

Årsredovisning för  
**Fastighets AB Björnjägaren 3**  
559006-8937

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

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Rapport över förändring eget kapital	6
Kassaflödesanalys	7
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	8-9
Noter	10-13
Underskrifter	13

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2023-05-31. Stämman beslöt också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Sundsvall 2023-05-31

  
Andreas Wahlén  
Styrelseledamot

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Fastighets AB Björnjägaren 3, 559006-8937 får härmed avge årsredovisning för 2022.

### Allmänt om verksamheten

#### Information om verksamheten

Bolaget äger och bedriver fastighetsförvaltning av Björnjägaren 3 i Umeå. Under de närmaste åren förväntas verksamheten fortsätta på samma sätt som 2022.

Styrelsen har sitt säte i Sundsvalls kommun.

#### Resultat och kassaflöde

Bolagets resultat på driftnettonivå uppgick till på 11,3 mkr (7,0). Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 7,3 mkr (3,3).

#### Ägarförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till NP14 Förvaltning AB, 559268-3337 med säte i Sundsvall och ingår i den koncern i vilken NP3 Fastigheter AB, 556749-1963, upprättar koncernredovisning för den största koncernen.

#### Organisation

Bolaget har ingen anställd personal. Moderbolaget i koncernen tillhandahåller administrativa och tekniska fastighetsförvaltande tjänster till dotterbolagen inom koncernen, samt ledning och finansieringstjänster.

### Ekonomisk översikt

	2022	2021	2020	2019	2018
Hysesintäkter	13 524	10 026	10 937	11 747	11 692
Driftnetto	11 333	6 986	8 943	9 206	8 965
Överskottsgrad, %	84%	70%	82%	78%	77%
Resultat efter fin kostn	7 243	3 638	5 327	5 022	5 674
Soliditet, %	9%	10%	6%	4%	-

Definitioner nyckeltal

#### Överskottsgrad

Driftnetto i procent av hyresintäkter

#### Soliditet

Eget kapital i procent av balansomslutningen

### Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

De väsentliga riskerna i bolagets verksamhet påverkas i stor utsträckning av allmän konjunktur-utveckling och ekonomisk tillväxt på den lokala marknaden där bolagets hyresgäster verkar, tillsammans med ränterisk. Om hyresgäster säger upp hyresavtalet eller inte klarar av att betala medför risk för lägre intäkter. Förändringar i räntenivåer har betydande inverkan på resultat och kassaflöde. Räntekostnaderna påverkar främst av nivån på aktuella marknadsräntor och bankens marginaler. Finansieringsstrategi och strategi för räntebindning hanteras gemensamt inom koncernen. För mer information kring detta se moderbolagets årsredovisning.

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel, kronor 11 662 329, disponeras enligt följande:

	<i>Belopp (kr)</i>
Balanseras i ny räkning	11 662 329
<b>Summa</b>	<b>11 662 329</b>

Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

## Resultaträkning

Belopp i kkr	Not	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Hysesintäkter		13 524	10 026
		<u>13 524</u>	<u>10 026</u>
Fastighetskostnader	1	-1 883	-2 228
Fastighetsskatt		-308	-812
<b>Driftnetto</b>		<u>11 333</u>	<u>6 986</u>
Avskrivningar	2	-1 429	-1 197
Central administration	3,4	-243	-239
<b>Rörelseresultat</b>		<u>9 661</u>	<u>5 550</u>
Ränteintäkter		4	357
Räntekostnader	5	-2 422	-2 269
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>7 243</u>	<u>3 638</u>
Bokslutsdispositioner	6	-4 251	-308
<b>Resultat före skatt</b>		<u>2 992</u>	<u>3 330</u>
Skatt på årets resultat	7	-612	-691
<b>Årets resultat</b>		<u>2 380</u>	<u>2 639</u>

Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat. *Q 15*

## Balansräkning

Belopp i kkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	8	106 663	78 454
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	9	-	388
		<u>106 663</u>	<u>78 842</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>106 663</u>	<u>78 842</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	10	23	25
Aktuell skattefordran		291	-
Övriga fordringar		6 918	290
Förutbetalda kostnader och upplupna infäkter		268	138
		<u>7 500</u>	<u>453</u>
<b>Kassa och bank</b>		<u>10 671</u>	<u>10 997</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>18 171</u>	<u>11 450</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>124 834</u>	<u>90 292</u>

*f 45*

## Balansräkning

Belopp i kkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50	50
		50	50
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		9 283	6 643
Årets resultat		2 380	2 639
		11 663	9 282
<b>Summa eget kapital</b>		11 713	9 332
<i>Obeskattade reserver</i>	12		
Akkumulerade överavskrivningar		1 521	100
Periodiseringsfonder		1 870	1 875
		3 391	1 975
<i>Avsättningar</i>			
Uppskjuten skatteskuld	13	1 004	1 137
		1 004	1 137
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		83 986	70 444
		83 986	70 444
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		2 350	2 278
Leverantörsskulder		151	270
Skulder till koncernföretag		18 663	1 986
Skatteskulder		-	342
Övriga kortfristiga skulder		646	364
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2 930	2 164
		24 740	7 404
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		124 834	90 292

2023070418260

*14*

## Rapport över förändring eget kapital

	<i>Aktie- kapital</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
2021			
Belopp vid årets ingång	50	3 057	3 587
Disposition av föregående års resultat		3 587	-3 587
Årets resultat			2 639
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50</b>	<b>6 644</b>	<b>2 639</b>
2022			
Belopp vid årets ingång	50	6 644	2 639
Disposition av föregående års resultat		2 639	-2 639
Årets resultat			2 380
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50</b>	<b>9 283</b>	<b>2 380</b>

Antal utställda aktier uppgår till 500 aktier. Kvotvärde är 100 kr per aktie och alla aktier motsvarar en röst. Ingen utdelning har lämnats under 2022. *JK*

## Kassaflödesanalys

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	7 243	3 638
Justeringar för poster om inte ingår i kassaflödet	1 429	1 197
	8 672	4 835
Betald skatt	-1 378	-1 541
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>7 294</b>	<b>3 294</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-6 756	-59
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	931	-1 557
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 469</b>	<b>1 678</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-29 250	-334
Avyttring/minskning av finansiella tillgångar	-	10 074
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-29 250</b>	<b>9 740</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	92 211	60 752
Amortering av låneskulder	-64 756	-86 171
Lämnade koncernbidrag	-	-306
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>27 455</b>	<b>-25 725</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-326</b>	<b>-14 307</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>10 997</b>	<b>25 304</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>10 671</b>	<b>10 997</b>

## Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys

<i>Belopp i kkr</i>	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
<b>Betalda räntor</b>		
Erhållen ränta	4	357
Erlagd ränta	-2 545	-2 579
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar av tillgångar	1 429	1 197
<b>Likvida medel</b>		
Kassa och bank	10 671	10 997

2023070418262

*14*

## Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Redovisningsvaluta är SEK. Belopp i kkr om inget annat anges.

### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och med tillämpning av RFR 2 Redovisning för juridisk person. Bolaget tillämpar RFR 2 enligt undantags- bestämmelserna för när bolaget ingår i en IFRS koncern.

### Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### Klassificering och uppställningsformer

Anläggningstillgångar och långfristiga skulder består i allt väsentligt av belopp som förväntas återvinnas eller förfaller mer än tolv månader från balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder består i allt väsentligt av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader från balansdagen. Resultaträkning och balansräkning är uppställda enligt årsredovisningslagens scheman.

### Intäkter

Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter redovisas i resultatet baserat på villkoren i hyresavtalen. I hyresintäkterna ingår tillägg såsom utfakturerad fastighetsskatt och värmekostnad. Förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter. Ersättningar i samband med uppsägning av hyresavtal i förtid intäktsförs direkt om inga förpliktelser kvarstår gentemot hyresgästen. Hyresrabatter periodiseras linjärt över hyreskontraktens löptid. Intäkter från fastighetsförsäljningar redovisas på tillträdesdagen, såvida det inte föreligger särskilda villkor i köpekontraktet.

Ränteintäkter från inlåning i bank beräknas enligt effektiv räntemetod som beräknas baserat på antal utestående dagar, aktuellt tillgångssaldo samt gällande räntesats. Intäkterna redovisas för den period de intjänats.

### Finansiella kostnader

Finansiella kostnader avser ränta och andra kostnader som uppkommer i samband med upptagande av lån. Kostnader för uttagande av pantbrev betraktas ej som en finansiell kostnad utan aktiveras som utgifter direkt hänförliga till förvärvet av förvaltningsfastigheten. Finansiella kostnader resultatförs i den period de hänför sig till och redovisas enligt effektivräntemetoden.

### Inkomstskatter

Inkomstskatt i resultaträkningen utgörs av aktuell och uppskjuten skatt. Inkomstskatt belastar resultatet förutom i de fall den är hänförlig till transaktioner som redovisats direkt mot eget kapital då även skatteeffekten redovisas direkt mot eget kapital. Aktuell skatt och uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats om 20,6 procent.

Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år, hit hänförs även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder. Uppskjuten skatt redovisas enligt balansräkningsmetoden, på temporära skillnader som uppkommer mellan en tillgångs eller skulds redovisade värde och dess skattemässiga värde.

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning redovisas den uppskjutna skatteskulden i obeskattade reserver som en del av de obeskattade reserverna. /45

### **Förvaltningsfastigheter**

Med förvaltningsfastigheter avses fastighet som innehas i syfte att generera hyresintäkter, värdestregring eller en kombination av dessa. Förvaltningsfastigheter upptas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuellt gjorda nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår inköpspris samt kostnader direkt hänförliga till tillgången för att bringa den på plats och i skick för att utnyttjas i enlighet med syftet med anskaffningen.

Avskrivningar enligt plan sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod och baseras på ursprungliga anskaffningsvärden efter avdrag för senare eventuellt gjorda nedskrivningar. Under året anskaffade tillgångar beräknas avskrivningar med beaktande av anskaffningstidpunkt. Planenliga avskrivningar görs med en procent på byggnader. Ingen avskrivning görs på mark.

### **Värdering av förvaltningsfastigheter**

Redovisat värde för förvaltningsfastigheter och inventarier prövas beträffande nedskrivningsbehov när händelser eller ändrade förutsättningar indikerar att det redovisade värdet eventuellt inte kommer att kunna återvinnas. Om det finns sådana indikationer och om det redovisade värdet överstiger det förväntade återvinningsvärdet, skrivs tillgångarna ner till återvinningsvärdet. Information om marknadsvärdet finns angivet i not för förvaltningsfastigheter.

### **Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den beräknade ekonomiska livslängden. Hänsyn har tagits till innehavstiden för under året förvärvade och avyttrade tillgångar.

Förvaltningsfastigheter	
Byggnad	100 år
Markanläggningar	20-100 år
Hyresgästpassning	5-20 år
Inventarier	5-10 år
Installationer	5-10 år

### **Fordringar**

Fordringar är redovisade till anskaffningsvärde minskat med eventuell nedskrivning.

### **Koncernbidrag**

Företaget tillämpar alternativregeln när det gäller redovisning av koncernbidrag vilket innebär att såväl lämnade och erhållna koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition.

### **Koncernuppgifter**

Av dotterföretagets totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 11% (9) av inköpen och 0 % (0) av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som bolaget tillhör.

*4-15*

## Noter

### Not 1 Fastighetskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Fastighetsskötsel och drift	-1 863	-1 802
Reparationer och underhållskostnader	-20	-426
<b>Summa</b>	<b>-1 883</b>	<b>-2 228</b>

Bolaget har inga fastigheter som innehas med tomträtt.

### Not 2 Avskrivningar

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Förvaltningsfastigheter	-1 429	-1 197
<b>Summa</b>	<b>-1 429</b>	<b>-1 197</b>

### Not 3 Anställda och personalkostnader

Bolaget har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Inga andra ersättningar har utgått.

### Not 4 Revisionsarvode

Koncernens revisionsarvode faktureras och redovisas i moderbolaget.

### Not 5 Räntekostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Räntekostnader, koncernföretag	-215	-604
Räntekostnader till bank	-2 207	-1 665
<b>Summa</b>	<b>-2 422</b>	<b>-2 269</b>

Bolagets banklån löper med rörlig ränta mot till Stibor 3 mån.

### Not 6 Bokslutsdispositioner

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Lämnade koncernbidrag	-2 836	-306
Förändring periodiseringsfond	5	-
Förändring avskrivningar utöver plan	-1 420	-2
<b>Summa</b>	<b>-4 251</b>	<b>-308</b>

## Not 7 Skatt på årets resultat

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
<i>Aktuellt skattekostnad</i>		
Periodens skattekostnad	-746	-838
Justering av skatt hänförlig till tidigare år	-	-2
<i>Uppskjuten skattekostnad</i>		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader i fastigheternas bokförda värde jmf mot skattemässigt värde	134	149
<b>Total redovisad skattekostnad</b>	<b>-612</b>	<b>-691</b>
<b>Avstämning effektiv skatt</b>		
Redovisat resultat före skatt	2 992	3 330
Skatt enligt gällande skattesats	-616	-686
Skatt hänförlig till tidigare år	-	-2
Ej skattepliktiga intäkter	1	-
Schablonränta på p-fond	-17	-3
Justering av temporära skillnader	20	-
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>-612</b>	<b>-691</b>

## Not 8 Förvaltningsfastigheter

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	118 127	117 827
-Omklassificering avslutade projekt	29 360	
-Nyanskaffningar	278	300
	<b>147 765</b>	<b>118 127</b>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-39 673	-38 476
-Årets avskrivning enligt plan	-1 429	-1 197
	<b>-41 102</b>	<b>-39 673</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>106 663</b>	<b>78 454</b>
varav mark	19 694	19 694

Fastigheternas skattemässiga restvärde uppgår till 33,6 mkr.

Fastigheternas marknadsvärde uppgår till 160 mkr. Bedömning av verkligt värde görs i enlighet med koncernens värderingspolicy och enligt IFRS 13 nivå 3 . Det verkliga värdet överensstämmer med fastigheternas marknadsvärde.

## Not 9 Pågående ny- till eller ombyggnad

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början	388	354
Investeringar	28 972	34
Omklassificeringar	-29 360	
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>-</b>	<b>388</b>

45

## Not 10 Kundfordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Fordringar hyresgäster	23	25
	<u>23</u>	<u>25</u>

Bokfört värde på fordringar på hyresgäster överensstämmer med verkligt värde då inbetalning av kundfordringar ligger nära i tid.

## Not 11 Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel, kronor 11 662 329, disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	11 662 329
<b>Summa</b>	<b>11 662 329</b>

## Not 12 Obeskattade reserver

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade avskrivningar över plan: Inventarier och installationer	1 521	100
Periodiseringsfond inkomstår 2016	-	1 205
Periodiseringsfond inkomstår 2017	670	670
Periodiseringsfond inkomstår 2022	1 200	-
	<u>3 391</u>	<u>1 975</u>

## Not 13 Avsättningar för uppskjuten skatt

Beräkning av uppskjuten skatt avseende förvaltningsfastigheter baseras på temporär skillnad mellan bokfört värde och skattemässigt värde.

	2022-12-31	2021-12-31
Förvaltningsfastigheter	1 004	1 137

Förändring av avsättning för uppskjuten skatt är redovisad över resultatet.

## Not 14 Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	88 800	75 829

## Eventualförpliktelser

Med eventualförpliktelser avses ett möjligt åtagande där sannolikheten för att det inträffar eller storlek på åtagandet är osäker. Bolaget har inga garantiåtaganden, ekonomiska åtaganden eller eventuella förpliktelser som inte tas upp i balansräkningen.

*J. L.*

### Not 15 Finansiella instrument och riskhantering

De finansiella skulder som bolaget har är banklån, koncerninterna lån, upplupen ränta och vissa rörelseskulder såsom leverantörsskulder. De finansiella tillgångar som bolaget har är likvida medel, kundfordringar och upplupna hyresintäkter.

Finansiella instrument såsom hyresfordringar, leverantörsskulder mm redovisas till upplupet anskaffningsvärde med avdrag för eventuell nedskrivning, varför det verkliga värdet bedöms överensstämma med redovisat värde. Långfristiga räntebärande skulder löper i huvudsak med kort räntebindningstid innebärande att upplupen anskaffningsvärde överensstämmer med verkligt värde. Bolaget har inga finansiella instrument som är värderade till verkligt värde via resultatet.

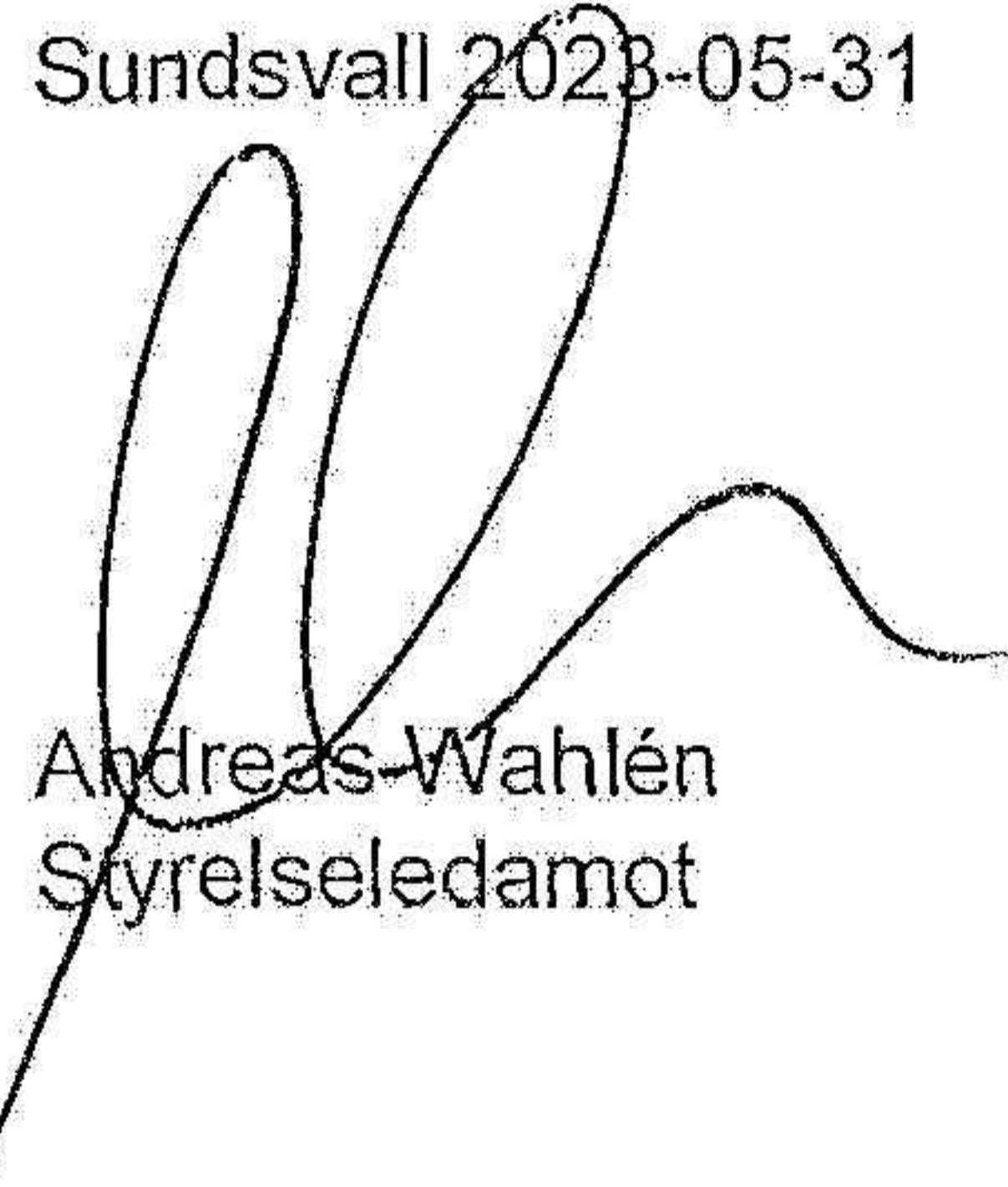
De finansiella riskerna som de finansiella skulderna ger upphov till hanteras av koncernen som helhet i moderbolaget. Bolaget är inte exponerat för någon valutarisk.

### Not 16 Händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut har inträffat.

### Underskrifter

Sundsvall 2023-05-31



Andreas Wahlén  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 31 maj 2023.



Lars Skoglund  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighets AB Björnjägaren 3, org. nr 559006-8937

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighets AB Björnjägaren 3 för år 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighets AB Björnjägaren 3s finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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 Fastighets AB Björnjägaren 3 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 den 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. Den

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 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. *lf*

## 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 Fastighets AB Björnjägaren 3 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 styrelseledamoten 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 Fastighets AB Björnjägaren 3 enligt god revisorsred 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 styrelseledamoten 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.

Sundsvall den 31 maj 2023



Lars Skoglund

Auktoriserad revisor