet	31 726 338	
	31 871 687	464 777

**Not 6 Byggnader och mark
Koncernen / Moderbolaget**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	952 404 978	919 117 047
Ingående övervärde vid fusion	78 122 505	78 122 505
Förbättringar	34 693 040	33 998 000
Försäljningar/utträngningar	-78 543 333	-710 070
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	986 677 190	1 030 527 482
Ingående avskrivningar	-189 730 913	-168 423 708
Försäljningar/utträngningar	8 736 646	245 292
Årets avskrivningar	-22 448 238	-21 552 497
Utgående ackumulerade avskrivningar	-203 442 505	-189 730 913
Utgående redovisat värde	783 234 685	840 796 569
Sammanlagda taxeringsvärden	1 098 611 000	924 171 000
	1 098 611 000	924 171 000

**Not 7 Pågående nyanläggningar
Koncernen / Moderbolaget**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	13 301 564	1 361 801
Inköp	96 598 254	11 939 763
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	109 899 818	13 301 564
Utgående redovisat värde	109 899 818	13 301 564



Not 8 Inventarier
Koncernen

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	17 060 998	16 405 998
Inköp	1 802 813	655 000
Försäljningar/utrangeringar	-782 408	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 081 403	17 060 998
Ingående avskrivningar	-14 719 248	-13 823 263
Försäljningar/utrangeringar	782 408	0
Årets avskrivningar	-1 081 230	-895 985
Utgående ackumulerade avskrivningar	-15 018 070	-14 719 248
Utgående redovisat värde	3 063 333	2 341 750

Moderbolaget

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	7 324 229	6 752 229
Inköp	501 672	572 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 825 901	7 324 229
Ingående avskrivningar	-5 906 115	-5 531 346
Årets avskrivningar	-512 103	-374 769
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 418 218	-5 906 115
Utgående redovisat värde	1 407 683	1 418 114

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter
Koncernen

	2022-12-31	2021-12-31
Övriga förutbetalda kostnader	4 211 338	2 726 250
	4 211 338	2 726 250

Moderbolaget

	2022-12-31	2021-12-31
Övriga förutbetalda kostnader	2 867 838	1 425 167
	2 867 838	1 425 167

Not 10 Checkräkningskredit
Koncernen

	2022-12-31	2021-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	22 500 000	22 500 000

Moderbolaget

	2022-12-31	2021-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	19 500 000	19 500 000
Utnyttjad kredit uppgår till	0	0

2023052203277



Not 11 Upplåning

Koncernen / Moderbolaget

Företagets lån om 681 452 700 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen. Från räkenskapsår 2020 redovisar företaget skulder till kreditinstitut som omsätts under det kommande räkenskapsåret som kortfristiga skulder.

	2022-12-31	2021-12-31
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	441 137 810	530 745 842
	441 137 810	530 745 842
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	240 314 890	135 697 148
	240 314 890	135 697 148

Not 12 Långfristiga skulder

Koncernen / Moderbolaget

	2022-12-31	2021-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
	334 223 250	325 008 500
	334 223 250	325 008 500

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Koncernen

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	1 462 192	477 148
Upplupna semesterlöner	2 447 956	2 256 864
Upplupna sociala avgifter	1 041 102	1 009 286
Förutbetalda hyresintäkter	11 525 071	10 974 948
Övriga poster	5 878 458	4 427 313
	22 354 779	19 145 559

Moderbolaget

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	1 462 192	477 148
Upplupna löner och semesterlöner	2 447 956	2 256 864
Upplupna sociala avgifter	1 041 102	1 009 286
Förutbetalda hyresintäkter	11 525 071	10 974 948
Övriga poster	4 883 073	3 485 660
	21 359 394	18 203 906



**Not 14 Anställda och personalkostnader
Moderbolaget**

	2022	2021
Medelantalet anställda		
Kvinnor	7	7
Män	29	28
	36	35
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	1 507 130	1 436 975
Tantiem och liknande ersättning till styrelse och verkställande direktör	71 000	68 200
Övriga anställda	15 342 877	15 005 962
	16 921 007	16 511 137
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	244 980	228 086
Pensionskostnader för övriga anställda	1 121 928	1 139 459
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	5 356 519	5 364 709
Övriga personalkostnader	854 439	447 302
	7 577 866	7 179 556
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	24 498 873	23 690 693
Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Andel kvinnor i styrelsen	25 %	25 %
Andel män i styrelsen	75 %	75 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	25 %	25 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	75 %	75 %

**Not 15 Transaktioner med närstående
Moderbolaget**

Moderföretag i koncern där Senäte Fastigheter Förvaltning AB (556700-2091) är dotterbolag och koncernredovisning upprättas är Senäte Fastigheter AB (556416-6519) i Lidköping.

Nedan anges årets inköp och försäljning avseende koncernföretag, samma principer tillämpas för prissättning som vid transaktioner med externa parter.

	2022-12-31	2021-12-31
Inköp och försäljning mellan koncernföretag (Tkr)		
Inköpta tjänster	22 041	21 557
Försäljning tjänster	15 728	15 255
	37 769	36 812
Lån till närstående (Tkr)		
Avräkning Senäte Fastigheter Förvaltning AB	2 887	3 296
Kundfordran Senäte Fastigheter Förvaltning AB	3 538	3 879
Leverantörsskuld Senäte Fastigheter Förvaltning AB	-4 903	-7 461
	1 522	-286

Lån från dotterbolag samt befintliga kundfordringar och leverantörsskulder är affärsmässigt betingade.



2023052203280

**Not 16 Bokslutsdispositioner
Moderbolaget**

	2022	2021
Avsättning till periodiseringsfond	-6 752 000	-5 891 000
Återföring från periodiseringsfond	4 099 000	1 916 000
Förändring av överavskrivningar	47 500	-74 500
	-2 605 500	-4 049 500

**Not 17 Skatt på årets resultat
Moderbolaget**

	2022	2021
Skatt på årets resultat		
Total skatt för året	-8 318 550	-5 661 552
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	4 145 168	2 020 459
Totalt redovisad skatt	-4 173 382	-3 641 093

Avstämning av effektiv skatt

	2022		2021	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		95 582 408		41 125 059
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-19 689 976	20,60	-8 471 762
Ej avdragsgilla övriga kostnader		-6 642 732		-113 888
Avdragsgilla ej bokförda kostnader (reparationer)		6 977 846		6 835 081
Schablonränta på periodiseringsfond		-88 551		-57 475
Skillnad mellan bokförd och skattemässig avskrivning		-2 400 838		-1 833 049
Avyttring aktier i dotterbolag		17 670 870		
Redovisad effektiv skatt	4,37	-4 173 381	8,85	-3 641 093

**Not 18 Specifikation andelar i koncernföretag
Moderbolaget**

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde
Senäte Fastigheter Förvaltning AB	100	100	1 000	100 000 100 000

2023052203281

Not 19 Förändringar i eget kapital

Koncernen

Antal aktier: 6 000

Antal B-aktier: 18 000

	Aktie- kapital	Reserver	Annat eget kapital inkl. årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	3 000 000	600 000	96 441 806	100 041 806
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Utdelning			-14 016 000	-14 016 000
Årets resultat			89 385 660	89 385 660
Belopp vid årets utgång	3 000 000	600 000	171 811 466	175 411 466

Moderbolaget

Antal aktier: 6 000

Antal B-aktier: 18 000

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	3 000 000	600 000	30 460 583	35 463 507	69 524 090
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Utdelning			-14 016 000		-14 016 000
Balanseras i ny räkning			35 463 507	-35 463 507	0
Omräkningsdifferens			0		0
Årets resultat				87 263 858	87 263 858
Belopp vid årets utgång	3 000 000	600 000	51 908 090	87 263 858	142 771 948

Not 20 Obeskattade reserver

Moderbolaget

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade överavskrivningar	322 000	369 500
Periodiseringsfond 2016	0	4 099 000
Periodiseringsfond 2017	8 800 000	8 800 000
Periodiseringsfond 2018	6 810 000	6 810 000
Periodiseringsfond 2019	4 800 000	4 800 000
Periodiseringsfond 2020	6 384 000	6 384 000
Periodiseringsfond 2021	5 891 000	5 891 000
Periodiseringsfond 2022	6 752 000	0
	39 759 000	37 153 500
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	37 888	33 793

2023052203282

**Not 21 Uppskjuten skatteskuld
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden	70 351 244	65 853 416
Övervärden vid fusion	13 010 282	13 362 942
Uppskjuten skatt obeskattade reserver	8 314 984	7 775 779
	91 676 510	86 992 137

Moderbolaget

	2022-12-31	2021-12-31
Temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden	70 351 244	65 853 416
Övervärden vid fusion	13 010 282	13 362 942
Belopp vid årets utgång	83 361 526	79 216 358

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

	2022-12-31	2021-12-31
Avskrivning materiella anläggningstillgångar	23 529 468	22 448 482
Förlust vid avyttring/utrangering anläggningstillgångar	31 871 687	464 777
Vinst vid avyttring av finansiella anläggningstillgångar	-85 780 207	0
	-30 379 052	22 913 259

Moderbolaget

	2022-12-31	2021-12-31
Avskrivning materiella anläggningstillgångar	22 960 341	21 927 266
Förlust vid avyttring/utrangering fastighet	31 871 687	464 777
Vinst vid avyttring av finansiella anläggningstillgångar	-85 780 207	0
	-30 948 179	22 392 043

**Not 23 Likvida medel
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Likvida medel		
Banktillgodohavanden	103 342 051	25 160 311
	103 342 051	25 160 311

Moderbolaget

	2022-12-31	2021-12-31
Likvida medel		
Banktillgodohavanden	102 499 489	24 385 333
	102 499 489	24 385 333



Not 24 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Koncernen / Moderbolaget

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	741 803 120	707 600 120
Fastighetsinteckning ställd till dotterbolag	3 000 000	3 000 000
	744 803 120	710 600 120

Not 25 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Kostnader för ny- och ombyggnation samt renoveringar har fortsatt att öka till följd av inflationen. Detta medför en större osäkerhet. Även kostnaderna för de nybyggnationer som genomförs har ökat kraftigt mot bedömd investering. Vidare har kostnader för energi liksom låneräntor ökat. Däremot har driftskostnaderna inte ökat vilket beror på bolagets arbete med besparingar på detta område. Bland annat avser det energi och vatten.

Med anledning av ovanstående har bolaget valt att ha en hög likviditet och planerar dessutom att ta upp ytterligare lån under 2023.

Styrelsens bedömning är trots ovanstående kostnadsökningar med hänsyn till bolagets resultat och ställning att bolagets verksamhet fortgår på ett betryggande sätt.

Lidköping den 8 maj 2023



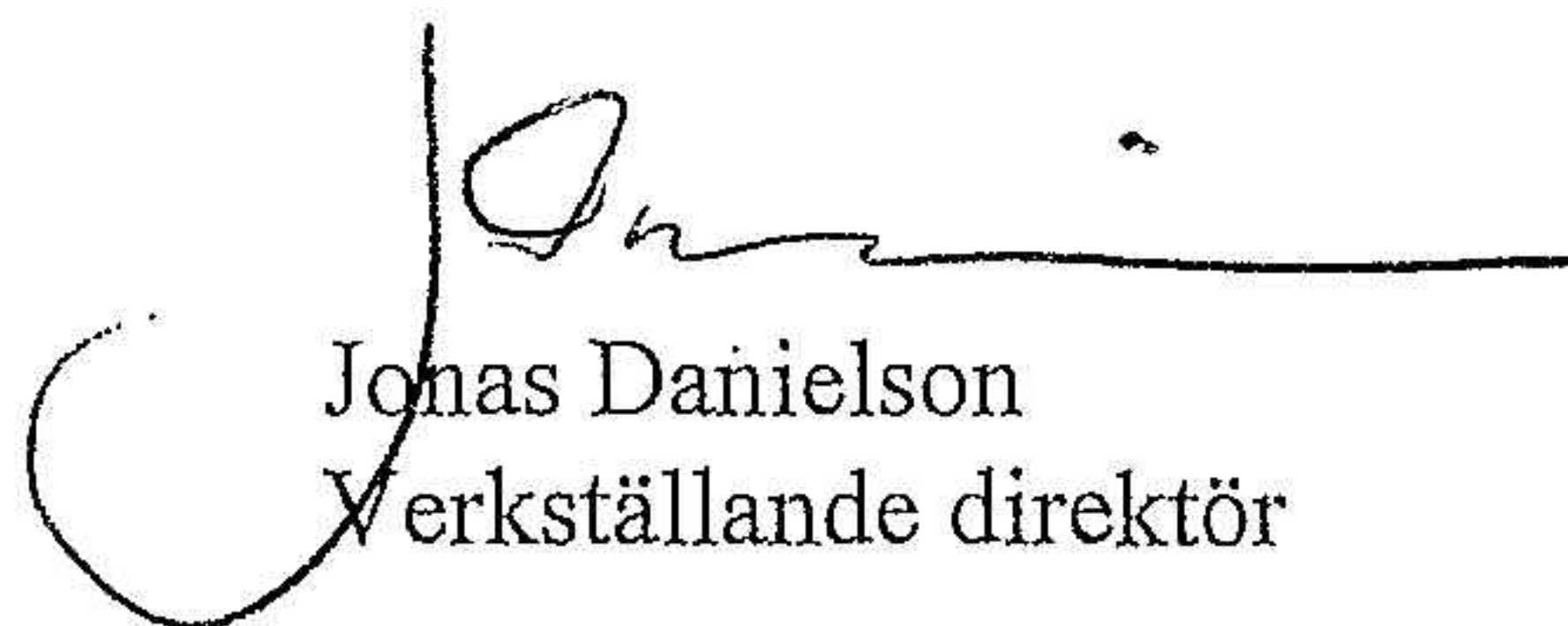
Anders Danielson
Ordförande



Anna Lundblad

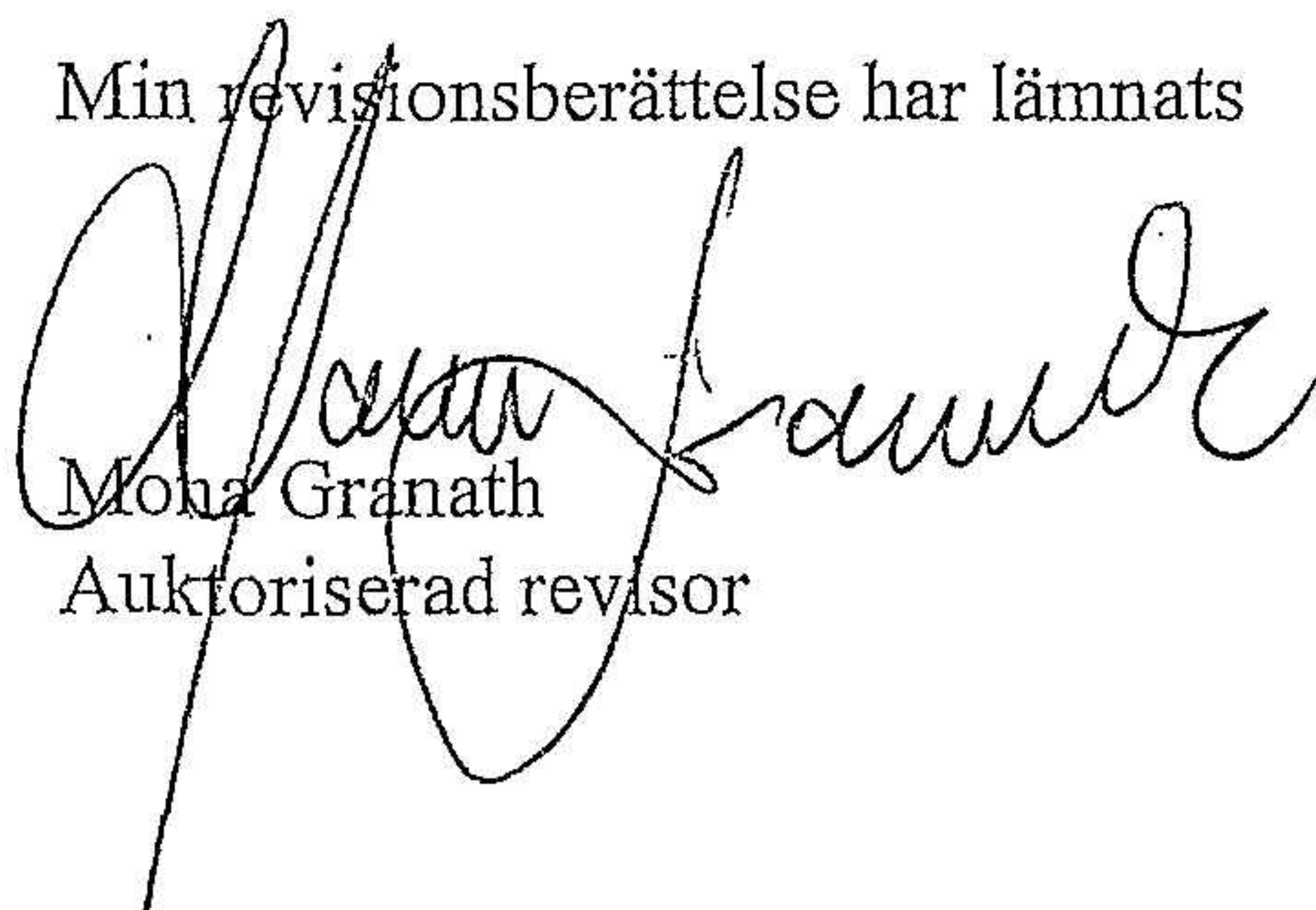


Magnus Danielsson



Jonas Danielson
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-05-09



Mona Granath
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Senäte Fastigheter AB

Org.nr 556416-6519

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Senäte Fastigheter AB för räkenskapsåret 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 2022-12-31 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde 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 revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om 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 revisorssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

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

Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till 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.

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:



Senäte Fastigheter AB, Org.nr 556416-6519



NOHAB REVISION

- 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 Senäte Fastigheter AB för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisors sed 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 ersättningskyldighet 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 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 överträdelse 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Trollhättan 2023-05-09

Mona Granath

Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

Senäte Fastigheter AB, Org.nr 556416-6519