

**Årsredovisning**  
och  
**Koncernredovisning**  
för  
**Söderstaden i Östergötland AB**  
556668-1929  
Räkenskapsåret  
2022

**Fastställelseintyg**

Undertecknad styrelseledamot i Söderstaden i Östergötland AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen för moderbolaget samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen har fastställts på årsstämman 2023-06-30. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Norrköping 2023-06-30

Eddy Wallin



**Årsredovisning**  
och  
**Koncernredovisning**  
för  
**Söderstaden i Östergötland AB**

556668-1929

Räkenskapsåret

2022

SÖDERSTADEN I ÖSTERGÖTLAND AB

---

# ÅRSREDOVISNING 2022



## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

---

### Information om verksamheten

Bolaget förvaltar och utvecklar fastigheter i Östergötland med omnejd samt därmed förenlig verksamhet.

De egna projekten Kv. Ruddammen 53 hyresrätter Kv. Engelbrekt 24 lägenheter, Kv. Korpen 42 lägenheter samt ny anläggning för Byggmax i Söderköping har färdigställts.

Söderstaden har förvärvat 3 byggrätter av Heimstaden två av dem i inre hamnen samt en tomt i centrala Norrköping, Söderstaden har även förvärvat Kv. Bergskvadraten av Skanska i centrala Norrköping.

Under året har två nya projekt startats Kv. Bergskvadraten ca 70 hyresrätter i befintlig fastighet och Kv.H2 i inre hamnen 59 hyresrätter i nyproduktion.

Målet kommande året är färdigställande i egna böcker av ytterligare ca 120 lägenheter.

Ambitionen är att, via långsiktiga investeringar, utveckla fastighetskoncernen och därigenom vara en del av samhällsutvecklingen.

Dotterbolaget Söderköpings Brunn fastighet AB fortsätter med att investera i hotellverksamheten.

Projektutvecklingen fortskrider med flera detaljplaner på samråd för framtida bebyggelser och utveckling.

Ny organisation är under uppbyggnad för Söderstaden.

Bolaget har sitt säte i Norrköping.

### Ägarförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Egendomen Blomängen AB, organisationsnummer 559140–2176. Bolaget är samtidigt moderbolag i en underkoncern som avger koncernredovisning.

Styrelsen för Söderstaden i Östergötland AB avger följande årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2022.

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

## **Förvaltningsberättelse**

### **Information om verksamheten**

Bolaget förvaltar och utvecklar fastigheter i Östergötland med omnejd samt därmed förenlig verksamhet.

Bolaget har sitt säte i Norrköping.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Verksamhetsåret 2022 har präglats av en turbulent marknad, precis hade normaliseringen skett i början av 2022 från coronapandemin när kriget i Ukraina startade. Effekterna av kriget har skapat makroekonomiska utmaningar i form av ökad inflation, ökade energipriser, höjda räntor samt ökade byggkostnader. Alla dessa faktorer har påverkat vår verksamhet mer eller mindre. Förutsättningarna för handel och förvaltning av fastigheter har ändrats och skapat en ny spelplan som kommer vara det normala över en längre tid.

En högre räntenivå är här för att stanna och kommer i det kortsiktiga perspektivet påverka investeringsviljan på marknaden.

De egna projekten Kv. Engelbrekt, 24 lägenheter, och ny anläggning för Byggmax i Söderköping har färdigställts under året. Kv. Ruddammen, 53 hyresrätter, och Kv. Korpen, 42 lägenheter, är i ett färdigställandeskede per balansdagen.

Söderstaden har under året förvärvat Kv Bergskvadraten AB av Skanska. Syftet med förvärvet är utveckling och uppförandet av 70 hyresrätter i bolagets befintliga fastighet i centrala Norrköping. Koncernen har även förvärvat bolagen Nyköping S:t Annehus 1 Fastighets AB och S:t Laurenti Fastighets AB och genom förvärven tillträtt de kommersiella fastigheterna Nyköping S:t Annehus 1 och Söderköping Brage 4.

Målet kommande året är färdigställande i egna böcker av ytterligare ca 120 lägenheter.

Ambitionen är att, via långsiktiga investeringar, utveckla fastighetskoncernen och därigenom vara en del av samhällsutvecklingen.

Dotterbolaget Söderköpings Brunn fastighet AB fortsätter med att investera i hotellverksamheten.

Projektutvecklingen fortskrider med flera detaljplaner på samråd för framtida bebyggelser och utveckling.

Ny organisation är under uppbyggnad för Söderstaden för att hantera teknisk och ekonomisk förvaltning samt förstärkning av uthyrningsverksamheten.

### **Ägarförhållanden**

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Egendomen Blomängen AB, organisationsnummer 559140-2176. Bolaget är samtidigt moderbolag i en underkoncern som avger koncernredovisning.

### Flerårsöversikt (Tkr)

<b>Koncernen</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Nettoomsättning	52 028	35 893	30 066	77 833	48 460
Resultat efter finansiella poster	16 577	55 709	-21 987	10 010	43 579
Balansomslutning	1 023 015	975 459	691 520	673 987	607 039
Soliditet (%)	19,1	19,6	20,0	24,0	27,0
Avkastning på totalt kap. (%)	2,6	6,5	neg	2,2	7,8
Avkastning på eget kap. (%)	8,5	29,1	neg	6,1	26,5
<b>Moderbolaget</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Nettoomsättning	23 415	22 686	17 897	29 742	29 159
Resultat efter finansiella poster	12 208	57 559	4 340	14 857	19 170
Balansomslutning	466 872	438 360	451 263	419 071	272 759
Soliditet (%)	30,5	36,7	24,7	26,0	39,6
Avkastning på totalt kap. (%)	3,2	13,7	2,4	3,8	7,3
Avkastning på eget kap. (%)	8,6	35,8	3,9	13,7	17,7

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper not 1.

### Förändringar i eget kapital

<b>Koncernen</b>	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Uppskrivnings- fond</b>	<b>Annat eget kapital inkl. årets resultat</b>	<b>Totalt</b>	
Belopp vid årets ingång	100 000	98 648 763	92 814 602	<b>191 563 365</b>	
Förändring uppskrivningsfond		-2 013 402	2 013 402	<b>0</b>	
Utdelning			-15 000 000	<b>-15 000 000</b>	
Omräkningsdifferens			12 075	<b>12 075</b>	
Årets resultat			18 930 891	<b>18 930 891</b>	
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100 000</b>	<b>96 635 361</b>	<b>98 770 970</b>	<b>195 506 331</b>	
<b>Moderbolaget</b>	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Uppskriv- ningsfond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	100 000	68 286 491	37 713 926	54 606 520	<b>160 706 937</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Utdelning			-15 000 000		<b>-15 000 000</b>
Balanseras i ny räkning			54 606 520	-54 606 520	<b>0</b>
Förändring uppskrivningsfond		-1 644 438	1 644 438		<b>0</b>
Årets resultat				-3 139 176	<b>-3 139 176</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100 000</b>	<b>66 642 053</b>	<b>78 964 884</b>	<b>-3 139 176</b>	<b>142 567 761</b>

**Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	78 964 884
årets förlust	-3 139 176
	<b>75 825 708</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	75 825 708
	<b>75 825 708</b>

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

<b>Koncernens</b>	<b>Not</b>	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
<b>Resultaträkning</b>		<b>-2022-12-31</b>	<b>-2021-12-31</b>
Nettoomsättning		52 027 925	35 892 860
Övriga rörelseintäkter		265 011	251 704
		<b>52 292 936</b>	<b>36 144 564</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Råvaror och förnödenheter		-119 713	0
Övriga externa kostnader		-13 729 414	-10 595 946
Personalkostnader	2	-3 694 968	-2 732 368
Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-11 725 739	-3 356 766
Övriga rörelsekostnader		-111 501	-1 581
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-29 381 335</b>	<b>-16 686 661</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>22 911 601</b>	<b>19 457 903</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag	3	0	43 410 385
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	4	921	915
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 839 007	154 215
Räntekostnader och liknande resultatposter		-10 174 293	-7 314 496
<b>Summa resultat från finansiella poster</b>		<b>-6 334 365</b>	<b>36 251 019</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>16 577 236</b>	<b>55 708 922</b>
Bokslutsdispositioner	5	4 906 648	1 600 000
<b>Resultat före skatt</b>		<b>21 483 884</b>	<b>57 308 922</b>
Skatt på årets resultat	6	-2 552 993	-5 308 549
<b>Årets resultat</b>		<b>18 930 891</b>	<b>52 000 373</b>

## Koncernens Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Immateriella anläggningstillgångar</b>			
Goodwill	7	2 680 489	420 752
Övriga immateriella anläggningstillgångar	8	78 944	32 112
		<b>2 759 433</b>	<b>452 864</b>
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	9	858 680 603	763 140 791
Inventarier, verktyg och installationer	10	4 467 466	10 483
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	11	54 207 400	31 363 916
		<b>917 355 469</b>	<b>794 515 190</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Fordringar hos koncernföretag		36 717 370	17 098 992
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	12, 13	2 512 409	2 511 488
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag	14	3 270 781	3 246 206
Andra långfristiga värdepappersinnehav	15	0	4 590 000
Andra långfristiga fordringar	16	5 000 000	5 000 000
		<b>47 500 560</b>	<b>32 446 686</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>967 615 462</b>	<b>827 414 740</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Varulager m m</b>			
Råvaror och förnödenheter		66 770	0
		<b>66 770</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		581 828	46 588
Fordringar hos koncernföretag		0	28 755
Aktuella skattefordringar		338 081	2 896 710
Övriga fordringar		28 605 985	42 520 243
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		273 336	367 164
		<b>29 799 230</b>	<b>45 859 460</b>
Kassa och bank		25 533 548	102 185 181
		<b>25 533 548</b>	<b>102 185 181</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>55 399 548</b>	<b>148 044 641</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>1 023 015 010</b>	<b>975 459 381</b>

## Koncernens Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	17		
Aktiekapital		100 000	100 000
Annat eget kapital inklusive årets resultat		195 406 331	191 463 365
<b>Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare</b>		<b>195 506 331</b>	<b>191 563 365</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>195 506 331</b>	<b>191 563 365</b>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	18	54 688 568	53 738 333
Övriga avsättningar		2 030 820	0
		<b>56 719 388</b>	<b>53 738 333</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	19, 20		
Skulder till kreditinstitut		623 536 898	494 074 976
Skulder till koncernföretag		68 414 808	42 974 600
Övriga skulder		8 878	2 039 698
		<b>691 960 584</b>	<b>539 089 274</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>	20		
Checkräkningskredit		87 105	0
Skulder till kreditinstitut		56 342 829	62 712 730
Förskott från kunder		507	17 632
Leverantörsskulder		1 675 425	7 569 424
Skulder till koncernföretag		0	103 118 524
Aktuella skatteskulder		0	984 498
Övriga skulder		13 941 217	10 885 744
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		6 781 624	5 779 857
		<b>78 828 706</b>	<b>191 068 409</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>1 023 015 009</b>	<b>975 459 381</b>

<b>Koncernens</b>	<b>Not</b>	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
<b>Kassaflödesanalys</b>		<b>-2022-12-31</b>	<b>-2021-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat före finansiella poster		22 911 601	19 457 903
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.	21	12 035 116	2 995 829
Erhållen ränta		8 441	24 885
Erlagd ränta		-8 356 182	-7 175 611
Betald skatt		-633 700	-3 211 874
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>25 965 276</b>	<b>12 091 132</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>			
Förändring av varulager		-66 770	0
Förändring kundfordringar		-535 240	298 422
Förändring av kortfristiga fordringar		14 142 579	-11 912 219
Förändring leverantörsskulder		-5 893 999	6 319 957
Förändring av kortfristiga skulder		-98 998 896	109 944 427
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-65 387 050</b>	<b>116 741 719</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar		-2 441 305	0
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-80 448 018	-193 318 645
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		4 550 000	2 351 250
Förvärvade dotterbolag		-18 314 804	0
Sålda dotterbolag		0	45 347 709
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-19 642 953	-21 721 873
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		4 590 000	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-111 707 080</b>	<b>-167 341 559</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Förändring långfristiga skulder		111 725 293	226 263 895
Förändring kortfristiga finansiella skulder		-6 282 796	-83 396 209
Utbetald utdelning		-5 000 000	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>100 442 497</b>	<b>142 867 686</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-76 651 633</b>	<b>92 267 846</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		102 185 181	9 917 335
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>25 533 548</b>	<b>102 185 181</b>

## Moderbolagets Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Nettoomsättning		23 414 768	22 686 350
Övriga rörelseintäkter		206 245	294 476
		<b>23 621 013</b>	<b>22 980 826</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-6 055 965	-5 820 381
Personalkostnader	2	-3 694 968	-2 772 996
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 221 763	-3 252 029
Övriga rörelsekostnader		-111 501	-1 581
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-13 084 197</b>	<b>-11 846 987</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>10 536 816</b>	<b>11 133 839</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag	3	0	48 930 390
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 016 676	139 973
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 345 797	-2 644 740
<b>Summa resultat från finansiella poster</b>		<b>1 670 879</b>	<b>46 425 623</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>12 207 695</b>	<b>57 559 462</b>
Bokslutsdispositioner	5	-15 672 224	-1 050 000
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-3 464 529</b>	<b>56 509 462</b>
Skatt på årets resultat	6	325 353	-1 902 942
<b>Årets resultat</b>		<b>-3 139 176</b>	<b>54 606 520</b>

## Moderbolagets Balansräkning

Not                      2022-12-31                      2021-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	9	169 364 970	177 248 234
Inventarier, verktyg och installationer	10	0	0
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	11	557 901	557 901
		<b>169 922 871</b>	<b>177 806 135</b>

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar i koncernföretag	22, 23	119 779 975	101 077 822
Fordringar hos koncernföretag		150 703 216	109 336 651
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	12, 13	2 500 000	2 500 000
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag	14	3 270 781	3 246 206
Andra långfristiga värdepappersinnehav	15	0	4 590 000
		<b>276 253 972</b>	<b>220 750 679</b>

**Summa anläggningstillgångar**                      **446 176 843**                      **398 556 814**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		212 500	0
Fordringar hos koncernföretag		0	158 424
Aktuella skattefordringar		1 880 374	2 505 620
Övriga kortfristiga fordringar		4 480 649	22 579 069
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		130 307	163 707
		<b>6 703 830</b>	<b>25 406 820</b>

*Kassa och bank*                      13 991 378                      14 396 033

**Summa omsättningstillgångar**                      **20 695 208**                      **39 802 853**

**SUMMA TILLGÅNGAR**                      **466 872 051**                      **438 359 667**

## Moderbolagets Balansräkning

Not 2022-12-31 2021-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital		100 000	100 000
Uppskrivningsfond	17	66 642 053	68 286 491
		<b>66 742 053</b>	<b>68 386 491</b>

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat		78 964 884	37 713 926
Årets resultat		-3 139 176	54 606 520
		<b>75 825 708</b>	<b>92 320 446</b>

**Summa eget kapital 142 567 761 160 706 937**

#### Avsättningar

Uppskjutna skatter	18	20 048 602	20 408 973
<b>Summa avsättningar</b>		<b>20 048 602</b>	<b>20 408 973</b>

#### Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	19, 20	89 309 717	92 385 277
Skulder till koncernföretag		206 736 973	147 357 946
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>296 046 690</b>	<b>239 743 223</b>

#### Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	20	3 252 759	2 870 444
Förskott från kunder		507	17 632
Leverantörsskulder		576 745	6 924 441
Skulder till koncernföretag		0	347 592
Övriga kortfristiga skulder		2 032 095	5 565 896
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2 346 892	1 774 529
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>8 208 998</b>	<b>17 500 534</b>

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER 466 872 051 438 359 667**

<b>Moderbolagets</b>	Not	2022-01-01	2021-01-01
<b>Kassaflödesanalys</b>		-2022-12-31	-2021-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		12 207 695	57 559 463
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	21	-374 323	-45 881 090
Betald skatt		590 228	-2 989 064
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>12 423 600</b>	<b>8 689 309</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		-212 500	301 805
Förändring av kortfristiga fordringar		18 259 353	-788 021
Förändring av leverantörsskulder		-6 347 696	6 169 048
Förändring av kortfristiga skulder		-3 630 647	-530 167
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>20 492 110</b>	<b>13 841 974</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Ökning/minskning av långfristiga koncernmellanhavanden		-23 156 755	48 675 306
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		4 550 000	0
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-18 447 440	-875 000
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		4 590 000	17 111 890
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-32 464 195</b>	<b>64 912 196</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		3 907 000	79 190 194
Amortering av lån		-6 600 245	-236 002 594
Utbetald utdelning		-5 000 000	0
Ökning/minskning av långfristiga koncernmellanhavanden		19 260 675	87 073 990
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>11 567 430</b>	<b>-69 738 410</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-404 655</b>	<b>9 015 760</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		14 396 033	5 380 273
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>13 991 378</b>	<b>14 396 033</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Söderstaden i Östergötland ABs årsredovisning och koncernredovisning har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Års- och koncernredovisning (K3). Redovisningsprinciperna är oförändrade jämförelse med förgående år.

#### Koncernredovisning

I koncernredovisningen ingår dotterföretag där moderbolaget direkt eller indirekt innehar mer än 50% av rösterna, eller på annat sätt har ett bestämmande inflytande.

Koncernens bokslut är upprättat enligt förvärvsmetoden, vilket innebär att dotterbolagens egna kapital vid förvärvet, fastställt som skillnaden mellan tillgångarnas och skuldernas verkliga värden, elimineras i sin helhet. I koncernens egna kapital ingår härigenom endast den del av dotterbolagens egna kapital som tillkommit efter förvärvet.

Under året förvärvade bolag inkluderas i koncernredovisningen med belopp avseende itiden efter förvärvet. Resultat från under året sålda bolag har inkluderats i koncernens resultaträkning för tiden fram till tidpunkten för avyttringen.

Internvinster inom koncernen elimineras i sin helhet.

I moderbolagets bokslut redovisas andelar i dotterföretag till anskaffningsvärde med avdrag för eventuella nedskrivningar. Som utdelning från dotterföretag redovisas endast erhållen utdelning av vinstmedel som intjänats efter förvärvet.

#### Värderingsprinciper mm

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

#### Intäkter

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3 Intäkter.

Bland intäkter redovisas även hyresintäkter, dessa aviseras i förskott och periodiseras linjärt i resultaträkningen i enlighet med villkoren i hyresavtalen. Förskottshyror redovisas som förutbetalda intäkter. Intäkter redovisas netto efter moms och rabatter.

#### Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som skall betalas eller erhållas avseende aktuellt år, justeringar avseende tidigare års aktuella skatt, samt andel i intressebolags skatt.

Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt företagets bedömning skall erläggas till eller erhållas från skatteverket. Bedömningen görs enligt de skatteregler och skattesatser som är beslutade eller som är aviserade och med stor säkerhet kommer att fastställas.

För poster som redovisas i resultaträkningen, redovisas även därmed sammanhängande skatteeffekter i resultaträkningen. Skatteeffekter av poster som redovisas direkt mot eget kapital, redovisas mot eget kapital.

### **Immateriella tillgångar**

Immateriella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Avskrivningar görs linjärt över den bedömda nyttjandeperioden.

#### Goodwill

Goodwill utgörs av det belopp varmed anskaffningsvärdet överstiger det verkliga värdet på koncernens andel i det förvärvade dotterföretagets nettotillgångar vid förvärvstillfället. Goodwill skrivs av linjärt över 5 år.

### **Materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet om de beräknas ge företaget framtida ekonomiska fördelar, till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten.

Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader. Inga låneutgifter aktiveras.

Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av en anläggningstillgång redovisas som övrig rörelseintäkt respektive övrig rörelsekostnad.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningarbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde. Bolagets mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	
Stommar och grund	200 år
Fasader	45 år
Yttertak och fönster	40 år
Värme och sanitet	50 år
El	40 år
Övrigt	40 år
Markanläggningar	20 år
Inventarier	3-10 år

### **Uppskrivning av materiella anläggningstillgångar**

För att synliggöra övervärden i bolagets/koncernens fastighetsbestånd har uppskrivning skett.

Styrelsen har, med utgångspunkt i externa värderingar av bolagets/koncernens samlade fastighetsinnehav gjort en bedömning. Därefter har en försiktig prövning av utrymmet för uppskrivning gjorts i syfte att ge en mer rättvisande bild av bolagets/koncernens finansiella ställning.

Uppskrivet belopp adderas till bokfört värde och skrivs av i samma takt som underliggande tillgång. I koncernredovisningen redovisas uppskrivningen som Bundet eget kapital klassificerat som Annat eget kapital. Uppskjuten skatt hänförlig till uppskrivningen redovisas som en Avsättning.

I bolagets årsredovisning redovisas uppskrivningen som Bundet eget kapital klassificerat som Uppskrivningsfond. Uppskjuten skatt hänförlig till uppskrivningen redovisas som en Avsättning. Resultaträkningen påverkas ej.

Styrelsen kommer årligen att uppdatera sin prövning med beaktande av aktuella marknadsvärden, rådande konjunktur, aktuella kassaflöden och andra förutsättningar. Befaras bokförda värden överstiga en försiktig bedömning av aktuella marknadsvärden kommer i första hand återföring av uppskrivning och i andra hand nedskrivning att ske, förutsatt att värdenedgången bedöms vara bestående. Eventuellt nedskrivningsbehov kommer att prövas individuellt för respektive fastighet.

### **Projekt- och exploateringsfastigheter samt pågående nyanläggningar**

Koncernen förvärvar regelbundet olika projekt- och exploateringsfastigheter. Fastigheterna förvärvas i syfte att utvecklas och klassificeras som materiella anläggningstillgångar, då avsikten normalt är att förädla och behålla fastigheterna.

Anskaffningsvärdet består av förvärvspriset inklusive utgifter som är direkt hänförliga till tillgången (t.ex. anslutningsavgifter, lagfarts- och detaljplankostnader). Tillgångarna redovisas som pågående nyanläggningar. Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar påbörjas så snart tillgången färdigställts, tagits i drift och genererar intäkter. Dessförinnan sker ingen avskrivning.

### **Varulager**

Varulagret värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet.

### **Kundfordringar**

Kundfordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra kundfordringar.

### **Moderföretagets redovisnings- och värderingsprinciper**

Samma redovisnings- och värderingsprinciper tillämpas i moderföretaget som i koncernen, förutom i de fall som anges nedan.

### **Eget kapital**

Eget kapital delas in i bundet och fritt kapital, i enlighet med ÅRLs indelning.

### **Obeskattade reserver**

Obeskattade reserver redovisas med bruttobelopp i balansräkningen, inklusive den uppskjutna skatteskuld som är hänförlig till reserverna.

### **Bokslutsdispositioner**

Förändringar av obeskattade reserver redovisas som bokslutsdispositioner i resultaträkningen. Koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

### **Aktier och andelar i dotterföretag**

Aktier och andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår köpeskillingen som erlagts för aktierna samt förvärvskostnader. Eventuella kapitaltillskott läggs till anskaffningsvärdet när de uppkommer varefter sedvanlig nedskrivningsprövning sker. Utdelning från dotterföretag redovisas som intäkt.

### **Nyckeltalsdefinitioner**

#### **Soliditet (%)**

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

#### **Avkastning på totalt kap. (%)**

Rörelseresultat plus finansiella intäkter i procent av balansomslutningen.

#### **Avkastning på eget kap. (%)**

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

### **Not 2 Anställda och personalkostnader**

#### **Koncernen**

	2022	2021
<b>Medelantalet anställda</b>		
Kvinnor	1	0
Män	5	7
	<b>6</b>	<b>7</b>
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Övriga anställda	2 568 744	1 959 178
	<b>2 568 744</b>	<b>1 959 178</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
Pensionskostnader för övriga anställda	205 180	81 256
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	807 099	637 810
	<b>1 012 279</b>	<b>719 066</b>
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>3 581 023</b>	<b>2 678 244</b>

**Moderbolaget**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Medelantalet anställda</b>		
Kvinnor	1	0
Män	5	7
	6	7
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Övriga anställda	2 568 744	1 966 900
	<b>2 568 744</b>	<b>1 966 900</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
Pensionskostnader för övriga anställda	205 180	113 616
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	807 099	637 810
	<b>1 012 279</b>	<b>751 426</b>
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>3 581 023</b>	<b>2 718 326</b>

**Not 3 Resultat från andelar i koncernföretag  
Koncernen**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Realisationsresultat vid försäljningar	0	43 410 385
	<b>0</b>	<b>43 410 385</b>

**Moderbolaget**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Realisationsresultat vid försäljningar	0	48 930 390
	<b>0</b>	<b>48 930 390</b>

**Not 4 Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag  
Koncernen**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Kapitalandel från intresseföretag	921	915
	<b>921</b>	<b>915</b>

**Not 5 Bokslutsdispositioner  
Koncernen**

	2022	2021
Lämnade koncernbidrag	-8 150 656	0
Erhållna koncernbidrag	13 057 304	1 600 000
	<b>4 906 648</b>	<b>1 600 000</b>

**Moderbolaget**

	2022	2021
Lämnade koncernbidrag	-15 672 224	-1 050 000
	<b>-15 672 224</b>	<b>-1 050 000</b>

**Not 6 Aktuell och uppskjuten skatt  
Koncernen**

	2022	2021
<b>Skatt på årets resultat</b>		
Aktuell skatt	-1 587 932	-2 395 212
Justering avseende tidigare år	-619 899	-1 686 469
Uppskjuten skatt	-345 162	-1 226 868
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>-2 552 993</b>	<b>-5 308 549</b>

	2022		2021	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		21 483 884		57 308 922
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-4 425 680	20,60	-11 805 638
Ej avdragsgilla kostnader		-1 336 687		-1 861 473
Skatt hänförlig till tidigare års redovisade resultat		-619 899		-1 686 469
Ej skattepliktiga intäkter		410 608		10 410 571
Skatteeffekt av underskott		3 334 926		0
Övrigt		83 739		-365 540
<b>Redovisad skattekostnad</b>		<b>-2 552 993</b>		<b>-5 308 549</b>

**Moderbolaget**

	2022	2021
<b>Skatt på årets resultat</b>		
Aktuell skatt	0	-1 931 157
Skatt på grund av ändrad taxering	-35 018	-1 488 285
Uppskjuten skatt	360 371	1 516 500
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>325 353</b>	<b>-1 902 942</b>

	2022		2021	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		-3 464 529		56 509 462
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	713 693	20,60	-11 640 949
Ej avdragsgilla kostnader		-353 560		-1 572 280
Ej skattepliktiga intäkter		238		11 624 660
Skatt hänförlig till tidigare års redovisade resultat		-35 018		-1 488 285
Övrigt		0		1 173 912
<b>Redovisad skattekostnad</b>		<b>325 353</b>		<b>-1 902 942</b>

**Not 7 Goodwill**

**Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 199 783	1 199 783
Inköp	2 388 146	0
Omräkningsdifferenser	111 548	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>3 699 477</b>	<b>1 199 783</b>
Ingående avskrivningar	-779 031	-539 074
Årets avskrivningar	-239 957	-239 957
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 018 988</b>	<b>-779 031</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>2 680 489</b>	<b>420 752</b>

**Not 8 Övriga immateriella anläggningstillgångar  
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	53 508	52 516
Årets aktiverade utgifter	53 159	0
Omräkningsdifferenser	7 198	992
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>113 865</b>	<b>53 508</b>
Ingående avskrivningar	-21 396	-10 500
Årets avskrivningar	-11 120	-10 612
Omräkningsdifferenser	-2 405	-284
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-34 921</b>	<b>-21 396</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>78 944</b>	<b>32 112</b>

**Not 9 Byggnader och mark  
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	588 350 509	397 277 294
Inköp	19 469 150	144 857 193
Försäljningar och uttrangeringar	-4 752 299	-23 766 140
Omklassificeringar	34 057 319	69 559 216
Genom förvärv av dotterbolag	35 901 981	0
Omräkningsdifferenser	3 355 126	422 946
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>676 381 786</b>	<b>588 350 509</b>
Ingående avskrivningar	-58 470 907	-56 834 190
Justering felaktig avskrivning IB	0	1 620 614
Försäljningar och uttrangeringar	90 798	1 129 114
Årets avskrivningar	-7 718 674	-4 384 833
Omräkningsdifferenser	-17 186	-1 612
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-66 115 969</b>	<b>-58 470 907</b>
Ingående uppskrivningar/övervärden	233 261 189	239 688 705
Försäljningar/utrangeringar	0	-6 092 940
Justering felaktig avskrivning IB	0	3 313 939
Genom förvärv av dotterbolag	18 848 018	0
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-3 694 421	-3 648 515
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar/övervärden</b>	<b>248 414 786</b>	<b>233 261 189</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>858 680 603</b>	<b>763 140 791</b>

**Moderbolaget**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	100 751 574	109 992 246
Försäljningar/utrangeringar	-4 752 299	-16 378 921
Omklassificeringar	0	7 138 249
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>95 999 275</b>	<b>100 751 574</b>
Ingående avskrivningar	-9 506 477	-10 417 548
Försäljningar/utrangeringar	90 798	2 092 019
Årets avskrivningar	-1 150 682	-1 180 948
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-10 566 361</b>	<b>-9 506 477</b>
Ingående uppskrivningar	86 003 137	95 265 322
Försäljningar/utrangeringar	0	-7 191 104
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-2 071 081	-2 071 081
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>83 932 056</b>	<b>86 003 137</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>169 364 970</b>	<b>177 248 234</b>
Bokfört värde byggnader	150 361 525	158 255 112
Bokfört värde mark	19 003 445	18 993 122
	<b>169 364 970</b>	<b>177 248 234</b>

**Not 10 Inventarier, verktyg och installationer  
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 209 924	1 345 778
Inköp	4 078 065	0
Försäljningar/utrangeringar	0	-135 854
Genom förvärv av dotterföretag	250 000	0
Omräkningsdifferenser	190 484	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>5 728 473</b>	<b>1 209 924</b>
Ingående avskrivningar	-1 199 441	-1 327 895
Försäljningar/utrangeringar	0	135 854
Årets avskrivningar	-61 566	-7 400
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 261 007</b>	<b>-1 199 441</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>4 467 466</b>	<b>10 483</b>

**Moderbolaget**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	1 172 924	1 308 778
Försäljningar/utrangeringar	0	-135 854
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 172 924</b>	<b>1 172 924</b>
Ingående avskrivningar	-1 172 924	-1 308 778
Försäljningar/utrangeringar	0	135 854
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 172 924</b>	<b>-1 172 924</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 11 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar**

**Koncernen**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ingående nedlagda kostnader	31 363 916	52 461 680
Under året nedlagda kostnader	56 900 803	48 461 452
Under året genomförda omfördelningar	-34 057 319	-69 559 216
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>54 207 400</b>	<b>31 363 916</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>54 207 400</b>	<b>31 363 916</b>

**Moderbolaget**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ingående nedlagda kostnader	557 901	625 572
Under året nedlagda kostnader	0	7 070 578
Under året genomförda omfördelningar	0	-7 138 249
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>557 901</b>	<b>557 901</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>557 901</b>	<b>557 901</b>

**Not 12 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag**

**Koncernen**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	2 511 488	2 510 573
Resultatandel	921	915
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>2 512 409</b>	<b>2 511 488</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>2 512 409</b>	<b>2 511 488</b>

**Moderbolaget**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 500 000	2 500 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>2 500 000</b>	<b>2 500 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>2 500 000</b>	<b>2 500 000</b>

**Not 13 Specifikation andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag**

**Koncernen**

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde
Sylten i Norrköping Fastighets AB	20%	20%	100	2 512 409
				<b>2 512 409</b>

	Org.nr	Säte
Sylten i Norrköping Fastighets AB	559190-3116	Norrköping

**Moderbolaget**

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde
Sylten i Norrköping Fastighets AB	20%	20%	100	2 500 000
				<b>2 500 000</b>

	Org.nr	Säte
Sylten i Norrköping Fastighets AB	559190-3116	Norrköping

**Not 14 Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag**

**Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 246 206	3 213 325
Tillkommande fordringar	24 575	32 881
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>3 270 781</b>	<b>3 246 206</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>3 270 781</b>	<b>3 246 206</b>

**Moderbolaget**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 246 206	3 213 325
Tillkommande fordringar	24 575	32 881
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>3 270 781</b>	<b>3 246 206</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>3 270 781</b>	<b>3 246 206</b>

**Not 15 Andra långfristiga värdepappersinnehav  
Koncernen**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	4 590 000	0
Inköp	0	4 590 000
Försäljningar	-4 590 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>0</b>	<b>4 590 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>4 590 000</b>

**Moderbolaget**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	4 590 000	0
Inköp	0	4 590 000
Försäljningar	-4 590 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>0</b>	<b>4 590 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>4 590 000</b>

**Not 16 Andra långfristiga fordringar  
Koncernen**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	5 000 000	5 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>5 000 000</b>	<b>5 000 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>5 000 000</b>	<b>5 000 000</b>

**Not 17 Uppskrivningsfond  
Koncernen**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Belopp vid årets ingång	98 648 763	105 499 960
Försäljning	0	-4 837 794
Avskrivning på uppskrivet belopp	-2 013 402	-2 013 403
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>96 635 361</b>	<b>98 648 763</b>

**Moderbolaget**

	2022-12-31	2021-12-31
Belopp vid årets ingång	68 286 491	75 640 666
Avskrivning av uppskrivna tillgångar	-1 644 438	-1 644 438
Återföring Engelbrekt 11	0	-5 709 737
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>66 642 053</b>	<b>68 286 491</b>

Uppskrivningar av anläggningstillgångar förändrar ej anläggningarnas skattemässiga restvärde, och som en konsekvens härav återläggs avskrivningarna på uppskrivningsbeloppen såsom ej avdragsgilla kostnader i deklarationen.

**Not 18 Uppskjuten skatt på temporära skillnader  
Koncernen**

**Uppskjuten skatt på temporära skillnader  
2022-12-31**

Temporära skillnader	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Byggnader			
-Uppskrivning		47 399 271	47 399 271
-Skillnad planenligt och skattemässigt restvärde	-32 752	7 322 049	7 289 297
	<b>-32 752</b>	<b>54 721 320</b>	<b>54 688 568</b>

**2021-12-31**

Temporära skillnader	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Byggnader			
-Uppskrivning		47 684 218	47 684 218
-Skillnad planenligt och skattemässigt restvärde	-53 474	6 107 589	6 054 115
	<b>-53 474</b>	<b>53 791 807</b>	<b>53 738 333</b>

**Moderbolaget  
2022-12-31**

Temporära skillnader	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Byggnader			
-Uppskrivning	0	17 290 004	17 290 004
-Skillnad planenligt och skattemässigt restvärde	0	2 758 598	2 758 598
	<b>0</b>	<b>20 048 602</b>	<b>20 048 602</b>

**2021-12-31**

Temporära skillnader	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Byggnader			
-Uppskrivning	0	17 716 646	17 716 646
-Skillnad planenligt och skattemässigt restvärde	0	2 692 327	2 692 327
	<b>0</b>	<b>20 408 973</b>	<b>20 408 973</b>

**Not 19 Upplåning**  
**Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Den del av långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen</b>		
Skulder till kreditinstitut	518 419 729	343 802 499
	<b>518 419 729</b>	<b>343 802 499</b>

**Moderbolaget**

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Den del av långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen</b>		
Skulder till kreditinstitut	76 689 403	80 903 501
	<b>76 689 403</b>	<b>80 903 501</b>

**Not 20 Skulder som redovisas i flera poster**  
**Koncernen**

Koncernens skulder om 679 879 727 kr (556 787 706) till kreditinstitut redovisas under följande poster i balansräkningen:

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	623 536 898	494 074 976
	<b>623 536 898</b>	<b>494 074 976</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	56 342 829	62 712 730
	<b>56 342 829</b>	<b>62 712 730</b>

**Moderbolaget**

Företagets skulder om 92 562 476 kronor (95 255 721 kronor) till kreditinstitut redovisas under följande poster i balansräkningen:

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	89 309 717	92 385 277
	<b>89 309 717</b>	<b>92 385 277</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	3 252 759	2 870 444
	<b>3 252 759</b>	<b>2 870 444</b>

**Not 21 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet  
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Avskrivningar	11 725 739	3 356 766
Valutakursdifferenser	197 876	-285 937
Vinst vid försäljning av anläggningstillgångar	0	-75 000
Förlust vid försäljning av anläggningstillgångar	111 501	0
	<b>12 035 116</b>	<b>2 995 829</b>

**Moderbolaget**

	2022-12-31	2021-12-31
Avskrivningar	3 221 763	3 252 029
Valutakursvinst	-4 012 078	-129 330
Vinst vid försäljning av anläggningstillgångar	0	-48 930 390
Förlust vid försäljning av anläggningstillgångar	111 501	0
Periodiserad ränta	304 491	-73 399
	<b>-374 323</b>	<b>-45 881 090</b>

**Not 22 Andelar i koncernföretag**

**Moderbolaget**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	101 077 822	100 977 822
Inköp	18 447 440	7 550 000
Försäljningar	0	-7 750 000
Kapitaltillskott	254 713	300 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>119 779 975</b>	<b>101 077 822</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>119 779 975</b>	<b>101 077 822</b>

**Not 23 Specifikation andelar i koncernföretag**

**Koncernen**

	<b>Org.nr</b>	<b>Säte</b>
Trehörningen AB	559041-9148	Norrköping
Kv Korpen 18 AB	559041-9163	Norrköping
Kv Söderköping 2:42 AB	559059-3660	Norrköping
S12 Fastighets AB	556803-6395	Norrköping
Ringdansen Hus 43 AB	556698-2806	Söderköping
S. Vågen 1 i Söderköping AB	559138-5579	Norrköping
S. Engelbrekt 11 i Söderköping AB	559046-3153	Söderköping
Kv Sista Dansen Projekt AB	559093-2470	Norrköping
Söderstaden Parkering AB	559084-8122	Norrköping
Kv Lagberg AB	559169-0325	Norrköping
Söderköpings Brunn Fastighets AB	556840-6101	Norrköping
Blå Musslor Projekt AB	559185-1380	Norrköping
RDMN Invest AB	559210-7857	Lidingö
Marinastaden Energy AB	559217-7991	Norrköping
Villa Carona SRL	25772455	Milano
Villa Carona AB	556564-5305	Norrköping
Hotell Villa Carona SRL	2577242	Milano
Kv Bergskvadraten AB	559222-5600	Norrköping
Nyköping S:t Annehus 1 Fastighets AB	559371-4412	Nyköping
S: Laurenti Fastighets AB	559313-4595	Söderköping

**Moderbolaget**

Trehörningen AB	100%	100%	500	50 000
Kv Korpen 18 AB	100%	100%	500	50 000
Kv Söderköping 2:42 AB	100%	100%	500	50 000
S12 Fastighets AB	100%	100%	500	2 080 000
Ringdansen Hus 43 AB	100%	100%	1 000	56 000
S. Vågen 1 i Söderköping AB	100%	100%	500	904 675
S. Engelbrekt 11 i Söderköping AB	100%	100%	500	12 579 796
Kv Sista Dansen Projekt AB	100%	100%	500	1 250 000
Söderstaden Parkering AB	100%	100%	500	54 000
Kv Lagberg AB	100%	100%	500	25 859 163
Söderköpings Brunn Fastighet AB	100%	100%	1 000	25 112 774
Blå Musslor Projekt AB	100%	100%	1 000	7 650 000
RDMN Invest AB	100%	100%	500	24 951 130
Marinastaden Energy AB	100%	100%	500	80 000
Villa Carona SRL	95%	95%		129 997
Villa Carona AB	100%	100%	500	400 000
Kv Bergskvadraten AB	100%	100%	500	11 225 494
Nyköping S:t Annehus 1 Fastighets AB	100%	100%	250	1 172 446
S:t Laurenti Fastighets AB	100%	100%	250	6 124 500
				<b>119 779 975</b>

## Not 24 Ställda säkerheter

### Koncernen

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	798 280 100	656 955 110
Företagsinteckningar	1 100 000	1 100 000
	<b>799 380 100</b>	<b>658 055 110</b>

### Moderbolaget

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	104 775 000	103 650 000
	<b>104 775 000</b>	<b>103 650 000</b>

## Not 25 Eventualförpliktelser

### Koncernen

	2022-12-31	2021-12-31
Borgensåtagande till förmån för övriga koncernbolag	1 000 000	0
	<b>1 000 000</b>	<b>0</b>

### Moderbolaget

	2022-12-31	2021-12-31
Borgensåtagande till förmån för dotterbolag	174 271 750	47 254 124
Borgensåtagande till förmån för övriga koncernbolag	1 000 000	0
	<b>175 271 750</b>	<b>47 254 124</b>

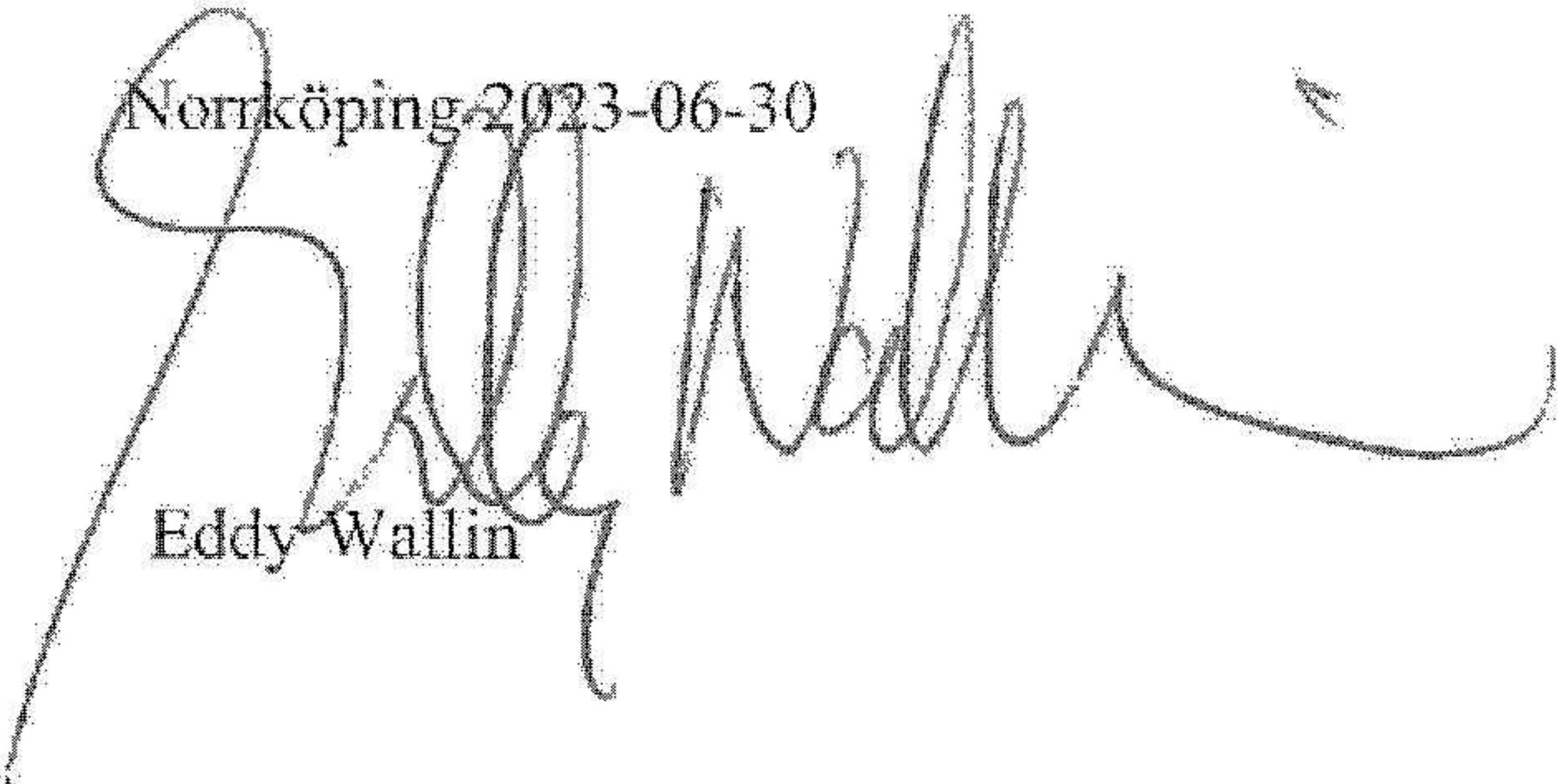
## Not 26 Uppgifter om moderföretag

### Moderbolaget

Moderföretag i den minsta koncern där företaget ingår är Egendomen Blomängen AB med organisationsnummer 559140-2176 med säte i Norrköping.

Moderföretag i den största koncern där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning är Blomängen Holding AB med organisationsnummer 559175-0921 med säte i Norrköping.

Norrköping 2023-06-30



Eddy Wallin

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-06-30



Patrik Fjärstedt  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Söderstaden i Östergötland AB  
Org.nr 556668-1929

### Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Söderstaden i Östergötland AB för räkenskapsåret 2022.

Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 1-30.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 2022-12-31 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

#### *Grund för uttalanden*

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

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

#### *Styrelsens ansvar*

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

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets och koncernens 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 och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller

misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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 och koncernredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar jag tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Jag ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Jag är ensam ansvarig för mina uttalanden.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Söderstaden i Östergötland AB för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### *Grund för uttalanden*

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

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

### *Styrelsens ansvar*

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

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

### *Revisorns ansvar*

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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 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 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.

Norrköping den 30 juni 2023



---

Patrik Fjärstedt  
Auktoriserad revisor