

Styrelsen för
Fastighets Aktiebolaget Orbyn
Org.nr 556088-6987

får härmed avge

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022

<u>Innehåll:</u>	<u>sida</u>
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	6
Underskrifter	11

Undertecknad styrelseledamot /vd

intygar härmed, att en med denna avskrift lika lydande
resultat- och balansräkning fastställts på årsstämman
den 30/6-23
Årsstämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag
till vinst / förlustdisposition.
Göteborg den 3/7-23



BENGT-ARNE BJÖRK

Fastighets Aktiebolaget Orbyn

Org.nr 556088-6987

2 (11)

Förvaltningsberättelse**Allmänt om verksamheten**

Bolagets säte är i Göteborg och verksamhet består i förvaltning av fastigheten Bonaren 3 i Nybro kommun. Redovisningsvaluta är SEK.

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Schenker Property Sweden AB, Göteborg, org. nr 556060-5411, som ingår i den koncern vars svenska moderbolag är Schenker AB, Göteborg, org.nr 556250-3630. Koncernredovisning upprättas av Schenker AB:s yttersta moderbolag, Deutsche Bahn AG, Berlin, Tyskland. Koncernredovisning finns tillgänglig på bolagets hemsida.

Väsentliga händelser under året

Bolaget har investerat 440 TSEK i fastigheten i år.

Resultat och ställning

Bruttoresultatet uppgår till 3 997 TSEK vilket är en ökning med 579 TSEK jämfört med 2021. Resultat efter finansiella poster uppgår till 3 129 TSEK vilket är en ökning med 612 TSEK jämfört med 2021.

Finansiell översikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	4 884	4 660	4 641	4 742
Bruttoresultat	3 997	3 418	3 362	1 334
Resultat efter finansiella poster	3 129	2 517	2 489	567
Balansomslutning	15 023	15 441	16 551	16 686
Soliditet 1)	16%	17%	18%	19%

1) Eget kapital inklusive andelen eget kapital av obeskattade reserver i förhållande till balansomslutningen.

Förslag till vinstdisposition

Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel :

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att den balanserade vinsten kronor 1 392 366 disponeras enligt följande:

Utdelas till aktieägaren	0
Balanseras i ny räkning	1 392 366
Kronor	<u>1 392 366</u>

Fastighets Aktiebolaget Orbyn

Org.nr 556088-6987

3 (11)

Styrelsens yttrande över den föreslagna värdeöverföringen

Koncernbidrag har - under förutsättning av årsstämmans godkännande - lämnats med 3 500 000 kr.

Efter den föreslagna värdeöverföringen i form av koncernbidrag uppgår bolagets soliditet till 16%. Soliditeten är mot bakgrund av att bolagets verksamhet fortsatt bedrivs med lönsamhet betryggande. Styrelsens uppfattning är att koncernbidraget ej hindrar bolaget från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt, ej heller att genomföra erforderliga investeringar. Den föreslagna värdeöverföringen kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförs i ABL 17 kap 3 § 2-3 st. (försiktighetsregeln).

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

Förändring av eget kapital -tkr

	<i>Aktie- kapital</i>	<i>Uppskrivnings fond</i>	<i>Bundna reserver</i>	<i>Fritt eget kapital</i>	<i>Summa</i>
Vid årets början	375	279	75	1 745	2 474
Uppskrivningsfond		-31		31	0
Årets resultat	0		0	-384	-384
Vid årets slut	375	248	75	1 392	2 090

2023071316948

Fastighets Aktiebolaget Orbyn

Org.nr 556088-6987

4 (11)

Resultaträkning

<i>Belopp i Tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01 -2022-12-31</i>	<i>2021-01-01 -2021-12-31</i>
Rörelsens intäkter			
Bruttoresultat		3 997	3 418
(varav nettoomsättning)	3,4	(4 884)	(4 660)
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-868	-901
Rörelseresultat		3 129	2 517
Resultat efter finansiella poster		3 129	2 517
Bokslutsdispositioner			
Lämnat koncernbidrag	5	-3 500	-2 900
Överavskrivningar		-112	-44
Resultat före skatt		-483	-427
Skatt på årets resultat	6	100	88
Årets resultat		-384	-339

Fastighets Aktiebolaget Orbyn

Org.nr 556088-6987

5 (11)

Balansräkning

<i>Belopp i Tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
	7		
Pågående byggnation		8	0
Byggnader och mark		14 302	14 731
Summa anläggningstillgångar		14 310	14 731
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		713	710
Summa omsättningstillgångar		713	710
SUMMA TILLGÅNGAR		15 023	15 441
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital (750 aktier á kvotvärde 500 kr)		375	375
Uppskrivningsfond		248	279
Reservfond		75	75
		698	729
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		1 745	2 053
Återföring av uppskrivningsfond		31	31
Årets resultat		-384	-339
		1 392	1 745
		2 090	2 474
Obeskattade reserver			
Överavskrivningar	5	306	194
		306	194
Avsättningar			
Avsättningar för uppskjuten skatt	8	813	912
		813	912
Kortfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		11 570	11 534
Övriga kortfristiga skulder		225	268
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		19	58
		11 814	11 860
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 023	15 441

2023071316949

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i Tkr om inget annat anges

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1. Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade sen föregående år.

Värderingsprinciper m m

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när de på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller företaget och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

När en väsentlig komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Tillkommande utgifter läggs till anskaffningsvärdet till den del tillgångens prestanda förbättras i förhållande till den nivå som gällde då den ursprungligen anskaffades. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer.

Avskrivningsprinciper för materiella anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader, fördelat på komponenter	
Grund, stomme	70 år
Yttertak	20 år
Värmeinstallation	33 år
Ventilationsinstall + styr	15 år
Belysning	20 år
Lasthus	15 år
Övriga	10-33 år
<u>Byggnadsinventarier</u>	<u>3-15 år</u>
Markanläggningar	20 år

Finansiella instrument

Finansiella instrument redovisas i enlighet med reglerna i K3 kapitel 11, värdering till anskaffningsvärde.

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

Instrumenten redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentens avtalsmässiga villkor.

Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförs och koncernen har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelseerna har reglerats eller på annat sätt upphört.

Fastighets Aktiebolaget Orbyn

Org.nr 556088-6987

7 (11)

Fordringar

Fordringar är redovisade till anskaffningsvärde minskat med eventuell nedskrivning. Fordringar med förfallodag senare än ett år efter balansdagen redovisas som anläggningstillgångar, medan övriga fordringar redovisas som omsättningstillgångar.

Intäkter

Försäljning av tjänster redovisas vid utfört arbete för kunden, i enlighet med försäljningsvillkoren. Försäljning redovisas netto efter mervärdesskatt, punktskatt och rabatter.

Skatt

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

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den utsträckning det är sannolikt att avdraget kan avräknas mot överskott vid framtida beskattning. Fordringar och skulder nettoredo visas endast när det finns en legal rätt till kvittning.

Aktuell skatt, liksom förändring i uppskjuten skatt, redovisas i resultaträkningen om inte skatten är hänförlig till en händelse eller transaktion som redovisas direkt i eget kapital. I sådana fall redovisas även skatteeffekten i eget kapital.

Leasingavtal

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

Koncernbidrag

Koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition i resultaträkningen.

Koncernuppgifter

Företaget är helägt dotterbolag till Schenker Property Sweden AB, med säte i Göteborg, Sverige. Schenker Property Sweden AB ingår i en koncern där Deutsche Bahn AG, org. nr 14057B50000 med säte i Berlin, Tyskland upprättar koncernredovisning för den största koncernen. Det utländska moderföretagets koncernredovisning finns att tillgå hos Deutsche Bahn AG Potsdamer platz 2, D-10785 Berlin, Tyskland, eller på www.db.de

Not 2 Väsentliga uppskattningar och bedömningar

Under året har det inte gjorts uppskattningar eller bedömningar som innebär betydande risk för väsentlig justering av redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande år.

2023071316950

Fastighets Aktiebolaget Orbyn

Org.nr 556088-6987

8 (11)

Not 3 Nettoomsättning

	2022-12-31	2021-12-31
Hysesintäkter	4 883	4 660
Övriga rörelseintäkter	1	0
	<u>4 884</u>	<u>4 660</u>

Not 4 Leasingavtal

	2022-12-31	2021-12-31
Framtida minimileaseavgifter som kommer att erhållas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:		
Förfaller till betalning inom ett år	4 194	4 240
Förfaller till betalning senare än ett men inom fem år	14 338	6 602
Förfaller till betalning senare än fem år	0	0
	<u>18 532</u>	<u>10 842</u>
Under perioden intäktsförda variabla leasingavgifter	4 641	4 539

Företagets fastighet innehas för långsiktig uthyrning, där lokaler hyrs ut till såväl ett koncernföretag som externa hyresgäster.

Not 5 Bokslutsdispositioner

	2022-12-31	2021-12-31
Lämnade koncernbidrag	-3 500	-2 900
Överavskrivningar	-112	-44
	<u>-3 612</u>	<u>-2 944</u>

Not 6 Skatt på årets resultat

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Aktuell skattekostnad (-)</i>		
Periodens skattekostnad	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>
<i>Uppskjuten skattekostnad (-)</i>		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	100	88
	<u>100</u>	<u>88</u>
Total redovisad skattekostnad	100	88
<i>Avstämning av effektiv skatt</i>		
Resultat före skatt	-483	-427
Skatt enligt gällande skattesats (20,6%)	100	88
Skatteeffekt temporära differenser	0	-
Övrigt	0	0
Redovisad effektiv skatt	100	88

Fastighets Aktiebolaget Orbyn

Org.nr 556088-6987

9 (11)

Not 7 Materiella anläggningstillgångar

	2022-12-31	2021-12-31
Byggnad		
Ingående anskaffningsvärden	31 810	31 540
Årets anskaffningar	0	270
Årets uttrangeringar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	31 810	31 810
Ingående avskrivningar	-18 298	-17 504
Årets avskrivningar	-794	-794
Utgående avskrivningar	-19 091	-18 298
Redovisat värde vid periodens slut	12 718	13 512
Fastighetsvärdering		
Värderingen av fastighetens bokförda värde är en väsentlig redovisningsfråga i bolaget. En intern värdering genomförs årligen per bokslutsdagen. Den värderingsmetod som använts är en s k direktavkastningsmetod. Det är i grunden en kassaflödesmetod, dvs värdebedömning baserad på ett för marknaden genomsnittligt avkastningskrav. Metoden bygger på fastigheternas driftnetto som kapitaliserats efter ett direktavkastningskrav. Avkastningskravet är baserat på erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav för likartade objekt.		
Markanläggning		
Ingående anskaffningsvärden	2 688	2 688
Årets anskaffningar	0	0
Årets uttrangeringar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	2 688	2 688
Ingående avskrivningar	-1 951	-1 919
Årets avskrivningar	-32	-32
Utgående avskrivningar	-1 983	-1 951
Redovisat värde vid periodens slut	704	737
Byggnadsinventarier		
Ingående anskaffningsvärden	11 105	11 105
Årets anskaffningar	440	0
Årets uttrangeringar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	11 545	11 105
Ingående avskrivningar	-10 844	-10 768
Årets avskrivningar	-43	-76
Utgående avskrivningar	-10 887	-10 844
Redovisat värde vid periodens slut	658	261
Akkumulerade avskrivningar utöver plan	-306	-194
	352	67
Mark		
Ingående anskaffningsvärden	222	222
Redovisat värde vid periodens slut	222	222

2023071316951

Fastighets Aktiebolaget Orbyn

Org.nr 556088-6987

10 (11)

Not 8 Uppskjutna skatter

Temporära skillnader föreligger i de fall tillgångars eller skulders redovisade respektive skattemässiga värden är olika. Temporära skillnader har resulterat i uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar avseende följande poster:

	2022-12-31	2021-12-31
Uppskjutna skattefordringar		
Underskottsavdrag	26	12
Summa	26	12
Belopp som kvittas mot uppskjutna skatteskulder	-26	-12
Uppskjutna skattefordringar som redovisas i balansräkningen	0	0
Uppskjutna skatteskulder		
Byggnader och markanläggningar	839	925
Summa	839	925
Belopp som kvittas mot uppskjutna skattefordringar	-26	-12
Uppskjutna skatteskulder som redovisas i balansräkningen	813	912

Not 9 Förslag till disposition beträffande bolagets vinst eller förlust

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att den balanserade vinsten kronor 1 392 366 disponeras enligt följande:

Utdelas till aktieägaren	0
Balanseras i ny räkning	1 392 366

Fastighets Aktiebolaget Orbyn

Org.nr 556088-6987

11 (11)

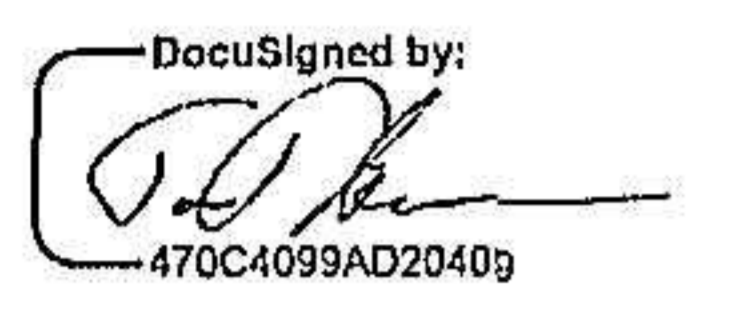
Göteborg den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

DocuSigned by:

6BDE193DA92D4FD...
Bengt-Arne Björk
Verkställande direktör

DocuSigned by:

53097BB3411845F...
Petteri Nurmi
Ordförande

DocuSigned by:

470C4099AD20409
Tom Bäckman

Vår revisionsberättelse har avlämnat den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

DocuSigned by:

2FDCEA587024F1
Johan Malmqvist
Auktoriserad revisor

2023071316952

2023071316953

Certificate Of Completion

Envelope Id: 06BB1E61B13B4684AF0C4CB60614D05C
Subject: Complete with DocuSign: Fastighets Aktiebolaget Orbyn ÅR 2022.pdf
Source Envelope:
Document Pages: 11
Certificate Pages: 6
AutoNav: Enabled
Envelopeld Stamping: Enabled
Time Zone: (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

Status: Completed

Envelope Originator:
Amanda Stoltz
Smålandsgatan 20, Box 1703
Stockholm, VG 111 87
Amanda.stoltz@vinge.se
IP Address: 84.17.219.30

Record Tracking

Status: Original
2023-05-23 | 15:24
Holder: Amanda Stoltz
Amanda.stoltz@vinge.se

Location: DocuSign

Signer Events

Bengt-Arne Björk
bengt-arne.bjork@dbschenker.com
Security Level: Email, Account Authentication
(None)

Signature

DocuSigned by:
Bengt-Arne Björk
6BDE193DAB2D4FD...

Signature Adoption: Pre-selected Style
Using IP Address: 90.229.204.40

Timestamp

Sent: 2023-05-24 | 08:33
Viewed: 2023-05-24 | 11:02
Signed: 2023-05-24 | 11:02

Authentication Details

Identity Verification Details:
Workflow ID: 71045518-e3b2-4d2b-852b-2148198f7fe1
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: cabd1406-f3ef-5f61-9a96-8f5e4ae0e4e7
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 2023-05-24 | 11:02

Electronic Record and Signature Disclosure:
Accepted: 2023-05-24 | 11:02
ID: b996df62-8593-4776-8a1b-b0b858b071f7

Petteri Nurmi
petteri.nurmi@dbschenker.com
CEO
Security Level: Email, Account Authentication
(None)

DocuSigned by:
Petteri Nurmi
53097BB3411845F...

Signature Adoption: Pre-selected Style
Using IP Address: 147.161.188.204

Sent: 2023-05-24 | 08:33
Viewed: 2023-05-24 | 12:10
Signed: 2023-05-24 | 12:11

Authentication Details

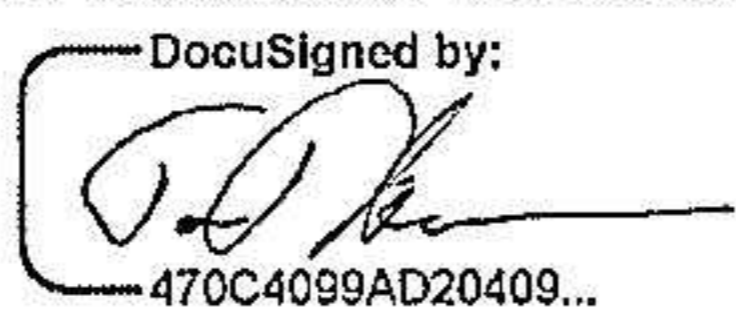
Identity Verification Details:
Workflow ID: 71045518-e3b2-4d2b-852b-2148198f7fe1
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: Finnish Bank eIDs (FTN)
Transaction Unique ID: 5af873aa-a280-53ce-b11b-bde68bbfeb0e
Country or Region of ID: FI
Result: Passed
Performed: 2023-05-24 | 12:10

Electronic Record and Signature Disclosure:
Accepted: 2023-05-24 | 08:13
ID: 3d1195eb-f50e-41c7-9402-d21696c4fc82

Signer Events

Tom Bäckman
tom.backman@dbschenker.com
CFO
X
Security Level: Email, Account Authentication (None)

Signature



Signature Adoption: Drawn on Device
Using IP Address: 85.76.166.72
Signed using mobile

Timestamp

Sent: 2023-05-24 | 08:33
Viewed: 2023-05-24 | 12:15
Signed: 2023-05-24 | 12:15

Authentication Details

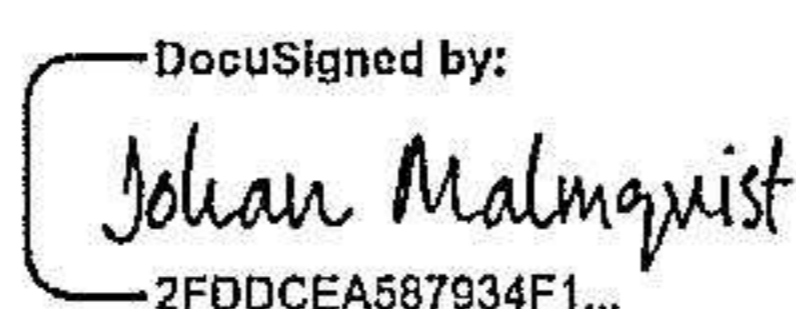
Identity Verification Details:

Workflow ID: 71045518-e3b2-4d2b-852b-2148198f7fe1
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: Finnish Bank eIDs (FTN)
Transaction Unique ID: 6aad83a3-3396-541e-b3a7-11b6662631e4
Country or Region of ID: FI
Result: Passed
Performed: 2023-05-24 | 12:15

Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 2023-05-24 | 12:15
ID: 912168b6-1f6a-405e-8a02-5810a1378000

Johan Malmqvist
johan.malmqvist@pwc.com
Security Level: Email, Account Authentication (None)



Signature Adoption: Pre-selected Style
Using IP Address: 34.99.63.250

Sent: 2023-05-24 | 12:16
Viewed: 2023-05-25 | 11:24
Signed: 2023-05-25 | 11:24

Authentication Details

Identity Verification Details:

Workflow ID: 71045518-e3b2-4d2b-852b-2148198f7fe1
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: 6b934ed8-bd9f-59d0-8611-739c88204f41
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 2023-05-25 | 11:24

Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 2023-05-25 | 11:24
ID: e365d02b-7a9b-49f2-b9a5-3d37880db92a

In Person Signer Events

Signature

Timestamp

Editor Delivery Events

Status

Timestamp

Agent Delivery Events

Status

Timestamp

Intermediary Delivery Events

Status

Timestamp

Certified Delivery Events

Status

Timestamp

Carbon Copy Events

Status

Timestamp

Josephine Lindberg
josephine.lindberg@dbschenker.com
Security Level: Email, Account Authentication (None)



Sent: 2023-05-24 | 08:33

Electronic Record and Signature Disclosure:

Not Offered via DocuSign

Witness Events

Signature

Timestamp

2023071316954

Notary Events

Signature

Timestamp

Envelope Summary Events

Status

Timestamps

Envelope Sent

Hashed/Encrypted

2023-05-24 | 08:33

Certified Delivered

Security Checked

2023-05-25 | 11:24

Signing Complete

Security Checked

2023-05-25 | 11:24

Completed

Security Checked

2023-05-25 | 11:24

Payment Events

Status

Timestamps

Electronic Record and Signature Disclosure

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

From time to time, Advokatfirman Vinge (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

Getting paper copies

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a \$0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

Withdrawing your consent

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

Consequences of changing your mind

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

All notices and disclosures will be sent to you electronically

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

How to contact Advokatfirman Vinge:

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:

To contact us by email send messages to: kristian.weberyd@vinge.se

To advise Advokatfirman Vinge of your new email address

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at kristian.weberyd@vinge.se and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

To request paper copies from Advokatfirman Vinge

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to kristian.weberyd@vinge.se and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

To withdraw your consent with Advokatfirman Vinge

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

- i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;
- ii. send us an email to kristian.weberyd@vinge.se and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

Required hardware and software

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: <https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements>.

Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures', you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify Advokatfirman Vinge as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by Advokatfirman Vinge during the course of your relationship with Advokatfirman Vinge.



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighets Aktiebolaget Orbyn, org.nr 556088-6987

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighets Aktiebolaget Orbyn för räkenskapsåret 1 januari 2022 till 31 december 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighets Aktiebolaget Orbyns finansiella ställning per 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till Fastighets Aktiebolaget Orbyn enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens 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. 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

Våra 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/ revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Fastighets Aktiebolaget Orbyn för räkenskapsåret 1 januari 2022 till 31 december 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till Fastighets Aktiebolaget Orbyn enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Göteborg den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Johan Malmqvist
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-05-25 09:23:37 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: JOHAN MALMQVIST

Datum

Johan Malmqvist
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

2023071316957