

**Fastställelseintyg**

Undertecknad styrelseledamot i Fysiken Fastigheter AB intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2024-05-15. Stämman beslöt också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Halmstad den 15 maj 2024

  
Staffan Hillberg

## Årsredovisning och revisionsberättelse

Avseende räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

Fysiken Fastigheter AB, 559088-7088

# WOOD & HILL

## Årsredovisning och revisionsberättelse

Avseende räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31  
Fysiken fastigheter AB, 559088-7088

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Härmed får styrelsen för Fysiken fastigheter AB avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

### Allmänt om verksamheten

Bolaget äger förvaltningsfastigheten Karlstad Triangeln 1 bestående av 206 lägenheter på ett attraktivt läge i direkt anslutning till natur och nära Karlstad Universitet. Fastigheten är upplåten med tomträtt på 60 + 40 år.

Styrelsen har sitt säte i Halmstad.

Bolaget ägs av Fysiken Fastigheter Holding AB, org nr 559172-0619.

För mer information om bolagets verksamhet hänvisas till: [www.campushills.se](http://www.campushills.se).

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2022 färdigställdes det fjärde och sista huset och inflyttning skedde i februari 2022.

Byggnaderna har värderats av ett oberoende värderingsinstitut och har redovisats i enlighet med denna värdering.

<b>Flerårsöversikt (kr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>Belopp i kr 2020</b>
Nettoomsättning	12 405 893	11 463 553	7 847 844	2 029 309
Resultat efter finansiella poster	-10 793 828	-6 265 972	-6 260 380	-1 238 974
Balansomslutning	254 216 909	247 796 957	298 520 068	211 966 847
Soliditet %	2	5	16	6
Avkastning på eget kapital	-120	-52	-21	-10
Avkastning på totala kapitalet	-	-	1	-

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 15.

<b>Förändring eget kapital (kr)</b>	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Uppskrivnings- fond</b>	<b>Fritt eget kapital</b>
Belopp vid årets början	50 000	12 766 987	-749 950
Uppskrivningsfond, avsättning		5 626 600	
Årets resultat			-11 787 357
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>18 393 587</b>	<b>-12 537 307</b>

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Resultatdisposition (kr)

---

Styrelsen föreslår att de till bolagsstämmans förfogande stående medlen,

Balanserat resultat	-749 950
Årets resultat	-11 787 357

<b>Summa kronor</b>	<b>-12 537 307</b>
---------------------	--------------------

Behandlas på följande sätt

Balanseras i ny räkning	-12 537 307
-------------------------	-------------

<b>Summa kronor</b>	<b>-12 537 307</b>
---------------------	--------------------

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	3	12 405 893	11 463 553
Övriga rörelseintäkter		214 495	4 000
<b>Summa rörelsens intäkter</b>		<b>12 620 388</b>	<b>11 467 553</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader	3	-5 614 446	-4 452 774
Av/nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-4 390 813	-3 833 918
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-10 005 259</b>	<b>-8 286 692</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 615 129</b>	<b>3 180 861</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4	3 934	241
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-13 412 891	-9 447 074
<b>Summa resultat från finansiella poster</b>		<b>-13 408 957</b>	<b>-9 446 833</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-10 793 828</b>	<b>-6 265 972</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-10 793 828</b>	<b>-6 265 972</b>
Skatt på årets resultat	9	-993 529	-
<b>Årets resultat</b>		<b>-11 787 357</b>	<b>-6 265 972</b>

2024070523619

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	5,6,8	248 000 000	243 000 000
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>248 000 000</b>	<b>243 000 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>248 000 000</b>	<b>243 000 000</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		435 481	365 209
Övriga fordringar		448 812	245 103
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		10 222	109 742
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>894 515</b>	<b>720 054</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b>5 322 394</b>	<b>4 076 903</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>6 216 909</b>	<b>4 796 957</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>254 216 909</b>	<b>247 796 957</b>

2024070523620

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	10		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital (500 aktier)		50 000	50 000
Uppskrivningsfond	8	18 393 587	12 766 987
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>18 443 587</b>	<b>12 816 987</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserad vinst eller förlust		-749 950	5 516 022
Årets resultat		-11 787 357	-6 265 972
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-12 537 307</b>	<b>-749 950</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>5 906 280</b>	<b>12 067 037</b>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	9	7 852 765	5 399 438
<b>Summa avsättningar</b>		<b>7 852 765</b>	<b>5 399 438</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	11		
Övriga skulder till kreditinstitut		191 647 334	193 000 000
Skulder till koncernföretag		37 765 909	-
Övriga långfristiga skulder		1 065 136	881 008
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>230 478 379</b>	<b>193 881 008</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristiga låneskulder till kreditinstitut		5 000 000	4 000 000
Leverantörsskulder		1 091 438	490 976
Skulder till koncernföretag		2 206 167	30 368 680
Skatteskulder		115 200	118 400
Övriga kortfristiga skulder		27 387	16 315
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 539 293	1 455 103
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>9 979 485</b>	<b>36 449 474</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>254 216 909</b>	<b>247 796 957</b>

2024070523621

## NOTER (Kr)

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

---

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade mot föregående år.

Företagets redovisningsvaluta är svenska kronor.

#### **Intäkter**

Intäkter redovisas till det verkliga värdet av den ersättning som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för mervärdesskatt, rabatter, utlägg och liknande avdrag.

#### **Aktieägartillskott**

Aktieägartillskott är aktieägartransaktioner och redovisas som en kapitalöverföring, det vill säga som en ökning av fritt eget kapital.

#### **Materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar samt med tillägg för uppskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången.

Tillkommande utgifter läggs till tillgångens redovisade värde eller redovisas som en separat tillgång, beroende på vilket som är lämpligt, endast då det är sannolikt att de framtida ekonomiska förmåner som är förknippade med tillgången kommer att komma företaget tillgodo och tillgångens anskaffningsvärde kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Redovisat värde för en ersatt del tas bort från balansräkningen. Alla andra former av reparationer och underhåll redovisas som kostnader i resultaträkningen under den period de uppkommer.

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Markanläggningar 20 år

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

Stomme	100 år
Platta, grundläggning, markarbeten	100 år
Tak och fasad	50 år
Värmesystem	30 år
Installationer	50 år
Fönster och dörrar	30 år
Vitvaror	15 år
Våtrum	30 år
Kök	30 år
Lokaler övrigt	50 år
Solceller	25 år

## NOTER (Kr)

### **Finansiella instrument**

Finansiella instrument redovisas i enlighet med reglerna i K3 kapitel 11, vilket innebär att värdering sker utifrån anskaffningsvärde. Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar finansiella fordringar, likvida medel, leverantörsskulder och låneskulder.

### **Likvida medel**

Likvida medel är finansiellt instrument och innefattar, i såväl balansräkningen som i rapporten över kassaflöden, kassa och banktillgodohavanden.

### **Låneutgifter**

Låneutgifter som är hänförliga till uppförandet av så kallade kvalificerade tillgångar aktiveras som en del av den kvalificerade tillgångens anskaffningsvärde. En kvalificerad tillgång är en tillgång som med en nödvändighet tar en betydande tid i anspråk för att färdigställa. Aktiveringen upphör när alla aktiviteter som krävs för att färdigställa tillgången för dess avsedda användning eller försäljning huvudsakligen har slutförts.

### **Offentliga bidrag**

Ett offentligt bidrag som inte är förenat med krav på framtida prestation redovisas som intäkt när villkoren för att få bidraget uppfyllts. Ett offentligt bidrag som är förenat med krav på framtida prestation redovisas som intäkt när prestationen utförs. Om bidraget har tagits emot innan villkoren för att redovisa det som intäkt har uppfyllts, redovisas bidraget som en skuld.

Ett offentligt bidrag som hänför sig till förvärv av en anläggningstillgång ska minska tillgångens anskaffningsvärde eller redovisas som en förutbetalad intäkt.

### **Eventualförpliktelser**

En eventualförpliktelse redovisas när det finns ett möjligt åtagande som härrör från inträffade händelser och vars förekomst bekräftas endast av att en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom företagets kontroll, inträffar eller uteblir, eller när det finns ett åtagande som inte redovisas som en skuld eller avsättning på grund av att det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet.

### **Skatt**

Skatt på årets resultat i resultaträkningen består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats. Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

Uppskjuten skatteskuld redovisas för alla skattepliktiga temporära skillnader, dock särredovisas inte uppskjuten skatt hänförlig till obeskattade reserver eftersom obeskattade reserver redovisas som en egen post i balansräkningen. Uppskjuten skattefordran redovisas för avdragsgilla temporära skillnader och för möjligheten att i framtiden använda skattemässiga underskottsavdrag. Värderingen baseras på hur det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller skuld förväntas återvinnas respektive regleras. Beloppen baseras på de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen och har inte nuvärdesberäknats.

## NOTER (Kr)

### Not 2 Uppskattningar och bedömningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med K3, vilket kräver att företagsledningen gör bedömningar, uppskattningar och antaganden, som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och i årsredovisningen redovisade belopp. Verkligt utfall kan i efterhand visa sig avvika från dessa uppskattningar och bedömningar, vilka därför ses över regelbundet. Ändringar av uppskattningar redovisas i den period som uppskattningen görs om den endast påverkar denna period, eller i den period som ändringen görs och framtida perioder om ändringen påverkar både aktuellt och framtida perioder.

Bedömningar av företagsledningen som har en betydande effekt på årsredovisningens redovisade belopp och som kan medföra väsentlig påverkan på framtida perioder beskrivs nedan.

#### Värdering förvaltningsfastighet

Uppskrivning av förvaltningsfastighet har skett till marknadsvärde baserat på värderingar av utomstående oberoende värderingsmän med erkända kvalifikationer och med aktuella kunskaper i värdering av fastigheter av den typ och med de lägen som är aktuella.

### Not 3 Inköp och försäljningar inom koncernen

	2023	2022
Inköp	1 089 001	-
Försäljning	-	-
<b>Summa</b>	<b>1 089 001</b>	<b>-</b>

### Not 4 Räntor inom koncernen

	2023	2022
Ränteintäkter	-	-
Räntekostnader	3 203 396	4 048 893

## NOTER (Kr)

### Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	232 543 725	168 369 667
Anskaffningar	2 304 415	1 364 421
Omklassificering	-	62 809 637
<b>Utgående ack anskaffningsvärden</b>	<b>234 848 140</b>	<b>232 543 725</b>
Ingående avskrivningar	-7 710 150	-3 876 232
Årets avskrivningar	-4 390 813	-3 833 918
<b>Utgående ack avskrivningar</b>	<b>-12 100 963</b>	<b>-7 710 150</b>
Ingående uppskrivningar	18 166 425	52 327 159
Årets uppskrivningar	7 086 398	-34 160 734
<b>Utgående ack uppskrivningar</b>	<b>25 252 823</b>	<b>18 166 425</b>
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>248 000 000</b>	<b>243 000 000</b>
Bokfört värde byggnad	246 191 933	241 658 568
Bokfört värde markanläggning	1 808 067	1 341 432
Bokfört värde mark	-	-
	<b>248 000 000</b>	<b>243 000 000</b>

### Not 6 Förvaltningsfastigheter

	2023-12-31	2022-12-31
Redovisat värde	248 000 000	243 000 000
Marknadsvärde	248 000 000	243 000 000

Verkliga värdet baseras till 100 % på värderingar av utomstående oberoende värderingsmän med erkända kvalifikationer och med aktuella kunskaper i värdering av fastigheter av den typ och med de lägen som är aktuella.

2023-12-31	Typ av fastighet	Hysesintäkter (tkr)	Driftnetto (tkr)	Direktavkastningskrav 1)
Geografisk marknad Karlstad	Hysesfastighet	13 555	8 829	3,6%

1) Om tillämpad avkastningsmetod består i evighetskapitalisering av ett års driftnetto.

**Not 7 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	-	64 303 174
Investeringar under året	-	7 492 517
Investeringsstöd	-	-8 986 054
Omklassificeringar	-	-62 809 637
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**Not 8 Uppskrivningsfond**

	2023-12-31	2022-12-31
Belopp vid årets ingång	12 766 987	41 547 764
Avsättning till fonden under räkenskapsåret	5 626 600	-28 780 777
<b>Summa vid årets utgång</b>	<b>18 393 587</b>	<b>12 766 987</b>

**Not 9 Uppskjuten skatt**

	2023-12-31	2022-12-31
Uppskjuten skattefordran	-	-
Uppskjuten skatteskuld	-7 852 765	-5 399 438
	<b>-7 852 765</b>	<b>-5 399 438</b>

**Temporär skillnad**

	Redovisat värde	Skattemässigt värde	Temporär skillnad
<b>2023-12-31</b>			
Väsentliga temporära skillnader hänförliga till uppskjuten skatteskuld			
Övriga temporära skillnader	248 000 000	209 879 780	38 120 220
<b>Summa</b>	<b>248 000 000</b>	<b>209 879 780</b>	<b>38 120 220</b>
<b>2022-12-31</b>			
Väsentliga temporära skillnader hänförliga till uppskjuten skatteskuld			
Övriga temporära skillnader	243 000 000	216 789 140	26 210 860
<b>Summa</b>	<b>243 000 000</b>	<b>216 789 140</b>	<b>26 210 860</b>

**Not 10 Aktiekapitalet**

Aktiekapitalet utgörs av 500 st aktier (kvotvärde 100 kr).

**Not 11 Långfristiga skulder**

	2023-12-31	2022-12-31
Amortering inom 2-5 år:		
Övriga skulder till kreditinstitut	16 000 000	16 000 000
Skulder till koncernföretag	37 765 909	-
Depositioner hyra	1 065 136	881 008
Amortering efter 5 år:		
Övriga skulder till kreditinstitut	175 647 334	177 000 000
<b>Summa</b>	<b>230 478 379</b>	<b>193 881 008</b>

**Not 12 Koncernuppgifter**

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Fysiken Fastigheter Holding AB, org nr 559172-0619, Göteborg.

Bolaget ingår i koncernredovisning upprättad av Wood & Hill AB, org nr 559126-0186, Göteborg.

**Not 13 Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar:		
Fastighetsinteckningar	200 000 000	200 000 000

**Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

Inga händelser av väsentlig betydelse för företaget finns att rapportera.

## NOTER (Kr)

### Not 15 Nyckeltalsdefinitioner

---

**Soliditet**

Summan av eget kapital och eget-kapital-delen i obeskattade reserver vid årets utgång i förhållande till balansomslutningen.

**Avkastning på eget kapital**

Resultat efter finansiella poster i förhållande till summan av genomsnittligt eget kapital inklusive eget-kapital-delen i obeskattade reserver.

**Avkastning på totalt kapital**

Resultat före finansiella kostnader i förhållande till den genomsnittliga balansomslutningen.

Halmstad den dag som framgår av elektronisk underskrift

Staffan Hillberg  
Ordförande

Joacim Sundh

Min revisionsberättelse har avgivits den dag som framgår av elektronisk underskrift

Henrik Lundin  
Auktoriserad revisor

# PENNEO

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

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

## Staffan Esbjörn Sigurd Hillberg

Styrelseledamot

Serienummer: a79949facaedbadea0ac6885462a69de19fcbxxx

IP: 45.136.xxx.xxx

2024-04-18 10:10:38 UTC



## JOACIM SUNDH

Styrelseledamot

Serienummer: 6b98c5864300700d0a52cf97a83246fefaecxxx

IP: 87.227.xxx.xxx

2024-04-21 07:13:30 UTC



## Ulf Henrik Lundin

Revisor

Serienummer: 8b9a31c8678806fb1c03d0fd00b6f6034a2xxx

IP: 94.191.xxx.xxx

2024-04-21 11:35:17 UTC



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

### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

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

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

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

2024070525629

Penneo dokumentnyckel: W6YKX-EAACY-I04MJ-BUTZ8-H7OF6-3GWWE

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till årsstämman i

## Fysiken fastigheter AB

Organisationsnummer 559088-7088

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Fysiken fastigheter AB för år 2023-01-01-2023-12-31. Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fysiken fastigheter ABs finansiella ställning per 2023-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

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

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

#### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen 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 som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på 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.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. 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 förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Fysiken fastigheter AB för år 2023-01-01--2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Fysiken fastigheter AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### 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 i något väsentligt avseende:

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Göteborg den dag som framgår av min elektroniska underskrift.

Henrik Lundin  
Auktoriserad revisor

# PENNEO

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

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

**Ulf Henrik Lundin**

Revisor

Serienummer: 8b9a31c8678806fb1c03d0fd00b6f6034a2a

IP: 94.191.xxx.xxx

2024-04-21 11:35:17 UTC



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

#### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

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

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

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

2024070523652

Penneo dokumentnyckel: LGO35-TPHT-IQGU3-LKMSN-B04V0-125CB