

Årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

Styrelsen och verkställande direktör för Einar Mattsson Fastighets AB
(556626-1912) avger följande årsredovisning för verksamhetsåret 2023.

Förvaltningsberättelse

Ägarförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Einar Mattsson AB, 556626-1920, med säte i Stockholm.

Verksamhet

Koncernens verksamhet utgörs av ägande av förvaltningsfastigheter i moderbolaget Einar Mattsson Fastighets AB och i ett antal dotterbolag. Hela verksamheten bedrivs i Stockholmsområdet.

Förvaltningsfastigheterna innehåller i huvudsak bostäder om 316 847 kvm, men också lokaler om 43 295 kvm. Den tekniska och den ekonomiska förvaltningen har skötts av systerbolaget Einar Mattsson Fastighetsförvaltning AB.

Koncernens driftöverskott ökade till 408,3 (367,5) mkr. Den huvudsakliga förklaringen är ökade hyresintäkter hänförlig till ökad uthyrning och hyreshöjningar av lokaler och bostäder samt övriga rörelseintäkter i form av erhållet elstöd. Vakansgraden i fastigheterna är låg och bedöms fortsätta att vara så.

I likhet med föregående år har underhållsåtgärder av det befintliga fastighetsbeståndet genomförts under året. Totalt har 381,5 (275,6) mkr lagts ner, varav 354,5 (222,5) mkr har aktiverats i enlighet med kraven i regelverket för redovisning benämnt K3-reglerna. Resterande del, 27,0 (53,1) mkr, har resultatförts.

De större underhållsprojekten under året har varit pågående ROT-arbeten i fastigheten Kvadraten 36, fastigheten Råttan 13 och fastigheten Nybygget 13, samtliga belägna på Södermalm. Därtill har koncernen också påbörjat förstudier till planerad ROT i fastigheterna Slipen 42, Slipen 43 samt Gjutaren 13.

Utöver pågående ROT-projekt har en större fasadrenovering av fastigheten Hoppdomaren 2 belägen i Hägersten genomförts där fasaden återställts till sitt ursprungliga skick efter att ha varit i behov av renovering. I Hjulsta fortgår alljämt uppgraderingar av lägenheter och lokaler. Energiåtgärder löper på enligt plan och bland annat har arbetet fortsatt med att energisnåla belysningsarmaturer satts upp i fastigheterna.

I övrigt har koncernen under året investerat i digitala inpasseringssystem för 10 av koncernens fastigheter och arbetet pågår successivt med att implementera detta i samtliga fastigheter.

Koncernen fortsätter att utöka sitt bestånd i form av nyproduktion där systerbolagen Einar Mattsson Projekt AB bedriver projektutvecklingen och Einar Mattsson Byggnads AB utför entreprenaden. Under året har nybyggnationen av fastigheten Granatäppet 1, projekt Persikan, belägen på Södermalm färdigställd och hyresgäster tillträdde under hösten 2023. Nybyggnationsprojektet Råttan påbörjades under våren 2023 och innebär påbyggnation av två våningar ovanpå den befintliga fastigheten Råttan 13 som samtidigt genomgår ROT-arbeten. Påbyggnationsprojektet uppförs efter 3D-bildning i ett separat fastighetsbolag och ger totalt 23 st nya lägenheter med fastighetsbeteckningen Råttan 14.

Totalt har 201,7 (141,3) mkr aktiverats i form av nyproduktion. Den ökade investeringsvolymen är i sin helhet hänförlig till projekt Persikan som under året medförde aktiveringar om 173,4 mkr vilket kan jämföras med 126,8 mkr år 2022. Planerade nyproduktionsprojekt under kommande år är projekt Årstafältet, projekt Stadshagen på västra Kungsholmen och projekt Söderslakten som ingår i stadsutvecklingsområdet Söderstaden i Stockholm.

Fastighetsbeståndet är finansierat genom lån i svenska kreditinstitut och snitträntan uppgick per bokslut till 3,1% (2,0%). Räntetäckningsgraden är 2,3 (3,2) ggr enligt resultaträkningen.

Betydande övervärden föreligger i fastighetsbeståndet, se not 11.

Koncernen har inte haft några anställda. Till styrelsen har inga ersättningar eller förmåner utgått. Inga väsentliga händelser har inträffat efter balansdagen.

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i ovanstående bolag intygar, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fast-

ställdes på årsstämma den 6/5 2024.

Årsstämman beslöt att disponera vinsten/behandla förlusten i enlighet med styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

..... 3/6 2024

Björn Strid

Framtida utveckling

Koncernen kommer fortsätta utöka sitt fastighetsbestånd då ett antal olika nyproduktionsprojekt kommer genomföras de närmaste åren i Stockholmsområdet. Därtill planerar koncernen att genomföra fortsatt underhåll av befintliga fastigheter där hållbarhet i form av energibesparing och återbruk kommer att utgöra fokusområden.

Då koncernens hyresintäkter till övervägande del utgörs av intäkter från bostäder bedöms förutsättningarna för koncernens framtida utveckling vara gynnsam och bostadsfastigheter utgör en god säkerhet för kreditgivning. Det föreligger en god beredskap för framtida likviditetsbehov.

Översikt koncernens utveckling*	2023	2022	2021	2020
Hysesintäkter (kkkr)	677 407	643 480	629 487	617 751
Driftöverskott (kkkr)	408 343	367 485	356 410	366 758
Resultat efter finansiella poster (kkkr)	59 256	77 066	74 352	87 608
Balansomslutning (kkkr)	7 507 009	6 361 487	6 573 935	7 044 086
Räntetäckningsgrad*	2,3	3,2	3,5	3,5
Synlig soliditet*	10%	11%	11%	9%
Justerad soliditet*	59%	64%	65%	58%

*se not 25 för nyckeltalsdefinitioner

Förslag till vinstdisposition

Belopp i kr

Till årsstämman förfogande i moderbolaget står enligt balansräkningen:

Balanserat resultat	587 506 933
Årets resultat	<u>31 707 452</u>
	619 214 385

Styrelsen föreslår att vinstmedlen ska disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	<u>619 214 385</u>
	619 214 385

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

202406071543

Resultaträkning

belopp i kkr	Not	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		2023-01-01	2022-01-01	2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Hysesintäkter		677 407	643 480	3 182	3 071
Övriga rörelseintäkter		5 675	-	22	-
Fastighetskostnader		-274 740	-275 995	-2 578	-2 430
Driftöverskott	2	408 343	367 485	626	641
Avskrivningar	3	-163 478	-162 002	-265	-250
Bruttoresultat		244 865	205 483	361	391
Central administration och marknadsföring	4	-24 247	-25 075	-20 399	-22 578
Resultat från fastighetsförvaltning	5, 6	220 618	180 409	-20 038	-22 187
<i>Resultat från finansiella poster</i>					
Resultat från andelar i koncernföretag	7	-	-	50 000	-1 787
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	13 010	4 479	83 534	77 596
Räntekostnader och liknande resultatposter	9, 19	-174 372	-107 822	-101 815	-76 428
Resultat efter finansiella poster		59 256	77 066	11 681	-22 806
<i>Bokslutsdispositioner</i>					
Koncernbidrag		10 969	-34 093	20 015	22 944
Resultat före skatt		70 225	42 972	31 696	138
Skatt	10	-35 430	-20 176	11	-159
Årets resultat		34 796	22 796	31 707	-21

Balansräkning

KONCERNEN

MODERBOLAGET

belopp i kkr

	Not	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR					
Anläggningstillgångar					
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>					
Förvaltningsfastigheter	11	6 462 643	6 079 566	13 797	13 570
		6 462 643	6 079 566	13 797	13 570
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>					
Andelar i koncernföretag	12	-	-	1 371 143	1 295 828
Uppskjuten skattefordran	10, 13	171 401	193 002	-	-
		171 401	193 002	1 371 143	1 295 828
Summa anläggningstillgångar		6 634 044	6 272 568	1 384 940	1 309 398
Omsättningstillgångar					
<i>Kortfristiga fordringar</i>					
Hyses- och kundfordringar		1 107	2 288	-	-
Fordringar hos koncernföretag		720 781	5 149	2 149 179	1 824 734
Aktuell skattefordran		-	-	2 010	2 011
Övriga fordringar	14	50 050	28 776	3 926	3 823
Förutbet. kostnader och uppl. intäkter	15	29 057	19 565	13 843	4 272
		800 994	55 778	2 168 957	1 834 839
<i>Kassa och bank</i>		71 972	33 142	57 290	19 179
Summa omsättningstillgångar		872 966	88 919	2 226 247	1 854 018
SUMMA TILLGÅNGAR		7 507 009	6 361 487	3 611 188	3 163 416

202406071514

Balansräkning

KONCERNEN

MODERBOLAGET

belopp i kkr

	Not	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital	16, 17				
Aktiekapital		150	150	150	150
Bundna reserver/reservfond		-	-	30	30
Övrigt tillskjutet kapital		30	30	-	-
		<u>180</u>	<u>180</u>	<u>180</u>	<u>180</u>
Annat eget kapital		719 454	696 658	-	-
Fria reserver/balanserat resultat		-	-	587 507	587 528
Årets resultat		34 796	22 796	31 707	-21
		<u>754 250</u>	<u>719 454</u>	<u>619 214</u>	<u>587 507</u>
Summa eget kapital		754 430	719 634	619 394	587 687
Avsättningar					
Uppskjuten skatteskuld	18	420 245	406 417	2 541	2 553
Summa avsättningar		420 245	406 417	2 541	2 553
Långfristiga skulder					
Skulder till kreditinstitut	19, 20	4 710 848	3 839 908	698 852	-
Depositioner		12 908	13 609	169	169
Övriga långfristiga skulder	21	9 978	9 978	-	-
Summa långfristiga skulder		4 733 734	3 863 495	699 021	169
Kortfristiga skulder					
Skulder till kreditinstitut	19, 20	1 377 327	1 149 625	19 967	327 605
Leverantörsskulder		43 668	53 408	569	594
Skulder till koncernföretag		84 417	89 588	2 265 456	2 243 492
Aktuell skatteskuld		180	1 998	-	-
Övriga kortfristiga skulder	22	2 416	92	64	55
Uppl. kostnader och förutbet. intäkter	23	90 592	77 230	4 175	1 261
Summa kortfristiga skulder		1 598 600	1 371 941	2 290 231	2 573 007
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 507 009	6 361 487	3 611 188	3 163 416

20240927 15:14

Rapport över förändring i eget kapital

belopp i kkr

Moderbolaget

	BUNDET EGET KAPITAL		FRITT EGET KAPITAL		SUMMA
	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	
IB 2022-01-01	150	30	580 911	6 577	587 668
Balanseras i ny räkning			6 577	-6 577	0
Erhållet aktieägartillskott			40		40
Årets resultat				-21	-21
UB 2022-12-31	150	30	587 528	-21	587 687
Balanseras i ny räkning			-21	21	0
Årets resultat				31 707	31 707
UB 2023-12-31	150	30	587 507	31 707	619 394

Koncernen

	BUNDET EGET KAPITAL		FRITT EGET KAPITAL		SUMMA
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Annat eget kapital	Årets resultat	
IB 2022-01-01	150	30	602 906	93 712	696 798
Balanseras i ny räkning			93 712	-93 712	0
Erhållet aktieägartillskott			40		40
Årets resultat				22 796	22 796
UB 2022-12-31	150	30	696 658	22 796	719 634
Balanseras i ny räkning			22 796	-22 796	0
Årets resultat				34 796	34 796
UB 2023-12-31	150	30	719 454	34 796	754 430

Kassaflödesanalys

belopp i kkr	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2023-01-01	2022-01-01	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten				
Rörelseresultat	220 618	180 409	-20 038	-22 187
Återläggning av avskrivningar	163 478	162 002	265	250
Erhållen utdelning	849	912	0	0
Erhållen ränta	12 161	1 166	85 934	75 196
Erlagd ränta	-158 870	-105 607	-99 232	-83 320
Betald/erhållen inkomstskatt	-1 819	-477	1	9
Kassaflöde löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital	236 417	238 405	-33 070	-30 052
Förändring i rörelsekapital				
Förändring av fordringar	-745 217	395 520	-286 519	516 148
Förändring av leverantörsskulder	-9 740	-3 521	-25	-226
Förändring av övriga kortfristiga rörelseskulder	-4 986	43 432	22 304	148 202
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-523 525	673 836	-297 311	634 072
Investeringsverksamheten				
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-546 555	-364 758	-492	-975
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-546 555	-364 758	-492	-975
Finansieringsverksamheten				
Lyft av lån	1 300 000	0	900 000	0
Amortering av lån	-201 358	-299 311	-508 786	-628 251
Förändring av övriga skulder	-701	-439	0	-99
Lämnat/erhållet aktieägartillskott	0	40	-75 315	-50 512
Lämnat/erhållet koncernbidrag	10 969	-34 093	20 015	22 944
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 108 910	-333 803	335 914	-655 917
Bolagsbildning	0	0	0	-50
Årets kassaflöde	38 830	-24 725	38 111	-22 820
Likvida medel vid årets början	33 142	57 867	19 179	42 049
Likvida medel vid årets slut	71 972	33 142	57 290	19 179

Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

Bolagets hyresavtal klassificeras som operationella leasingavtal. Hyresintäkter redovisas i den period de avser. Hyresintäkter utgörs av hyresvärdet med avdrag för rabatter och vakanta ytor. Eventuella hyresrabatter som lämnas redovisas över hyreskontraktets löptid. Kostnader som vidarefaktureras till hyresgäst redovisas som intäkter.

Företaget som leasegivare

Leasingavtal där koncernen är leasegivare avser främst hyra av bostäder. Hyresavtal avseende bostäder och garage ingås normalt tillsvidare där hyresgästen har möjlighet att säga upp avtalet med 3 månaders uppsägningstid.

Företaget som leasetagare

Då de ekonomiska risker och fördelar som är förknippade med tillgången inte har övergått till leasetagaren klassificeras leasingen som operationell leasing. Leasingavgiften fastställs årligen och redovisas linjärt över leasingperioden.

Koncernbidrag

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition.

Skatt

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i eget kapital.

Aktuell skatt

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Anläggningstillgångar

Materiella och immateriella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar, fr o m 2013 enligt komponentansats.

Följande avskrivningsplaner tillämpas:

Mark	-
Stomme och grund	100 år
Stomkompletteringar/Innerväggar	50 år
Yttertak	40 år
Fasad	50 år
Badrum	15 år
Kök	30 år
Fönster	50 år
Stammar/Rör	50 år
Ventilation	25 år
El	40 år
Hiss	25 år
Hyresgäst Anpassning lokaler	10 år
Restpost	50 år
Maskiner, inventarier, markanläggning	Räkenskapsenlig avskrivning enligt gällande skatteregler

Finansiella instrument

Samtliga finansiella instrument värderas och redovisas utifrån anskaffningsvärdet i enlighet med reglerna i kapitel 11 BFNAR 2012:1. Långfristiga fordringar och långfristiga skulder har värderats till upplupet anskaffningsvärde och övriga finansiella instrument till anskaffningsvärde. Finansiella instrument som tillgångar är i förekommande fall nedskrivna till bedömt nuvärde eller verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader i det fall detta är lägre än anskaffningsvärdet.

Säkringsredovisning

För att säkra företaget avseende ränterisker relaterade till långfristiga fastighetslån har avtal om ränteswapar ingåtts. Ränteswaparna utgör därmed säkringsinstrument. Företaget har dokumenterat mål och strategi avseende riskhantering. Företagets bedömning är dels att den ekonomiska relationen mellan säkringsinstrumenten och det säkrade kassaflödet avseende räntor överensstämmer med målen för riskhanteringen och dels att säkringsförhållandet förväntas vara effektivt under den period för vilken säkringen har identifierats. Då villkoren för säkringsredovisning enligt BFNAR 2012:1 kapitel 11 är uppfyllda redovisas inte värdeförändringar på säkringsinstrumenten under den tid säkringsförhållande består. Uppgift om ränteswaparnas verkliga värde lämnas i not.

Övriga redovisningsprinciper

Om inget annat anges ovan värderas kortfristiga fordringar till det lägsta av dess anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade. Långfristiga fordringar och långfristiga skulder värderas efter det första värderingstillfället till upplupet anskaffningsvärde. Övriga skulder och avsättningar värderas till de belopp varmed de beräknas bli reglerade. Övriga tillgångar redovisas till anskaffningsvärde om inget annat anges ovan.

Koncernredovisning

Koncernredovisningen har upprättats enligt förvärvsmetoden vilket innebär att i koncernens egna kapital endast medtagits dotterbolagens vinstmedel i den mån de uppkommit efter förvärvet. Moderbolagets anskaffningsvärde för aktier i dess dotterbolag har eliminerats mot dotterbolagens redovisade, beskattade egna kapital vid tidpunkten för förvärv av bolagen.

Not 1 Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser utöver den ordinarie verksamheten har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

Not 2	Specifikation av driftöverskott	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		2023	2022	2023	2022
	Hysesintäkter	677 407	643 480	3 182	3 071
	Övriga rörelseintäkter	5 675	-	22	-
		<u>683 083</u>	<u>643 480</u>	<u>3 204</u>	<u>3 071</u>
	<i>Fastighetskostnader</i>				
	Driftskostnader	-193 501	-191 054	-2 019	-1 946
	Reparation, underhåll och hyresgästanpassning	-47 765	-52 328	-474	-400
	Fastighetsskatt	-19 390	-19 073	-85	-84
	Tomträttsavgäld	-13 367	-13 310	-	-
	Kundförluster	-717	-230	0	-
		<u>-274 740</u>	<u>-275 995</u>	<u>-2 578</u>	<u>-2 430</u>
	Driftöverskott	408 343	367 485	626	641

I koncernens fastighetskostnader som uppgår till 274 740 (275 995) ingår fakturering från koncernbolaget Einar Mattsson Byggnads AB med 732 (323), koncernbolaget Einar Mattsson Fastighetsförvaltning AB med 77 026 (73 012), koncernbolaget Einar Mattsson Projekt AB med 0 (0) samt moderföretaget Einar Mattsson AB med 241 (500).

20240607 15420

Not 3	Avskrivningar	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		2023	2022	2023	2022
	Komponentavskrivning	-162 044	-159 311	-265	-250
	Nettoeffekt utranteringsavdrag	-1 434	-2 691	-	-
		-163 478	-162 002	-265	-250

Not 4 Ersättningar

Bolaget har inga anställda och VD är anställd i Einar Mattsson AB, koncernens moderbolag. Resultatet har belastats med 966 (923) för revisionskostnader. För konsultuppdrag har till Ernst & Young AB erlagts 0 (78). Uppgifterna i denna not avser såväl koncernen som moderbolaget.

Not 5 Leasingavtal - leasetagare

Koncernen och moderföretaget har ej ingått några väsentliga operationella eller finansiella leasingavtal.

Not 6	Leasingavtal - leasegivare	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		2023	2022	2023	2022

Operationell leasing

Leasingavtal där företaget är leasegivare avseende hyra av lokaler och bostäder.

Framtida minimileaseavgifter avseende ej uppsägningsbara operationella leasingavtal:

Lokaler					
	Inom 1 år	14 634	19 853	137	171
	Senare än 1 år men inom 5 år	89 706	79 178	592	520
	Senare än 5 år	12 568	13 643	-	1
		116 908	112 674	730	693
	Bostäder	547 282	506 726	1 520	1 473
	Garage och p-platser	23 760	22 000	-	-

Not 7	Resultat från andelar i koncernföretag	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		2023	2022	2023	2022
	Utdelning, anteciperad	-	-	50 000	-
	Nedskrivning andelar i koncernföretag	-	-	-	-1 787
		-	-	50 000	-1 787

Not 8	Ränteintäkter och liknande resultatposter	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		2023	2022	2023	2022
	Koncerninterna ränteintäkter	9 874	3 358	82 038	77 480
	Utdelning Brandkontoret	849	912	0	0
	Övriga ränteintäkter	2 287	208	1 495	116
		13 010	4 479	83 534	77 596

Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		2023	2022	2023	2022
	Räntekostnader lån kreditinstitut	-169 105	-102 405	55 213	-24 845
	Koncerninterna räntekostnader	-697	-242	-155 662	-49 081
	Övriga finansiella kostnader	-4 571	-5 175	-1 366	-2 502
		-174 372	-107 822	-101 815	-76 428

I moderbolagets post avseende räntekostnader lån kreditinstitut om 55 213 ingår derivatintäkter om 89 308, varav 89 015 har fördelats ut till koncernens dotterbolag i enlighet med internavtal.

Not 10 Skatt	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2023	2022	2023	2022
Uppskjuten skatt underskottsavdrag	-21 602	2 642	-	-
Uppskjuten skatt temporära skillnader	-13 828	-22 818	11	-159
Aktuell skatt	-	-	-	-
	<u>-35 430</u>	<u>-20 176</u>	<u>11</u>	<u>-159</u>
Avstämning av effektiv skattesats				
Resultat före skatt enligt redovisningen	70 225	42 972	31 696	138
Skatt på redovisat resultat enl. gällande skattesats	-14 466	-8 852	-6 529	-28
Skatteeffekt av:				
Korrigerig avseende tidigare taxeringsår	319	-	-	-
Bokförda kostnader som inte ska dras av	-22 756	-12 790	-3 783	-375
Kostnader som ska dras av men som inte ingår i det redovisade resultatet	697	483	10 324	243
Bokförda intäkter som inte ska tas upp	930	983	-	1
Intäkter som ska tas upp men som inte ingår i det redovisade resultatet	-153	-	-	-
Redovisad skatt	<u>-35 430</u>	<u>-20 176</u>	<u>11</u>	<u>-159</u>

Not 11 Förvaltningsfastigheter	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2023	2022	2023	2022
Byggnader				
<i>Ack. anskaffningsvärden</i>				
Vid årets början	6 715 591	6 359 195	15 512	14 537
Nyanskaffning	530 728	362 228	441	975
Avyttringar och utrangering	-11 790	-5 833	-	-
Vid årets slut	<u>7 234 529</u>	<u>6 715 591</u>	<u>15 953</u>	<u>15 512</u>
<i>Ack. avskrivning enl. plan</i>				
Vid årets början	-1 401 126	-1 249 584	-2 429	-2 179
Avyttringar och utrangering	10 356	3 142	-	-
Årets avskrivning enligt plan	-156 177	-154 684	-264	-250
Vid årets slut	<u>-1 546 947</u>	<u>-1 401 126</u>	<u>-2 692</u>	<u>-2 429</u>
Planenligt restvärde	5 687 582	5 314 465	13 261	13 084
Byggnadsinventarier				
<i>Ack. anskaffningsvärden</i>				
Vid årets början	69 549	68 574	-	-
Årets förändring	11 590	976	-	-
Vid årets slut	<u>81 140</u>	<u>69 549</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
<i>Ack. avskrivning enl. plan</i>				
Vid årets början	-13 792	-9 193	-	-
Årets avskrivning enligt plan	-5 577	-4 599	-	-
Vid årets slut	<u>-19 370</u>	<u>-13 792</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Planenligt restvärde	61 770	55 757	-	-
Mark				
<i>Ack. anskaffningsvärden</i>				
Vid årets början	707 818	707 818	486	486
Nyanskaffning	-	-	-	-
Vid årets slut	<u>707 818</u>	<u>707 818</u>	<u>486</u>	<u>486</u>
Planenligt restvärde	707 818	707 818	486	486

(fortsättning not 11)

Förvaltningsfastigheter	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2023	2022	2023	2022
Markanläggning				
<i>Ack. anskaffningsvärden</i>				
Vid årets början	1 248	-	-	-
Årets förändring	1 645	1 248	51	-
Vid årets slut	2 893	1 248	51	-
<i>Ack. avskrivning enl. plan</i>				
Vid årets början	-20	-	-	-
Årets avskrivning enligt plan	-83	-20	-1	-
Vid årets slut	-103	-20	-1	-
Planenligt restvärde	2 790	1 228	50	-
Markinventarier				
<i>Ack. anskaffningsvärden</i>				
Vid årets början	306	-	-	-
Årets förändring	2 591	306	-	-
Vid årets slut	2 897	306	-	-
<i>Ack. avskrivning enl. plan</i>				
Vid årets början	-7	-	-	-
Årets avskrivning enligt plan	-207	-7	-	-
Vid årets slut	-214	-7	-	-
Planenligt restvärde	2 683	299	-	-
Summa förvaltningsfastigheter	6 462 643	6 079 566	13 797	13 570
Taxeringsvärden				
Byggnader	6 230 342	6 189 126	17 583	17 583
Mark	4 831 722	4 601 341	36 083	36 083
Mark med tomträtt	1 360 694	1 360 694	-	-
	12 422 758	12 151 161	53 666	53 666
Verkligt värde	15 694 576	15 330 312		

Verkligt värde för förvaltningsfastigheterna har bedömts internt genom nuvärdeberäkning av prognosticerade framtida kassaflöden. Värderingen har utförts med Datschas värderingsmodell och schablonmässiga avkastningskrav med justering för verkliga areor och hyresnivåer. Värderingen motsvarar ett direktavkastningskrav för restvärdesberäkning om 3,31 (3,03) procent i genomsnitt för beståndet, varierande mellan enskilda fastigheter i intervallet 1,84 – 6,83 (1,80 – 6,22) procent. För pågående nyproduktion har värdering skett till upparbetad investeringsvolym.

(fortsättning not 11)

Fastighetsinformation

Fastighetsbeteckning	BOA, kvm	LOA, kvm	Bygg- / Ombyggnadsår	Taxeringsvärde 2023		Totalt
				Byggnad	Mark	
Stockholms kommun						
Analysen 1	7 314	183	2019 / -	310 400	243 000	553 400
Analysen 3	0	2 840	2020 / -	87 000	25 000	112 000
Backåkra 8	4 819 *	312	2018 / -	181 800	152 732	334 532
Bjurbäcken 6	4 185	94	1956 / 2001	54 996	34 000	88 996
Bondetorpet 21	1 098	345	1885 / 1977	17 583	36 083	53 666
Bondetorpet 25	2 384	268	1932 / 1983	38 870	75 951	114 821
Brukslaven 1	6 878 *	467	1955 / 2004	93 476	57 692	151 168
Båtsmannen Större 26	4 354	786	1913 / 1981	79 000	141 600	220 600
Dymmelveckan 3	2 942	294	1959 / 2021	56 773	24 200	80 973
Edinge 1	5 472	385	1970 / -	48 425	18 084	66 509
Edinge 2	5 472	131	1971 / -	48 021	17 798	65 819
Fatburssjön 6						
Fatburssjön 7	12 455	2 553	1989 / -	249 000	416 000	665 000
Forskingen 2	6 290	297	2017 / -	290 750	268 800	559 550
Fågnaden 1	4 776	290	2010 / -	148 800	152 380	301 180
Gamen 16	5 767	118	2011 / -	162 217	198 300	360 517
Gjutaren 13	1 582	1 209	1905 / 1981	37 400	57 800	95 200
Granatäppet 1	7 222	0	2023 / -	41 216	230 381	271 597
Grönsö 2	2 607 *	219	1957 / 2019	57 882	21 592	79 474
Harvpinnen 18	2 170	170	1913 / 1976	31 234	69 529	100 763
Hidinge 1	8 362 *	98	1970 / -	74 253	27 149	101 402
Hidinge 2	13 272 *	560	1971 / -	123 200	46 565	169 765
Hoppdomaren 2	2 051	98	1950 / 2004	26 474	41 171	67 645
Hållsätra 2	4 707 *	72	1966 / 2018	59 506	19 600	79 106
Hållsätra 6	5 586 *	146	1966 / 2018	75 575	22 600	98 175
Härolden 49	1 931	452	1888 / 1988	34 768	64 900	99 668
Högbergsterrassen 1	3 947	910	2004 / -	128 000	133 000	261 000
Höminge 2	4 230	114	1971 / -	38 398	13 600	51 998
Höminge 3	4 230	77	1971 / -	39 247	13 600	52 847
Höminge 5	4 230	99	1972 / -	37 404	13 661	51 065
Isjakten 1	2 991	239	1951 / 2003	37 546	59 000	96 546
Kippinge 1	9 022	422	1971, 2008 / -	97 376	30 613	127 989
Kippinge 2	6 000	415	1971 / -	54 932	20 091	75 023
Klarbäret 5	920	620	1905 / 1991	16 600	30 000	46 600
Koppången 4	7 994 *	510	2018 / -	300 000	270 200	570 200
Kungsbacken 6	1 913	622	1883 / 1971	34 600	77 200	111 800
Kvadraten 36	4 592	952	1969 / 1986	82 000	135 000	217 000
Landsfogden 4	2 764 *	227	1953 / 2014	39 589	24 656	64 245
Landsfogden 6	2 022 *	63	1954 / 2014	26 730	16 600	43 330
Lästringe 3	5 106	123	1971 / -	45 485	16 468	61 953
Lästringe 4	2 373	660	1971 / -	22 913	7 643	30 556
Magistern 2	1 579	3 344	1982 / -	77 000	88 000	165 000
Nybygget 13	2 742	344	1974 / -	50 200	89 960	140 160
Nybygget 14	2 668	418	1897 / 1975	39 556	84 760	124 316
Oljan 29	1 187	150	1930 / 1989	24 637	39 232	63 869
Oljan 32	2 803	280	1930 / 1984	53 200	91 166	144 366
Oxkärnan 1	3 291 *	887	1996 / -	126 000	161 000	287 000
Pagen 16	2 620	436	1986 / -	53 800	82 200	136 000
Pelarbacken Mindre 20	1 462	1 711	1958 / 2008	59 000	70 600	129 600
Pelarbacken Mindre 22	4 045	905	1958 / 2008	87 600	136 800	224 400
Plogan 4	2 250	866	1929 / 1998	50 600	77 200	127 800
Päronträdet 7	1 654	134	1931 / 2004	44 537	53 000	97 537
Rottninge 1	8 111	626	1971, 2008 / -	89 476	27 013	116 489
Rudan Större 12	1 757	48	1908 / 1982	27 727	54 558	82 285
Ruddammen 28	8 147 *	92	1991 / -	148 264	282 000	430 264
Rättan 13	5 628	1 966	1963 / -	109 000	190 600	299 600

2024060715423

(fortsättning not 11)

Fastighetsinformation

Fastighetsbeteckning	BOA, kvm	LOA, kvm	Bygg- / Ombyggnadsår	Taxeringsvärde 2023		Totalt
				Byggnad	Mark	
Stockholms kommun						
Råttan 14	***					
Sandslühagen 1 (andel 48,857 %)	**		1990 / -	10 400		10 400
Schönborg 6	4 241	3 905	1960 / 2020	301 000	217 000	518 000
Signalen 11	1 405	647	1932 / 1987	31 600	52 200	83 800
Sleipner 5	1 248	70	1909 / 1985	19 012	40 000	59 012
Slipen 42/Slipen 43	3 120	253	1944 / 1978	50 206	100 744	150 950
Stafsinge 1	0 *	859	1970 / -	6 400	1 810	8 210
Stora Tensta 1	4 866	337	1971 / -	44 471	15 695	60 166
Taklampan 1	4 145 *	125	2016 / -	129 800	85 330	215 130
Tamburmajoren 5	2 416	335	1937 / 2003	53 200	104 000	157 200
Timmermannen 28	1 023	102	1902 / 1985	17 340	31 000	48 340
Timmermannen 30	2 563	81	1932 / 1984	42 608	81 202	123 810
Timmermannen 33	2 138	576	1936 / 1992	54 800	70 253	125 053
Trasten 17	1 356	349	1886 / 1980	25 090	48 709	73 799
Trycklåset 1	11 180 *	480	1957 / 1995	142 726	92 692	235 418
Trädskolan 3	11 674	1 413	1990 / -	171 830	228 464	400 294
Ängs-Bod-Rönholmen	16 134 *	2 119	1968 / 2019	309 000	78 476	387 476
Järfälla kommun						
Barkarby 2:37	7 748	193	2015 / -	201 200	42 455	243 655
Sundbybergs kommun						
Liden 12	1 730	95	1957 / 2017	29 023	19 492	48 515
Hjulmakaren 1	3 889	715	2017 / -	120 600	30 566	151 166
Totalt	316 847	43 295		6 230 342	6 192 416	12 422 758

* Upplåtelseform tomträtt. För övriga fastigheter är upplåtelseformen äganderätt.

** Byggnad på ofri grund.

*** Under fastighetsbildning.

Not 12 Andelar i koncernföretag	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2023	2022	2023	2022
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>				
Vid årets början	-	-	1 295 828	1 247 013
Inköp	-	-	-	50
Ovillkorade aktieägartillskott	-	-	75 315	50 552
Nedskrivningar	-	-	-	-1 787
	-	-	1 371 143	1 295 828
Redovisat värde vid årets slut	-	-	1 371 143	1 295 828

(fortsättning not 12)

Specifikation av bolagets innehav av andelar i koncernföretag

Koncernföretag / Org nr / Säte	Antal andelar	Antal andelar i procent	Redovisat värde 2023-12-31
AB Hjulstahem / 556748-4166 / Stockholm	1 000	100%	300 854
Barkarbyhem AB / 556943-0134 / Stockholm	1 000	100%	100
Campusbacken Fastighets AB / 556943-0019 / Stockholm	1 000	100%	264
Einar Mattsson Fastighetsholding AB / 556720-8110 / Stockholm	1 000	100%	93 801
Fastighets AB Banérgatan 54 / 556642-3637 / Stockholm	1 000	100%	3 171
Fastighets AB Birkagatan 20 / 556642-3660 / Stockholm	1 000	100%	9 665
Fastighets AB Bjurholmsplan 22 / 556642-3686 / Stockholm	1 000	100%	1 068
Fastighets AB Bjursåtrågatan 120 / 556642-3694 / Stockholm	1 000	100%	18 024
Fastighets AB Blekingegatan 26 / 556642-3710 / Stockholm	1 000	100%	6 767
Fastighets AB Bondegatan 59 / 556642-4189 / Stockholm	1 000	100%	543
Fastighets AB Bondegatan 9A / 556642-3728 / Stockholm	1 000	100%	10 060
Fastighets AB Borgmästargatan 8 / 556642-3736 / Stockholm	1 000	100%	13 134
Fastighets AB Dalbobranten 17 / 556642-3744 / Stockholm	1 000	100%	19 909
Fastighets AB Erstagatan 17 / 556642-3769 / Stockholm	1 000	100%	1 532
Fastighets AB Esplanaden 22 / 556642-3777 / Stockholm	1 000	100%	37 678
Fastighets AB Finn Malmgrens väg / 556768-8881 / Stockholm	1 000	100%	103
Fastighets AB Folkungagatan 126 / 556642-3785 / Stockholm	1 000	100%	1 298
Fastighets AB Folkungagatan 80 / 556642-3900 / Stockholm	1 000	100%	25 591
Fastighets AB Fägnaden / 556708-6565 / Stockholm	1 000	100%	17 776
Fastighets AB Holländargatan 27 / 556642-3819 / Stockholm	1 000	100%	10 615
Fastighets AB Hållsättrabacken 10 / 556642-3827 / Stockholm	1 000	100%	150 167
Fastighets AB Högbergsterrassen 1 / 556642-3843 / Stockholm	1 000	100%	16 033

2024091542

(fortsättning not 12)

Specifikation av bolagets innehav av andelar i koncernföretag

Koncernföretag / Org nr / Säte	Antal andelar	Antal andelar i procent	Redovisat värde 2023-12-31
Fastighets AB Isjaktsgård 18 / 556642-3850 / Stockholm	1 000	100%	7 579
Fastighets AB Kapellgränd 3 / 556642-3884 / Stockholm	1 000	100%	8 815
Fastighets AB Katarina Bangata 29 / 556642-3892 / Stockholm	1 000	100%	1 748
Fastighets AB Kavalleritorget / 556991-1976 / Stockholm	1 000	100%	194
Fastighets AB Krukmakargatan 16 / 556642-3918 / Stockholm	1 000	100%	5 295
Fastighets AB Krukmakargatan 18 / 559389-0428 / Stockholm	250	100%	217
Fastighets AB Lysviksgatan 95 / 556672-3978 / Stockholm	1 000	100%	42 849
Fastighets AB NDS I / 556972-7489 / Stockholm	1 000	100%	105
Fastighets AB NDS II / 556972-7497 / Stockholm	1 000	100%	105
Fastighets AB Nordstation kvarter 5 / 556991-1968 / Stockholm	1 000	100%	106
Fastighets AB O8 / 556642-3926 / Stockholm	1 000	100%	374
Fastighets AB Oxtorgsgård 1 / 556642-3942 / Stockholm	1 000	100%	10 075
Fastighets AB Pflgatan 15 / 556642-3991 / Stockholm	1 000	100%	3 452
Fastighets AB Pipersgatan 28 / 556642-4064 / Stockholm	1 000	100%	1 771
Fastighets AB Pipersgatan 31 / 556642-4122 / Stockholm	1 000	100%	2 603
Fastighets AB Ruddammsbacken 30 / 556642-4106 / Stockholm	1 000	100%	2 833
Fastighets AB Rusthållarvägen 15 / 559412-9784 / Stockholm	250	100%	35
Fastighets AB Rusthållarvägen 27 / 556642-4130 / Stockholm	1 000	100%	65 357
Fastighets AB S-borg / 556660-3816 / Stockholm	1 000	100%	188 326
Fastighets AB Skebokvarnsvägen 173 / 556642-4148 / Stockholm	1 000	100%	12 414
Fastighets AB Skebokvarnsvägen 197 / 559432-7537 / Stockholm	250	100%	34
Fastighets AB Slipgatan 6 / 556642-4155 / Stockholm	1 000	100%	10 783

2024060715426

(fortsättning not 12)

Specifikation av bolagets innehav av andelar i koncernföretag

Koncernföretag / Org nr / Säte	Antal andelar	Antal andelar i procent	Redovisat värde 2023-12-31
Fastighets AB Stadshagsvägen / 556946-8647 / Stockholm	1 000	100%	802
Fastighets AB Stichelbärsvägen 3A / 556642-4163 / Stockholm	1 000	100%	1 210
Fastighets AB Swedenborgsgatan 39 / 556642-4171 / Stockholm	1 000	100%	21 232
Fastighets AB Södermannagatan 42 / 556642-4205 / Stockholm	1 000	100%	3 030
Fastighets AB Söderslakten / 559193-0705 / Stockholm	250	100%	308
Fastighets AB Tjärhovsgatan 42 / 556642-4213 / Stockholm	1 000	100%	1 163
Fastighets AB Torkel Knutssonsgatan 37 / 556642-4221 / Stockholm	1 000	100%	6 056
Fastighets AB Trädskölevägen 22 / 556642-4239 / Stockholm	1 000	100%	13 575
Fastighets AB Ulricehamnsvägen / 559150-9301 / Stockholm	500	100%	188
Fastighets AB Vartoftagatan 13 / 556768-8964 / Stockholm	1 000	100%	15 914
Fastighets AB Vasaloppsvägen 76 / 556642-3587 / Stockholm	1 000	100%	8 454
Fastighets AB Vedevägsslingan 3 / 556642-4247 / Stockholm	1 000	100%	40 305
Fastighets AB Västmannagatan 78 / 556642-4262 / Stockholm	1 000	100%	991
Fastighets AB Årstaporten / 556991-1943 / Stockholm	1 000	100%	742
Fastighets AB Åsögatan 144 / 556642-4270 / Stockholm	1 000	100%	1 310
Fastighets AB Ängsholmsgränd 5 / 556642-4288 / Stockholm	1 000	100%	144 573
Fastighets AB Östbergabackarna / 559221-1477 / Stockholm	1 000	100%	396
Fastighets AB Östgötagatan 47 / 556642-4296 / Stockholm	1 000	100%	518
Persikokvarteret Fastighets AB / 559108-5856 / Stockholm	500	100%	7 111
Travbanan I Fastighets AB / 559339-5667 / Stockholm	250	100%	39
Summa redovisat värde			1 371 143

202406071542

Not 13 Uppskjuten skattefordran

Underskottsavdrag föreligger i koncernen med 832 041 (936 905).

Not 14 Övriga fordringar

Övriga fordringar i koncernen utgörs i huvudsak av fordringar gentemot Skatteverket för tillgodhavande på skattekonto om 50 014 (27 964).

Not 15 Förutbet. kostnader och uppl. intäkter

Balansposten i koncernen utgörs i huvudsak av förutbetalda räntekostnader 13 581 (2 400), periodiserade allframtidsförsäkringar med 4 806 (5 031) samt periodiserade fastighetskostnader om 9 211 (12 133).

Not 16 Vinstdisposition

Till årsstämman förfogande i bolaget står enligt balansräkningen per 2023-12-31:

Balanserat resultat	587 507
Årets resultat	31 707
	<u>619 214</u>
Styrelsen föreslår att vinstmedlen ska disponeras enl. följande:	
Balanseras i ny räkning	619 214
	<u>619 214</u>

Not 17 Antal aktier och kvotvärde	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2023	2022	2023	2022
Antal aktier	-	-	1 500	1 500
Kvotvärde i kronor	-	-	100	100

Not 18 Uppskjuten skatteskuld	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2023	2022	2023	2022
Uppskjuten skatteskuld	420 245	406 417	2 541	2 553
	<u>420 245</u>	<u>406 417</u>	<u>2 541</u>	<u>2 553</u>

Avser uppskjuten skatt på temporära skillnader för fastigheter, vilka uppkommer genom olika aktiveringsprinciper och avskrivningsmetoder skattemässigt och redovisningsmässigt.

Not 19 Skulder till kreditinstitut

Koncern

Av den totala låneskulden i koncernen är 4 200 000 säkrad genom ränteswapavtal med återstående löptid mellan 0,3 och 9,9 år till en genomsnittlig räntesats om 1,41 %. Återstoden, 1 888 175, löper med rörlig ränta. Den rörliga räntan har under räkenskapsåret varit i genomsnitt 4,7 %. Av den totala låneskulden löper 1 377 605 till 2024, 1 800 180 till 2025, 1 136 037 till 2026, 330 359 till 2027, 1 135 000 till 2028 och 315 000 till 2029. Utöver detta finns i koncernen ett premielån om 1 099 som upptagits i samband med tecknande av s.k. allframtidsförsäkring. Den totala räntan inom koncernen uppgår till 3,1 %. Premielånet amorteras i annuiteter t.o.m. utgången av 2046. Beloppen avser nominella värden.

Moderbolaget

Av den totala låneskulden för moderbolaget löper 19 975 till 2024 och 700 000 till 2025.

20240607 3428

20240715429

Säkringsredovisning för Not 20 ränterisker avseende fastighetslån	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2023	2022	2023	2022
Totalt verkligt värde på ränteswapar	143 545	320 033	143 545	320 033
	143 545	320 033	143 545	320 033

Företaget har tecknat avtal om ränteswapar. Dessa klassificeras som säkringsinstrument och bedöms uppfylla kraven för säkringsredovisning. Värdeförändringar på säkringsinstrumenten redovisas inte under den period då säkringsförhållandet består. Här lämnas uppgift om verkligt värde på säkringsinstrumenten. Se även information under redovisnings- och värderingsprinciper.

Not 21 Övriga långfristiga skulder

Avser latent stämpelskatter för lagfarter som uppstått i samband med koncerninterna fastighetsöverlåtelse.

Not 22 Övriga kortfristiga skulder

Balansposten i koncernen består huvudsakligen av skuld avseende moms med 2 416 (0).

Not 23 Uppl. kostnader och förutbet. intäkter

Balansposten i koncernen består i huvudsak av skuld avseende förskottsbetalda hyror med 61 708 (62 885), upplupna låneräntor med 27 365 (11 863) samt upplupet revisionsarvode om 991 (551).

Ställda säkerheter och Not 24 eventualförpliktelser	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2023	2022	2023	2022
<i>Ställda säkerheter</i>				
Fastighetsinteckningar	6 111 180	6 111 180	19 975	19 975
<i>Eventualförpliktelser</i>	Inga	Inga	Inga	Inga

Not 25 Definitioner

Synlig soliditet

Eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Räntetäckningsgrad

Resultat från fastighetsförvaltning med återläggning av avskrivningar på förvaltningsfastigheter plus ränteintäkter, dividerat med räntekostnader.

Justerad soliditet

Eget kapital med tillägg av övervärden i förvaltningsfastigheter och noterade finansiella tillgångar (efter avdrag för latent skatt, 5%), i förhållande till balansomslutning justerad med motsvarande övervärden.

Årsredovisningen undertecknades av samtliga den 2024 - 05 - 06
Stockholm



Stefan Ränk
Ordförande / Verkställande direktör

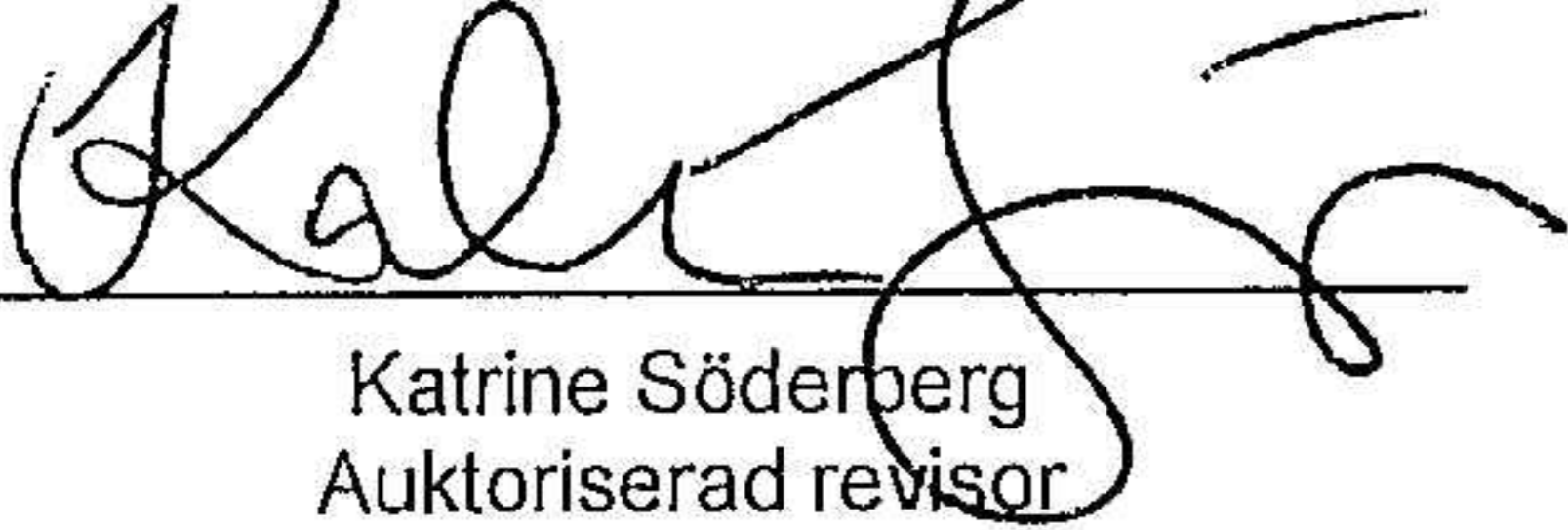


Anders Ränk
Styrelseledamot



Björn Strid
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har avgivits 2024 - 05 - 06



Katrine Söderberg
Auktoriserad revisor

2024060715430

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Einar Mattsson Fastighets AB, org.nr 556626-1912

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Einar Mattsson Fastighets AB för år 2023-01-01 - 2023-12-31.

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 31 december 2023 och av *dessas finansiella resultat och kassaflöden 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 och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de 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 och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens 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

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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 och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Jag 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 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 och verkställande direktörens förvaltning av Einar Mattsson Fastighets AB för år 2023-01-01 - 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisors sed 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 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 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. 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

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 eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

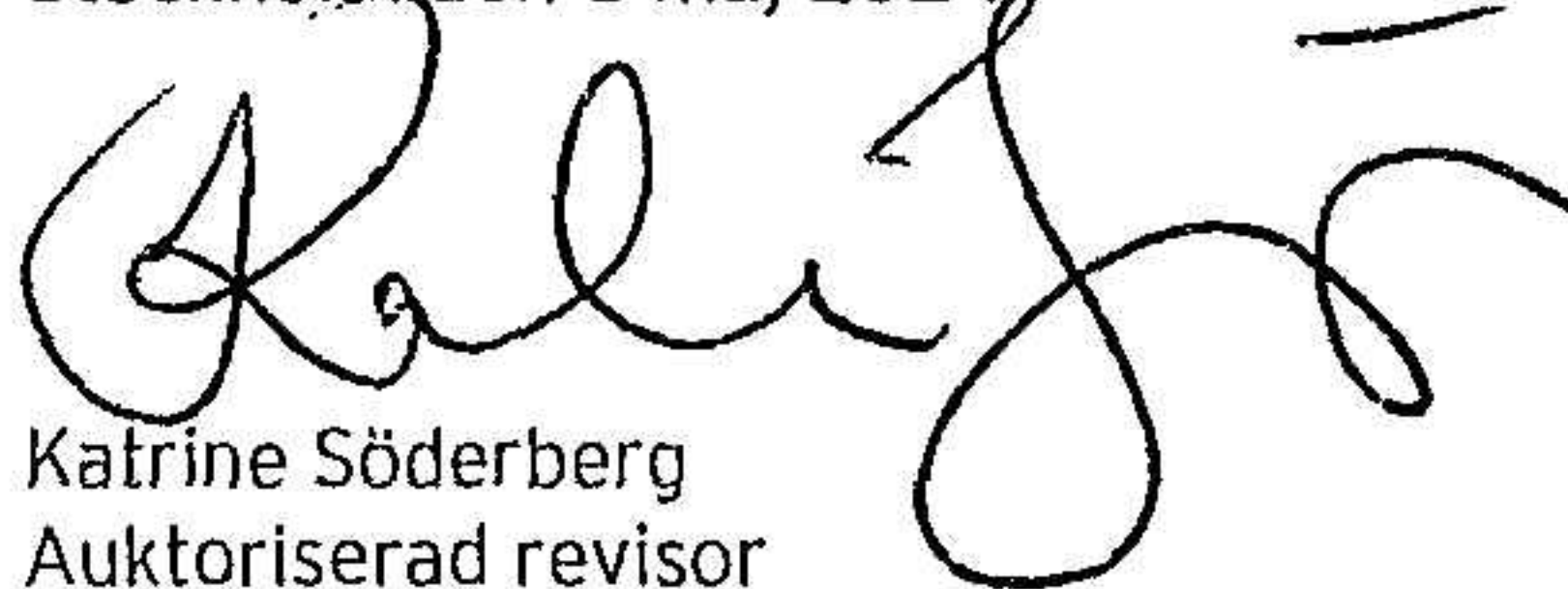
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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 revisions sed 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 revisions sed 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.

Stockholm den 6 maj 2024.



Katrine Söderberg
Auktoriserad revisor