

Styrelsen och verkställande direktören för
Gladshem Finspång Lokaler AB

Org.nr 556685-8071

avger härmed

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari 2023–31 december 2023

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed att en med denna undertecknade kopia likalydande resultat- och balansräkning blivit fastställd på årsstämman 2024-06-05. Årsstämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Stockholm 2024-06-05



David Dahlgren

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari 2023 – 31 december 2023

Styrelsen för Gladshem Finspång Lokaler AB avger härmed följande årsredovisning.

	Sida
Innehåll	
Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Rapport över förändring i eget kapital	7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9

Förvaltningsberättelse

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inget annat anges, redovisas alla belopp i tusentals kronor. Uppgifter inom parantes avser föregående räkenskapsår.

Verksamhet

Bolaget äger och förvaltar fastigheterna Kalkugnen 3, Köpmannen 3, Köpmannen 6, Vinkelhåken 4 och Hårstorp 4:7 i Finspång kommun. Hyresintäkterna för året uppgick till 17 389 tkr (14 537), vilket motsvarar en ökning med 19,6 (-18,6) procent.

Hållbarhetsrapport

Gladshiem Finspång Lokaler AB är dotterbolag till Gladshiem Stensborg Holding AB, 559376-8913 med säte i Stockholm. Bolaget omfattas av en hållbarhetsrapport för koncernen som har upprättats av moderbolaget i enlighet med Årsredovisningslagen 6 kap 10 §.

Innehav av egna aktier

Bolaget har inget innehav av egna aktier.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har skett under räkenskapsåret.

Flerårsöversikt	2023	2022	2021	2020*	2019
Hyresintäkter	17 389	14 537	17 868	12 916	12 045
Resultat efter finansiella poster	-2 231	-1 202	2 215	2 775	1 174
Soliditet (%)	12%	13%	11%	12%	14%

*Justerat soliditet för jämförelseår 2020 pga fel.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel

Balanserad vinst	14 580 120
Årets resultat	-2 085 488
	12 494 632
i ny räkning överföres	12 494 632
	12 494 632

Resultaträkning

	Not	1 jan. 2023 – 31 dec. 2023	1 jan. 2022 – 31 dec. 2022
Hysesintäkter	5	17 389	14 537
Övriga rörelseintäkter	6	478	0
Summa rörelseintäkter		17 867	14 537
Fastighetskostnader	7	-8 148	-10 096
Övriga externa kostnader		-1 209	-133
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 639	-3 088
Summa rörelsekostnader		-12 996	-13 317
Rörelseresultat		4 871	1 220
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	17	400
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-7 119	-2 821
Summa resultat från finansiella poster		-7 102	-2 421
Resultat efter finansiella poster		-2 231	-1 201
Bokslutsdispositioner			
Erhållet koncernbidrag		534	-
Summa bokslutsdispositioner		534	0
Resultat före skatt		-1 697	-1 201
Uppskjuten skatt	10	-388	-
Skatt på årets resultat		-	-
Årets resultat		-2 085	-1 201

Årets resultat överensstämmer med totalresultatet för bolaget.

Balansräkning

	Not	31 dec. 2023	31 dec. 2022
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Förvaltningsfastigheter	11	190 008	170 718
Inventarier, verktyg och installationer	12	-	35
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	13	3 331	20 734
Summa anläggningstillgångar		193 339	191 487
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Kundfordringar	14	521	234
Aktuell skattefordran		1 092	191
Övriga fordringar		-	638
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	336	294
		1 949	1 357
Kassa och bank		3 710	7 157
Summa omsättningstillgångar		5 659	8 514
Summa tillgångar		198 998	200 001

Balansräkning

	Not	31 dec. 2023	31 dec. 2022
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	16		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital		100	100
Uppskrivningsfond	17	11 774	12 057
Summa bundet eget kapital		11 874	12 157
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		14 580	15 498
Årets resultat		-2 085	-1 202
Summa fritt eget kapital		12 495	14 296
Summa eget kapital		24 369	26 453
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	18	5 236	4 848
Summa avsättningar		5 236	4 848
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	19	0	64 680
Skulder till koncernföretag			
Summa långfristiga skulder		0	64 680
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	19	73 385	1 320
Leverantörsskulder		1 326	1 290
Skulder till koncernföretag		89 215	97 959
Aktuella skatteskulder			
Övriga skulder	20	-	107
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	5 467	3 343
Summa kortfristiga skulder		169 393	104 019
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		198 998	200 001

Gladshem Finspång Lokaler AB

Org.nr 556685-8071

Rapport över förändring eget kapital

	Aktie- kapital	Uppskriv- ningsfond	Balanserat resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital, 2022-01-01	100	12 341	11 014	23 456
Årets resultat			-1 202	-1 202
Aktieägartillskott			4 200	4 200
Förändring uppskrivningsfond <i>Not 20</i>		-284	284	
Utgående eget kapital, 2022-12-31		12 057	14 296	26 454
Ingående eget kapital, 2023-01-01	100	12 057	14 296	26 454
Årets resultat			-2 085	-2 085
Förändring uppskrivningsfond <i>Not 20</i>		-284	284	
Utgående eget kapital, 2023-12-31	100	11 774	12 495	24 368

2024062505794

Kassaflödesanalys

Not	1 jan. 2023 – 31 dec. 2023	1 jan. 2022 – 31 dec. 2022
Löpande verksamhet		
Rörelseresultat	4 871	1 220
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Aterläggning avskrivningar	3 639	3 088
Erhållen ränta	17	400
Erlagd ränta	-7 119	-2 821
Betald skatt	-388	-1 018
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	1 020	869
Förändring rörelsefordringar	447	4 709
Förändring rörelseskulder	1 403	2 458
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 870	8 036
Kassaflöde från investeringsverksamhet		
Investering i förvaltningsfastigheter	-5 493	-15 542
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-5 493	-15 542
Kassaflöde från finansieringsverksamhet		
Mottagna koncernbidrag	534	0
Förändring av externa lån	7 385	60 000
Förändring koncernfordran	0	29 300
Förändring koncernskuld	-8 743	-74 636
Förändring långsiktiga ej räntebärande skulder	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-824	14 664
Årets kassaflöde	-3 447	7 158
Likvida medel i början av året	7 157	-
Likvida medel vid årets slut	3 710	7 157

Gladshem Finspång Lokaler AB

Org.nr 556685-8071

Not 1 Företagsinformation

Namn: Gladshem Finspång Lokaler AB, säte i Stockholm

Org nummer: 556685-8071

Huvudsaklig verksamhet: Fastighetsförvaltning

Koncernförhållanden

Bolaget är dotterföretag till Gladshem Stensborg Holding AB (559376-8913) med säte i Stockholm. Närmast överordnade moderföretag som upprättar koncernredovisning i vilken företaget ingår är Gladshem Fastigheter AB (org.nr. 559167-8056) med säte i Stockholm. Moderföretag för hela koncernen är Gladshem Fastigheter AB (org.nr. 559167-8056) med säte i Stockholm.

Not 2 Grunder för upprättandet av årsredovisningen

Årsredovisningen har upprättats utifrån antagandet om fortlevnad (going concern). Tillgångar och skulder är värderade till sina historiska anskaffningsvärden.

De finansiella rapporterna har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och RFR 2 – Redovisning för juridiska personer. Bolaget tillämpar frivilligt RFR 2 i enlighet med reglerna i BFNAR 2012:3 då bolaget är ett dotterföretag till Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ) (org.nr. 556981-7660) som tillämpar IFRS i dess koncernredovisning.

Not 3 Väsentliga redovisningsbedömningar, uppskattningar och antaganden

När styrelsen och verkställande direktören upprättar finansiella rapporter i enlighet med tillämpade redovisningsprinciper måste vissa uppskattningar och antaganden göras som påverkar det redovisade värdet av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. De områden där uppskattningar och antaganden är av stor betydelse för företaget och som kan komma att påverka resultat- och balansräkning om de ändras beskrivs nedan:

Värdering av förvaltningsfastigheter

Upplysningen om förvaltningsfastigheternas verkliga värde baseras på antaganden om framtida kassaflöde och diskonteringsfaktorer. Dessa antaganden kan ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. För viktiga antaganden och bedömningar i samband med värdering av förvaltningsfastigheter se not 12.

Skatt

Uppskjuten skatt redovisas till nominellt värde utan diskontering. Den verkliga skatten är betydligt lägre på grund av dels möjlighet att sälja fastigheter skatteeffektivt, dels till följd av tidsfaktorn. Den uppskjutna skatten är baserad på skattesatsen 20,6 procent.

Not 4 Sammanfattning av viktiga redovisningsprinciper

Intäktsredovisning

Företagets intäkter består i all väsentlighet av hyresintäkter. Intäkter redovisas då det är troligt att ekonomiska fördelar kommer företaget tillgodo och att intäkterna kan fastställas på ett tillförlitligt sätt.

Hyresintäkter

Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter är att betrakta som operationella leasingavtal som intäktsredovisas i resultaträkningen linjärt över hyresperioden. Förskottsbetalda hyror redovisas som förutbetalda intäkter. I de fall hyresrabatter förekommer har de redovisade hyresintäkterna reducerats med värdet av lämnade hyresrabatter.

Inkomstskatter

Periodens skattekostnad omfattar aktuell och uppskjuten skatt.

Aktuell inkomstskatt

Kortfristiga skattefordringar och skatteskulder för nuvarande och tidigare perioder fastställs till det belopp som förväntas återfås från eller betalas till Skatteverket. De skattesatser och skattelagar som tillämpas för att beräkna beloppet är de som är antagna eller aviserade på balansdagen.

Aktuell inkomstskatt hänförlig till poster/transaktioner som redovisas i eget kapital redovisas i eget kapital och inte i resultaträkningen.

Uppskjuten inkomstskatt

Uppskjuten skatt redovisas på balansdagen i enlighet med balansräkningsmetoden för temporära skillnader mellan tillgångars och skulders skattemässiga och redovisningsmässiga värden. Uppskjuten skatt beräknas med tillämplig skattesats som beslutats eller aviserats per balansdagen och som förväntas gälla när den uppskjutna skatten realiserar eller regleras.

Uppskjutna skatteskulder uppkommer framförallt på grund av skillnader mellan bokföringsmässiga avskrivningar och skattemässiga avskrivningar på förvaltningsfastigheter.

Uppskjutna skattefordringar redovisas endast i den omfattning att det är sannolikt att framtida överskott kommer att finnas tillgängliga, mot vilka de temporära skillnaderna kommer att kunna utnyttjas.

Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder kvittas när det finns en legal kvittningsrätt för aktuella skattefordringar och skatteskulder och när de uppskjutna skattefordringarna och skatteskulderna hänför sig till skatt debiterade av samma skattemyndighet där det finns en avsikt att reglera saldon genom nettobetalningar.

Lånekostnader

Låneutgifter utgörs av ränta och andra kostnader som uppstår när ett företag lånar pengar. Låneutgifter redovisas som en kostnad i den period de uppkommer.

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter består av fastigheter (mark eller en byggnad) som innehas i syfte att erhålla hyresinkomster eller värdestegring eller en kombination av dessa.

Förvaltningsfastigheter redovisas vid förvärvet till anskaffningsvärde, inkluderat direkt hänförliga transaktionskostnader. Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet för fastigheten om det är sannolikt att den ekonomiska nyttan som är förknippad med fastigheten förbättras i förhållande till den nivå som gällde då den ursprungligen anskaffades. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Efter anskaffningstillfället redovisas förvaltningsfastigheten till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuell nedskrivning samt med tillägg för eventuell uppskrivning. Utgifter för reparationer och löpande underhåll kostnadsförs i den period de uppkommer.

<i>Avskrivning beräknas enligt följande:</i>	<i>Antal år</i>
Förvaltningsfastigheter	100 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10, 20 år

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar är fysiska tillgångar som används i företagets verksamhet och har en förväntad nyttjandeperiod överstigande ett år. Materiella anläggningstillgångar värderas till sina respektive anskaffningsvärden och skrivs av linjärt under sin uppskattade nyttjandeperiod. När materiella anläggningstillgångar redovisas tas hänsyn till tillgångens eventuella restvärden när det avskrivningsbara beloppet fastställs. Avskrivningen inleds när tillgången är färdig att tas i bruk.

Materiella anläggningstillgångar tas bort från balansräkningen när den avyttras eller om den inte kan förväntas tillföra några ekonomiska fördelar i framtiden antingen genom att den nyttjas eller att den säljs. Vinst och förlust beräknas som skillnaden mellan försäljningspriset och tillgångens redovisade värde. Vinst eller förlust redovisas i resultaträkningen den redovisningsperiod då tillgången avyttrats, såsom övrig kostnad eller övrig intäkt.

<i>Avskrivning beräknas enligt följande:</i>	<i>Antal år</i>
Maskiner	5 år
Inventarier	5 år

Nedskrivning av icke-finansiella anläggningstillgångar

Tillgångar som löpande skrivs av skall nedskrivningstestas närhelst händelser eller förändringar i förhållanden indikerar att det redovisade värdet kanske inte är återvinningsbart.

En nedskrivning av tillgångar, med undantag av finansiella instrument som omfattas av nedskrivning för förväntade kreditförluster, görs med det belopp varmed tillgångens redovisade värde överstiger dess återvinningsvärde. Återvinningsvärdet är det högre av tillgångens verkliga värde minskat med försäljningskostnader och dess nyttjandevärde.

Leasing

Bolaget redovisar leasingavgifter från sina leasingavtal där bolaget är leasetagare som kostnad linjärt över leasingperioden.

Finansiella instrument

Finansiella instrument är varje form av avtal som ger upphov till en finansiell tillgång i ett företag och en finansiell skuld eller ett eget kapitalinstrument i ett annat företag. Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar på tillgångssidan likvida medel, kundfordringar, derivatinstrument, övriga fordringar, upplupna intäkter. På skuldsidan återfinns leverantörsskulder, räntebärande skulder, derivatinstrument, upplupna kostnader.

Redovisning och borttagande

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Kundfordringar tas upp i balansräkningen när faktura har skickats och företagets rätt till ersättning är ovillkorlig. Skuld tas upp när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om faktura ännu inte mottagits. Leverantörsskulder tas upp när faktura mottagits.

En finansiell tillgång och finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller när bolaget förlorar kontrollen över dem. Detsamma gäller för del av en finansiell tillgång. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. Detsamma gäller för del av en finansiell skuld. Vid varje rapporttillfälle utvärderar företaget om det finns objektiva indikationer på att en finansiell tillgång eller grupp av finansiella tillgångar är i behov av nedskrivning.

Vinster och förluster från borttagande ur balansräkning samt effekter av omförhandling av lån, som innebär en modifiering av lånet, redovisas i resultatet.

Med anledning av sambandet mellan redovisning och beskattning, tillämpas inte reglerna om finansiella instrument enligt IFRS 9 i bolaget som juridisk person, utan bolaget tillämpar i enlighet med ARL anskaffningsvärdemetoden. Finansiella anläggningstillgångar värderas därmed till anskaffningsvärde och finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip, med tillämpning av nedskrivning för förväntade kreditförluster enligt IFRS 9 avseende tillgångar som är skuldinstrument. För övriga finansiella tillgångar baseras nedskrivning på marknadsvärden. Derivatinstrument med negativt verkligt värde redovisas som en skuld till det negativa verkliga värdet med värdförändring i resultatet. Finansiella skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde, med tillämpning av effektivräntemetoden.

Bolaget tillämpar undantaget att inte värdera finansiella garantiavtal till förmån för dotter- och intressebolag samt joint ventures i enlighet med reglerna i IFRS 9 utan tillämpar istället principerna för värdering enligt IAS 37, Avsättningar, eventalförpliktelser och eventualtillgångar.

Nedskrivning av finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde

Nedskrivning för kreditförluster enligt IFRS 9 är framåtblickande och en förlustreservering görs när det finns en exponering för kreditrisk, vanligtvis vid första redovisningstillfället. Förväntade kreditförluster återspeglar nuvärdet av alla underskott i kassaflöden hänförliga till fallissemang antingen för de nästkommande 12 månaderna eller för den förväntade återstående löptiden för det finansiella instrumentet, beroende på tillgångsslag och på kreditförsämring sedan första redovisningstillfället. Förväntade kreditförluster återspeglar ett objektiva, sannolikhetsvägt utfall som beaktar flertalet scenarier baserade på rimliga och verifierbara prognoser.

Den förenklade modellen tillämpas för leasing-/kundfordringar och eventuella avtalstillgångar. En förlustreserv redovisas, i den förenklade modellen, för fordrans eller tillgångens förväntade återstående löptid.

För övriga poster som omfattas av förväntade kreditförluster tillämpas en nedskrivningsmodell med tre stadier. Initialt, samt per varje balansdag, redovisas en förlustreserv för de nästkommande 12 månaderna, alternativt för en kortare tidsperiod beroende på återstående löptid (stadie 1). Om det har skett en väsentlig ökning av kreditrisk sedan första redovisningstillfället, medförande en rating understigande investment grade, redovisas en förlustreserv för tillgångens återstående löptid (stadie 2). För tillgångar som bedöms vara kreditförsämrade reserveras fortsatt för förväntade kreditförluster för den återstående löptiden (stadie 3). För kreditförsämrade tillgångar och fordringar baseras beräkningen av ränteintäkterna på tillgångens redovisade värde, netto av förlustreservering, till skillnad mot på bruttobeloppet som i föregående stadier.

Värderingen av förväntade kreditförluster baseras för leasing-/kundfordringar, fordringar på koncernbolag och eventuella avtalsstillgångar på historiska kundförluster kombinerat med framåtblickande faktorer. För kreditförsämrade tillgångar och fordringar görs en individuell bedömning där hänsyn tas till historisk, aktuell och framåtblickande information. Värderingen av förväntade kreditförluster beaktar eventuella säkerheter och andra kreditförstärkningar i form av garantier.

De finansiella tillgångarna redovisas i balansräkningen till upplupet anskaffningsvärde, det vill säga netto av bruttovärde och förlustreserv. Förändringar av förlustreserven redovisas i resultaträkningen.

Likvida medel

Likvida medel i kassaflödesanalysen består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut, vilka redovisas som Kassa och bank i balansräkningen, samt kortfristiga likvida placeringar med en löptid från anskaffningstidpunkten understigande tre månader. Likvida medel omfattas av kraven på förlustreservering för förväntade kreditförluster.

Gränsdragning mellan omsättnings- och anläggningstillgångar samt mellan kort- och långfristiga skulder

Bolaget klassificerar en tillgång som en omsättningstillgång när bolaget förväntas realisera tillgången, eller avser att sälja eller förbruka tillgången, under bolagets normala verksamhetscykel eller inom 12 månader efter rapportperioden samt när bolaget innehar tillgången primärt för handelsändamål eller att tillgången utgörs av likvida medel. Alla andra tillgångar klassificeras som anläggningstillgångar.

Bolaget klassificerar en skuld som en kortfristig när bolaget förväntas reglera skulden under bolagets normala verksamhetscykel eller inom 12 månader efter rapportperioden samt när bolaget innehar skulden primärt för handelsändamål eller att bolaget inte har en ovillkorad rättighet per balansdagen att senarelägga skuldens reglering i minst 12 månader efter rapportperioden. Alla andra skulder klassificeras som långfristiga.

Redovisning av koncernbidrag

Koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition.

Kassaflödesanalys

Kassaflöden från den löpande verksamheten redovisas enligt den indirekta metoden, vilket innebär att resultatet justeras för transaktioner som inte medfört in- eller utbetalningar, upplupna eller förutbetalda poster som avser tidigare eller kommande perioder samt för eventuella intäkter och kostnader som hänförs till investerings- eller finansieringsverksamhetens kassaflöden.

Nya standarder, ändringar och tolkningar av befintliga standarder som ännu inte har trätt i kraft och som inte har tillämpats i förtid

Inga nya standarder, ändringar och tolkningar av befintliga standarder har tillkommit.

Kommande ändringar i RFR 2

Bolagets bedömning är att inga kommande ändringar av RFR 2 som ska tillämpas för räkenskapsår som påbörjas den 1 januari 2024 eller senare kommer att ha en väsentlig påverkan på bolagets finansiella rapporter.

Not 5 Hyresintäkter

Företaget hyr ut sina förvaltningsfastigheter enligt operationella hyresavtal och hyresintäkterna, reducerat med eventuella hyresrabatter, redovisas linjärt över hyresperioden.

	1 jan. 2023 – 31 dec. 2023	1 jan. 2022 – 31 dec. 2022
Hyresintäkter	17 389	14 537
Summa hyresintäkter	17 389	14 537

Bolagets leasingavtal avser främst bostäder, parkeringsplatser och/eller kommersiella lokaler. Leasingavtal för bostäder/parkeringsplatser, de kommersiella leasingkontrakten har oftast en hyresperiod om mellan 3 och 36 månader.

Framtida odiskonterade hyresintäkter, exklusive variabla hyror, avseende icke uppsägningsbara operationella hyresavtal per den 31 december är enligt följande:

	31 dec. 2023	31 dec. 2022
Mindre än 1 år	4 644	3 855
1 - 5 år	7 050	8 587
Mer än 5 år	5 302	4 544
Framtida hyresinbetalningar	16 996	16 986

Not 6 Övriga rörelseintäkter

Under 2023 har bolaget erhållit 478 tkr i statligt stöd, i form av elstöd.

Not 7 Fastighetskostnader

	1 jan. 2023 – 31 dec. 2023	1 jan. 2022 – 31 dec. 2022
Drift	5 652	7 173
Reparation och underhåll	556	1 823
Fastighetsadministration	1 250	391
Fastighetsskatt	690	709
Summa fastighetskostnader	8 148	10 096

	1 jan. 2023 – 31 dec. 2023	1 jan. 2022 – 31 dec. 2022
Fastighetskostnader avseende förvaltningsfastigheter som genererat hyresintäkter	8 148	10 096
Summa fastighetskostnader	8 148	10 096

Not 8 Rän-teintäkter och liknande resultatposter

	1 jan. 2023 – 31 dec. 2023	1 jan. 2022 – 31 dec. 2022
Rän-teintäkter, koncernföretag	-	400
Summa rän-teintäkter enligt effektivräntemetod	17	400
Summa rän-teintäkter och liknande resultatposter	17	400

Not 9 Rän-tekostnader och liknande resultatposter

	1 jan. 2023 – 31 dec. 2023	1 jan. 2022 – 31 dec. 2022
Rän-tekostnader, bank	-4 029	-543
Rän-tekostnader, koncernföretag	-3 086	-2 278
Rän-tekostnader, övrigt	-4	0
Summa rän-tekostnader enligt effektivräntemetod	-7 119	-2 821
Summa rän-tekostnader och liknande resultatposter	-7 119	-2 821

Not 10 Skatt på årets resultat

De huvudsakliga komponenterna när det gäller skattekostnader för räkenskapsåret med avslut den 31 december 2023 är följande:

	1 jan. 2023 – 31 dec. 2023	1 jan. 2022 – 31 dec. 2022
Redovisad skatt i resultaträkning		
Aktuell skatt	0	0
Justeringar avseende tidigare år	0	0
Förändring av uppskjuten skatt på temporära skillnader	-388	0
Summa redovisad skatt	-388	0
Avstämning av effektiv skattesats		
	2023	2022
Resultat före skatt	-1 697	-1 201
Skatt enligt gällande skattesats, 20,6% (21,4)	350	247
Skatteeffekt ej skattepliktiga intäkter	88	0
Skatteeffekt ej bokförda kostnader	388	0
Uppskjuten skatt på temporära skillnader byggnader	-388	0
Skatteeffekt ej avdragsgill ränta	-1 089	0
Skatteeffekt ej avdragsgilla kostnader	-46	-247
Underskottsavdrag	309	0
Summa	-388	0
	0	0
Redovisad skatt	-388	0

Den genomsnittliga effektiva skattesatsen är 22,8 procent (0). Under året har ingen inkomstskatt redovisats i eget kapital.

Uppskjuten skatt	31 dec. 2023	31 dec. 2022
Uppskjuten skatteskuld		
Ingående värde	4 848	4 848
Skattekostnad (+) /intäkt (-) redovisad i resultaträkningen		-
Utgående värde	4 848	4 848

Uppskjuten skattefordran avser aktiverade underskottsavdrag. Uppskjutna skattefordringar redovisas för skattemässiga underskottsavdrag i den utsträckning som det är sannolikt att de kan tillgodogöras genom framtida beskattningsbara vinster. Uppskjuten skatteskuld avser i sin helhet temporära skillnader för förvaltningsfastighet.

Not 11 Förvaltningsfastigheter

	31 dec. 2023	31 dec. 2022
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	175 761	126 746
Tillkommande utgifter	-3 123	0
Årets aktiveringar	20 532	0
Omklassificeringar	32	49 015
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	193 202	175 761
Ingående ackumulerade avskrivningar	-17 100	-14 296
Årets avskrivning	-3 355	-2 804
Utgående ackumulerade avskrivningar	-20 455	-17 100
Ingående ackumulerade uppskrivningar	12 057	12 341
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-284	-284
Utgående ackumulerade uppskrivningar	11 773	12 057
Utgående redovisat värde	184 520	170 718

Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

Verkligt värde är det bedömda belopp som skulle inkasseras i en transaktion vid värdetidpunkten mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs efter sedvanlig marknadsföring, där båda parter förutsätts ha agerat insiktsfullt, klokt och utan tvång.

Det verkliga värdet på förvaltningsfastigheterna uppgår till 185,8 mkr (207,5). Samtliga fastigheter har per balansdagen värderats externt av värderingsinstitutet Newsec Advice AB, vilka är väletablerade fastighetsvärderare som auktoriserats av föreningen Samhällsbyggarna, som ansvarar för auktorisation av fastighetsvärderare i Sverige.

Värderingsmetodik

Fastighetsinnehavet värderas till verkligt värde och hänförs till nivå 3 i verkligt värdehierarkin. Det innebär att verkligt värde har bestämts med hjälp av indata som inte är observerbar på marknaden. Värdet har bedömts i enlighet med värderingshandledning upprättad av MSCI, före detta IPD Svenskt Fastighetsindex. Värderingshandledningen baseras på tillämpning av International Valuation Standard, IVS. Marknadsvärderingen genomförs av externa värderingsföretag och vid värdebedömningen tillämpas normalt en kombination av ortsprismetod genom avstämning mot genomförda transaktioner av likartade objekt och avkastningsbaserad med, kassaflödesmetoden. Den enskilt största värdepåverkande faktorn vid värdering är direktavkastningskravet.

Det är bolagets bedömning att fastigheten för närvarande används på dess maximala och bästa sätt.

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

	31 dec. 2023	31 dec. 2022
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	171	171
Omklassificeringar	-171	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	171
Ingående ackumulerade avskrivningar	-136	-136
Omklassificeringar	171	0
Årets avskrivning	-35	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	0	-136
Utgående redovisat värde	0	35

Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	31 dec. 2023	31 dec. 2022
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	20 734	54 207
Inköp under året	3 129	15 542
Omklassificeringar, årets aktiveringar	-20 532	-49 015
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 331	20 734

Not 14 Kundfordringar

	31 dec. 2023	31 dec. 2022
Kundfordringar	521	290
Reservering för förväntade kreditförluster	-	-56
Summa	521	234

Nedskrivning av kundfordringar

Fordringar utgörs i huvudsak av kundfordringar för vilka bolaget har valt att tillämpa den förenklade metoden för redovisning av förväntade kreditförluster. Detta innebär att förväntade kreditförluster reserveras för återstående löptid, vilken förväntas understiga ett år för samtliga fordringar. Företaget reserverar för förväntade kreditförluster baserat på historiska kreditförluster samt framåtriktad information. Kunderna har likartade riskprofiler, varför kreditrisken initialt bedöms kollektivt för samtliga kunder. Eventuella större enskilda fordringar bedöms per motpart. Företaget skriver bort en fordran när det inte längre finns någon förväntan på att erhålla betalning och då aktiva åtgärder för att erhålla betalning har avslutats.

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	31 dec. 2023	31 dec. 2022
Förutbetalda fastighetskostnader	336	294
Summa	336	294

Not 16 **Eget kapital****Aktiekapital**

	31 dec. 2023	31 dec. 2022	31 dec. 2023	31 dec. 2022
	Kvotvärde	Kvotvärde	Antal	Antal
Aktier	100	100	1 000	1 000
			1 000	1 000

Förklaring till poster i balansräkningen*Aktiekapital*

Avser det registrerade aktiekapitalet.

Uppskrivningsfond

Motsvarande belopp som en fastighet skrivits upp med har satts av till uppskrivningsfond. Uppskrivningsfonden får användas till ökning av aktiekapital genom fond-/ eller nyemission eller täckning av förlust enligt faställd balansräkning. Se not 20.

Balanserat resultat

Balanserat resultat utgörs av ackumulerade vinster och förluster i bolaget samt i förekommande fall erhållna aktieägartillskott och med avdrag för lämnade utdelningar.

Erhållna villkorade aktieägartillskott ingår i balanserade vinstmedel med 0 kr (0 kr).

Not 17 **Uppskrivningsfond**

	31 dec. 2023	31 dec. 2022
Ingående redovisat värde	12 057	12 341
Årets uppskrivning	0	0
Ökning av aktiekapital genom fondemission	0	0
Årets avskrivning på uppskrivet belopp	-283	-284
Utgående redovisat värde	11 774	12 057

Not 18 **Avsättningar**

<i>Uppskjuten skatteskuld</i>	31 dec. 2023	31 dec. 2022
Belopp vid årets ingång	4 848	4 848
Årets avsättningar	388	-
Utgående redovisat värde	5 236	4 848

Se not 11 Skatt på årets resultat för ytterligare upplysning och specifikation avseende uppskjuten skatteskuld.

Finansiella instrument och finansiell riskhantering

Bolaget är exponerat för ett antal finansiella risker som företaget hanterar inom ramen för den finanspolicy som godkänts av styrelsen. Det övergripande målet är att ha en kostnadseffektiv finansiering inom företaget och hantera de finansiella riskerna genom att utnyttja finansiella instrument. Företagets främsta finansiella skulder utgörs av lån. Vidare innehar bolaget finansiella instrument i form av. Bolagets finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde och finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip. För samtliga finansiella instrument är det bokförda värdet en approximation av det verkliga värdet, varför dessa poster inte indelas i nivåer enligt värderingshierarkin.

De främsta riskerna som företaget är utsatt för är ränterisk, kreditrisk och likviditets- och refinansieringsrisk.

Ränterisk

Fluktuationer i räntesatserna påverkar företagets räntekostnader. Företagets policy för ränterisker är utformad för att minska inverkan från ränteförändringar på redovisat resultat. Bolagets externa räntebärande skulder uppgick per balansdagen till 73,4 (66,0) mkr. Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick till 3 månader (3) och den genomsnittliga räntan uppgick till 5,49 procent (4,4).

Kreditrisk

Kreditrisk definieras som risken att en motpart i en transaktion inte kan fullfölja sina åtaganden. För bolaget utgörs denna risk primärt av kundfordringar och koncerninterna fordringar. I de fall en av bolagets kunder skulle hamna på obestånd eller få andra betalningssvårigheter kan bolaget åsamkas ekonomisk skada. Ledningen anser däremot att det inte existerar någon betydande koncentration av kreditrisk hos någon enskild kund eller motpart för bolaget.

Bolaget har inte erhållit några ställda säkerheter för de finansiella nettotillgångarna.

Kreditkvaliteten för finansiella tillgångar som varken förfallit till betalning eller är nedskrivna bedöms vara god. Bedömningen har gjorts att det inte har skett någon väsentlig ökning av kreditrisk för någon av bolagets finansiella tillgångar per balansdagen.

Likviditets- och refinansieringsrisk

Finansieringsrisker avser risk för svårigheter att erhålla finansiering för verksamhet vid en given tidpunkt. I bolagets finansieringspolicy anges att bolagets externa låneportfölj ska ha en löptidsstruktur som garanterar att bolaget inte exponeras för refinansieringsrisker.

Refinansieringsrisker minskas genom bolagets målsättning att upprätthålla en spridning i förfallostrukturen för utestående skulder. Bolaget är också föremål för ett antal så kallade Covenants vilka finns föreskrivna i bankens lånevillkor, såsom nyckeltal och resultatmått kopplade till företagets konsoliderade resultat- och balansräkning.

Riskhantering av kapital

Företagets kapitalstruktur ska hållas på en nivå som säkerställer möjligheten att driva verksamheten vidare för att skapa avkastning till aktieägarna och fördelar för andra intressenter, samtidigt som en optimal struktur upprätthålls för att minska kapitalkostnaderna.

För att upprätthålla eller anpassa kapitalstrukturen kan företaget, efter aktieägarnas godkännande när så är lämpligt, variera den utdelningen till aktieägarna, sätta ned aktiekapitalet för betalning till aktieägarna, emittera nya aktier eller sälja tillgångar för att minska skuldsättningsgraden. Företaget analyserar löpande förhållande mellan skuldsättning och eget kapital och förhållandet mellan skuldsättning och eget kapital inklusive lån från aktieägarna utifrån uppsatta mål. Utfallen i nedanstående tabell ligger inom de mål som satts upp.

Gladshem Finspång Lokaler AB

Org.nr 556685-8071

	31 dec. 2023	31 dec. 2022
Räntebärande nettoskuld	73	66
Summa eget kapital	24	26
Förhållande mellan skuld och eget kapital	3,0	2,5

Räntebärande lån

Tabellen nedan visar företagets räntebärande lån.

	31 dec. 2023	31 dec. 2022
<i>Långfristiga:</i>		
Banklån	0	64 680
Summa långfristiga skulder	0	64 680
<i>Kortfristiga:</i>		
Banklån	73 385	1 320
Summa kortfristiga skulder	73 385	1 320
Lånebelopp	73 385	66 000

Företagets lån har följande räntefälllostruktur:

	< 6 mån	6–12 mån	1 till 5 år	Mer än 5 år	Summa
31 december 2023					
Lånebelopp		73 385	0	0	73 385

Förfallotider för långfristiga lån är enligt följande:

	31 dec. 2023	31 dec. 2022
Mellan 1 och 5 år	0	64 680
Senare än 5 år	-	-
Summa	0	64 680

2024062505807

Not 20 Övriga skulder

	31 dec. 2023	31 dec. 2022
Övrig skuld	0	107
Summa	0	107

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	31 dec. 2023	31 dec. 2022
Upplupna fastighetskostnader	2 157	1 069
Förutbetalda hyresintäkter	3 310	2 274
Summa	5 467	3 343

Bolagets bedömning om förväntade kreditförluster kopplat till likvida medel bedöms avse oväsentliga belopp, varför ingen reserv för förväntade kreditförluster redovisas.

Se även not 20 beträffande bolagets finansiella instrument och riskhantering.

Not 22 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser*Ställda säkerheter*

	31 dec. 2023	31 dec. 2022
Ställda säkerheter för egna skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	101 470	101 470

Not 23 **Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

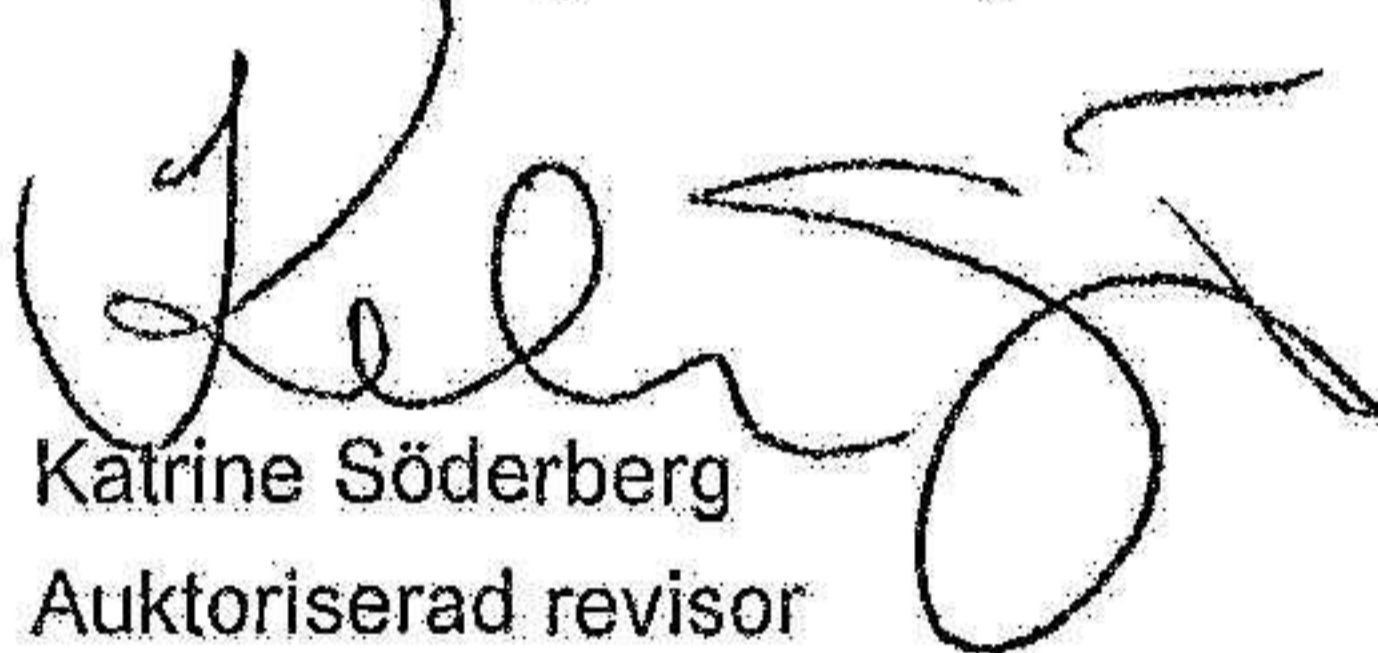
Stockholm 2024- 06 - 03



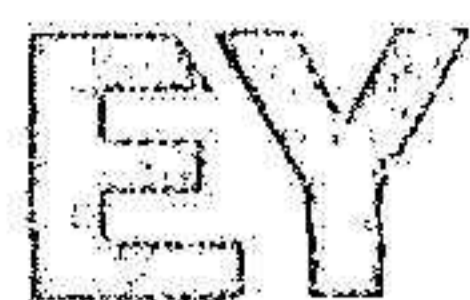
David Dahlgren
Styrelseledamot & Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-06-04

Ernst & Young Aktiebolag



Katrine Söderberg
Auktoriserad revisor



Building a better
working world

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Gladshem Finspång Lokaler AB, org.nr 556685-8071

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Gladshem Finspång Lokaler AB för år 2023-01-01-2023-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Gladshem Finspång Lokaler ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöden 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 Gladshem Finspång Lokaler AB 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 och verkställande direktörens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören 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 och verkställande direktören 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 att 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.

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

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktörens använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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



Building a better
working world

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktören förvaltning av Gladshem Finspång Lokaler AB för år 2023-01-01-2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att årsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot och verkställande direktören 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 Gladshem Finspång Lokaler AB 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 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 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. Den 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

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 styrelseledamoten eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

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

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.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi 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 räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den 4 juni 2024

Ernst & Young AB

Katrine Söderberg
Auktoriserad revisor