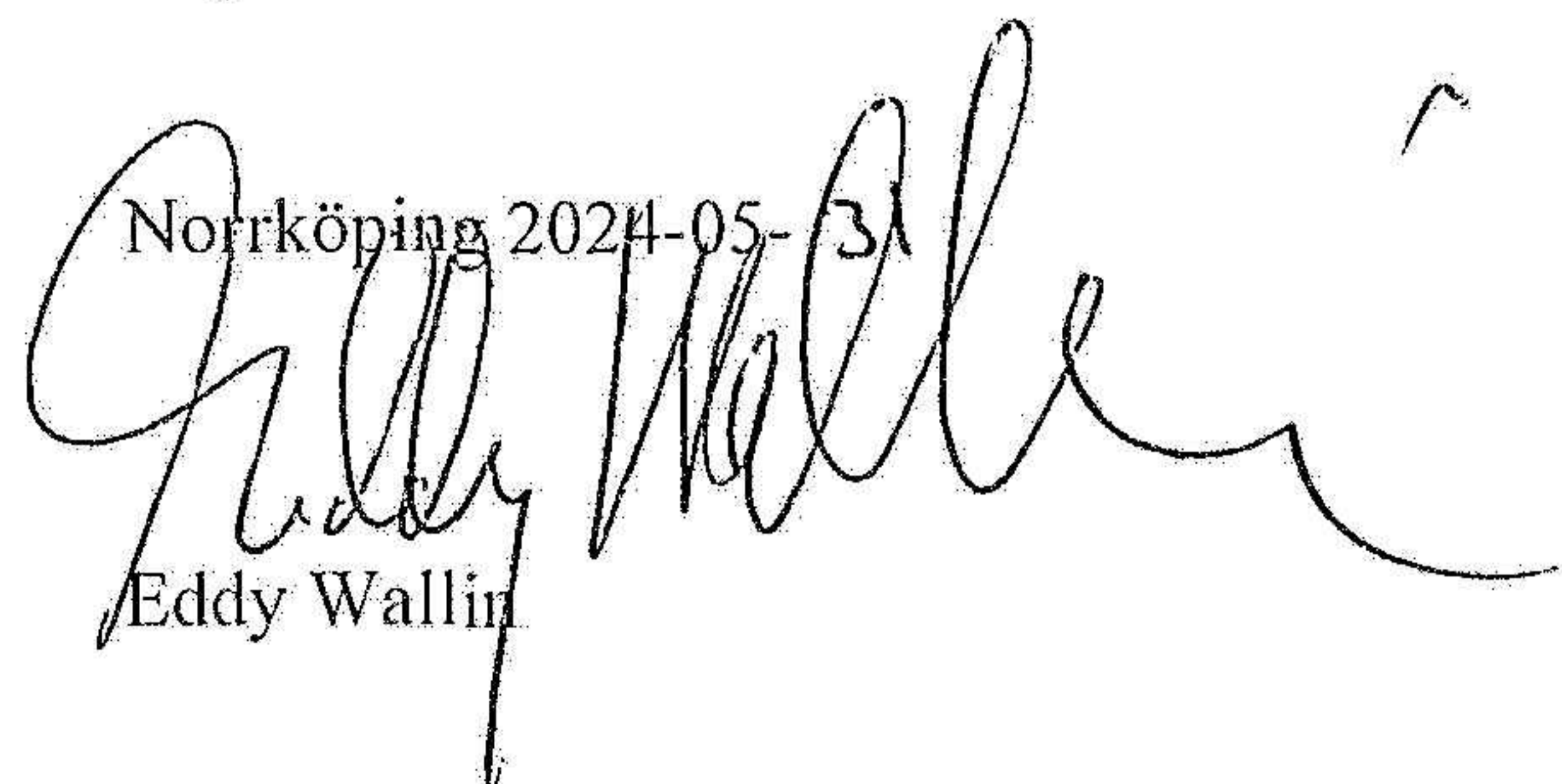


**Årsredovisning**  
och  
**Koncernredovisning**  
för  
**Söderstaden i Östergötland AB**  
556668-1929  
Räkenskapsåret  
2023

**Fastställelseintyg**

Undertecknad styrelseledamot i Söderstaden i Östergötland AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen för moderbolaget samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen har fastställts på årsstämma 2024-05-31. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Norrköping 2024-05-31  
  
Eddy Wallin

SÖDERSTADEN I ÖSTERGÖTLAND AB

# ÅRSREDOVISNING 2023



2024062708732

Söderstaden i Östergötland AB  
Sjötullsgatan 9, 602 28  
Norrköping  
602 28 Norrköping

Org.nr 556668-1929  
Tfn: 010-703 71 66  
info@soderstad.se  
felanmalan@soderstad.se



## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Information om verksamheten

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

Verksamhetsåret 2023 har präglats av en utmanande marknad. 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.

Under 2023 kunde vi även se en högre räntenivå som kom att påverka investeringsviljan på marknaden. Kapitalet har under året blivit dyrare vilket påverkar företagets resultat som ett led i ökade räntekostnader. Dock ser vi i slutet av året att den makroekonomiska situationen har blivit något ljusare då inflationen sakta börjat sjunka.

Under året har vi projektstartat två projekt, dels 59 hyresrätter i Inre hamnen Norrköping, dels 70 hyreslägenheter i centrala Norrköping på Kungsgatan. Dessa projekt förväntas vara klara under 2024 och tillföra bolaget ökade driftsintäkter.

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 har byggts upp under 2023 med framförallt fokus på uthyrning och förvaltning.

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.

**Årsredovisning**  
och  
**Koncernredovisning**  
för  
**Söderstaden i Östergötland AB**  
556668-1929  
Räkenskapsåret  
2023

Styrelsen för Söderstaden i Östergötland AB avger följande årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2023.

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 2023 har präglats av en turbulent och osäker marknad,

Effekterna av kriget i Ukraina 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.

Under 2023 har vi byggstartat två nya projekt. Dels Bränneriet, H2, 59 hyreslägenheter i Inre hamnen Norrköping samt 60 hyreslägenheter i fastigheten Bergskvadraten i centrala Norrköping.

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 nu uppbyggd för Söderstaden för att hantera teknisk och ekonomisk förvaltning samt förstärkning av uthyrningsverksamheten.

**Flerårsöversikt (Tkr)**

<b>Koncernen</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning	70 165	52 028	35 893	30 066	77 833
Resultat efter finansiella poster	-13 359	16 577	55 709	-21 987	10 010
Balansomslutning	1 140 251	1 023 015	975 459	691 520	673 987
Soliditet (%)	14,5	19,1	19,6	20,0	24,0
Avkastning på totalt kap. (%)	2,0	2,6	6,5	neg	2,2
Avkastning på eget kap. (%)	neg	8,5	29,1	neg	6,1
<b>Moderbolaget</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning	27 454	23 415	22 686	17 897	29 742
Resultat efter finansiella poster	-5 352	12 208	57 559	4 340	14 857
Balansomslutning	530 433	466 872	438 360	451 263	419 071
Soliditet (%)	22,8	30,5	36,7	24,7	26,0
Avkastning på totalt kap. (%)	3,1	3,2	13,7	2,4	3,8
Avkastning på eget kap. (%)	neg	8,6	35,8	3,9	13,7

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	96 635 361	98 770 970	195 506 331	
Förändring uppskrivningsfond		-2 013 399	2 013 399	0	
Omräkningsdifferens			383 146	383 146	
Årets resultat			-30 926 205	-30 926 205	
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100 000</b>	<b>94 621 962</b>	<b>70 241 310</b>	<b>164 963 272</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	66 642 053	78 964 884	-3 139 176	142 567 761
Disposition enligt beslut av årsstämman: Balanseras i ny räkning			-3 139 176	3 139 176	0
Förändring uppskrivningsfond		-1 644 438	1 644 438		0
Årets resultat				-21 455 228	-21 455 228
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100 000</b>	<b>64 997 615</b>	<b>77 470 146</b>	<b>-21 455 228</b>	<b>121 112 533</b>

**Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	77 470 146
årets förlust	-21 455 228
	<b>56 014 918</b>

disponeras så att	
i ny räkning överföres	56 014 918
	<b>56 014 918</b>

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

2024062708737

## Koncernens Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Nettoomsättning		70 165 256	52 027 925
Övriga rörelseintäkter		497 261	265 011
		<b>70 662 517</b>	<b>52 292 936</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Råvaror och förnödenheter		-2 690 597	-119 713
Övriga externa kostnader		-19 077 435	-13 729 414
Personalkostnader	2	-8 524 876	-3 694 968
Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-18 065 578	-11 725 739
Övriga rörelsekostnader		-180 247	-111 501
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-48 538 733</b>	<b>-29 381 335</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>22 123 784</b>	<b>22 911 601</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	3	-3 674	921
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	4	-899 683	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		285 279	3 839 007
Räntekostnader och liknande resultatposter		-34 864 928	-10 174 293
<b>Summa resultat från finansiella poster</b>		<b>-35 483 006</b>	<b>-6 334 365</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-13 359 222</b>	<b>16 577 236</b>
Bokslutsdispositioner	5	-15 729 888	4 906 648
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-29 089 110</b>	<b>21 483 884</b>
Skatt på årets resultat	6	-1 837 095	-2 552 993
<b>Årets resultat</b>		<b>-30 926 205</b>	<b>18 930 891</b>

<b>Koncernens</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Balansräkning</b>			
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Immateriella anläggningstillgångar</b>			
Goodwill	7	0	2 680 489
Övriga immateriella anläggningstillgångar	8	215 806	78 944
Förskott avseende immateriella anläggningstillgångar	9	1 689 388	0
		<b>1 905 194</b>	<b>2 759 433</b>
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	10	914 141 504	858 680 603
Inventarier, verktyg och installationer	11	10 658 596	4 467 466
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	12	60 116 300	54 207 400
		<b>984 916 400</b>	<b>917 355 469</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Fordringar hos koncernföretag	13	90 482 231	36 717 370
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	14, 15	2 508 735	2 512 409
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag	16	3 289 781	3 270 781
Andra långfristiga värdepappersinnehav	17	0	0
Andra långfristiga fordringar	18	5 000 000	5 000 000
		<b>101 280 747</b>	<b>47 500 560</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>1 088 102 341</b>	<b>967 615 462</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Varulager m m</b>			
Råvaror och förnödenheter		232 428	66 770
		<b>232 428</b>	<b>66 770</b>
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		905 645	581 828
Aktuella skattefordringar		0	338 081
Övriga fordringar		26 361 360	28 605 985
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		332 338	273 336
		<b>27 599 343</b>	<b>29 799 230</b>
Kassa och bank		24 317 269	25 533 548
		<b>24 317 269</b>	<b>25 533 548</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>52 149 040</b>	<b>55 399 548</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>1 140 251 381</b>	<b>1 023 015 010</b>

<b>Koncernens</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Balansräkning</b>			
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	19		
Aktiekapital		100 000	100 000
Annat eget kapital inklusive årets resultat		164 863 272	195 406 331
<b>Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare</b>		<b>164 963 272</b>	<b>195 506 331</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>164 963 272</b>	<b>195 506 331</b>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	20	54 561 039	54 688 568
Övriga avsättningar		2 030 820	2 030 820
		<b>56 591 859</b>	<b>56 719 388</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	21, 22		
Skulder till kreditinstitut		701 885 784	623 536 898
Skulder till koncernföretag		139 841 703	68 414 808
Övriga skulder		0	8 878
		<b>841 727 487</b>	<b>691 960 584</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>	22		
Checkräkningskredit		0	87 105
Skulder till kreditinstitut		50 959 356	56 342 829
Förskott från kunder		507	507
Leverantörsskulder		4 800 468	1 675 425
Aktuella skatteskulder		465 280	0
Övriga skulder		13 104 658	13 941 217
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		7 638 494	6 781 624
		<b>76 968 763</b>	<b>78 828 707</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>1 140 251 381</b>	<b>1 023 015 010</b>

## Koncernens Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat före finansiella poster		22 123 784	22 911 601
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m	23	18 371 234	12 035 116
Erhållen ränta		285 279	8 441
Erlagd ränta		-33 502 853	-8 356 182
Betald skatt		-1 161 263	-633 700
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>6 116 181</b>	<b>25 965 276</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>			
Förändring av varulager		-165 658	-66 770
Förändring kundfordringar		-323 817	-535 240
Förändring av kortfristiga fordringar		2 185 623	14 142 579
Förändring leverantörsskulder		3 125 043	-5 893 999
Förändring av kortfristiga skulder		-1 341 764	-98 998 896
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>9 595 608</b>	<b>-65 387 050</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar		-1 953 920	-2 441 305
Försäljning av immateriella anläggningstillgångar		2 577 909	0
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-72 411 036	-80 448 018
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		692 584	4 550 000
Förvärvade dotterbolag		0	-18 314 804
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-19 000	-24 575
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		0	4 590 000
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-71 113 463</b>	<b>-92 088 702</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Förändring långfristiga skulder		78 340 008	91 378 437
Förändring kortfristiga finansiella skulder		-5 470 578	-6 282 796
Utbetald utdelning		0	-5 000 000
Förändring koncerninterna lån		-12 567 854	728 478
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>60 301 576</b>	<b>80 824 119</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-1 216 279</b>	<b>-76 651 633</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		25 533 548	102 185 181
Likvida medel vid årets slut		24 317 269	25 533 548

<b>Moderbolagets</b>	Not	2023-01-01	2022-01-01
<b>Resultaträkning</b>		-2023-12-31	-2022-12-31
Nettoomsättning		27 454 298	23 414 768
Övriga rörelseintäkter		167 968	206 245
		<b>27 622 266</b>	<b>23 621 013</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-4 446 572	-6 055 965
Personalkostnader	2	-3 648 363	-3 694 968
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 221 763	-3 221 763
Övriga rörelsekostnader		-479	-111 501
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-11 317 177</b>	<b>-13 084 197</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>16 305 089</b>	<b>10 536 816</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag		-15 453 740	0
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	4	-899 683	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		217 389	4 016 676
Räntekostnader och liknande resultatposter		-5 520 717	-2 345 797
<b>Summa resultat från finansiella poster</b>		<b>-21 656 751</b>	<b>1 670 879</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-5 351 662</b>	<b>12 207 695</b>
Bokslutsdispositioner	5	-16 451 304	-15 672 224
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-21 802 966</b>	<b>-3 464 529</b>
Skatt på årets resultat	6	347 738	325 353
<b>Årets resultat</b>		<b>-21 455 228</b>	<b>-3 139 176</b>

## Moderbolagets Balansräkning

Not 2023-12-31 2022-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	10	166 143 207	169 364 970
Inventarier, verktyg och installationer	11	0	0
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	12	557 901	557 901
		<b>166 701 108</b>	<b>169 922 871</b>

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar i koncernföretag	24, 25	119 779 975	119 779 975
Fordringar hos koncernföretag	13	226 435 752	150 703 216
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	14, 15	2 500 000	2 500 000
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag	16	3 289 781	3 270 781
Andra långfristiga värdepappersinnehav	17	0	0
		<b>352 005 508</b>	<b>276 253 972</b>

#### Summa anläggningstillgångar

**518 706 616 446 176 843**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		13 352	212 500
Aktuella skattefordringar		1 813 254	1 880 374
Övriga kortfristiga fordringar		3 604 355	4 480 649
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		189 676	130 307
		<b>5 620 637</b>	<b>6 703 830</b>

##### *Kassa och bank*

6 105 730 13 991 378

#### Summa omsättningstillgångar

**11 726 367 20 695 208**

### SUMMA TILLGÅNGAR

**530 432 983 466 872 051**

**Moderbolagets  
Balansräkning**

Not 2023-12-31 2022-12-31

**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**Eget kapital**

*Bundet eget kapital*

Aktiekapital		100 000	100 000
Uppskrivningsfond	19	64 997 615	66 642 053
		<b>65 097 615</b>	<b>66 742 053</b>

*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat		77 470 146	78 964 884
Årets resultat		-21 455 228	-3 139 176
		<b>56 014 918</b>	<b>75 825 708</b>

**Summa eget kapital 121 112 533 142 567 761**

**Avsättningar**

Uppskjutna skatter	20	19 700 864	20 048 602
<b>Summa avsättningar</b>		<b>19 700 864</b>	<b>20 048 602</b>

**Långfristiga skulder**

Övriga skulder till kreditinstitut	21, 22	99 958 780	89 309 717
Skulder till koncernföretag		275 898 140	206 736 973
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>375 856 920</b>	<b>296 046 690</b>

**Kortfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut	22	3 801 848	3 252 759
Förskott från kunder		507	507
Leverantörsskulder		638 676	576 745
Övriga kortfristiga skulder		6 932 790	2 032 095
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2 388 845	2 346 892
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>13 762 666</b>	<b>8 208 998</b>

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER 530 432 983 466 872 051**

## 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 föregående 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, utträngs 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 avskrivningsbara 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

#### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

#### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

#### Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

#### 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

	2023	2022
<b>Medelantalet anställda</b>		
Kvinnor	7	1
Män	9	5
	<b>16</b>	<b>6</b>
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Styrelse och verkställande direktör	114 765	0
Övriga anställda	6 327 918	2 568 744
	<b>6 442 683</b>	<b>2 568 744</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
Pensionskostnader för övriga anställda	152 255	205 180
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	1 734 535	807 099
	<b>1 886 790</b>	<b>1 012 279</b>
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>8 329 473</b>	<b>3 581 023</b>

**Moderbolaget**

	2023	2022
<b>Medelantalet anställda</b>		
Kvinnor	2	1
Män	4	5
	6	6
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Övriga anställda	2 654 451	2 568 744
	2 654 451	2 568 744
<b>Sociala kostnader</b>		
Pensionskostnader för övriga anställda	152 255	205 180
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	882 772	807 099
	1 035 027	1 012 279
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	3 689 478	3 581 023

**Not 3 Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag  
Koncernen**

	2023	2022
Resultatandel från intresseföretag	-3 674	921
	-3 674	921

**Not 4 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar  
Koncernen**

	2023	2022
Kursdifferenser	-899 683	0
	-899 683	0
<b>Moderbolaget</b>		
	2023	2022
Kursdifferenser	-899 683	0
	-899 683	0

2024062708750

**Not 5 Bokslutsdispositioner  
Koncernen**

	2023	2022
Lämnade koncernbidrag	-20 533 208	-8 150 656
Erhållna koncernbidrag	4 803 320	13 057 304
	<b>-15 729 888</b>	<b>4 906 648</b>

**Moderbolaget**

	2023	2022
Lämnade koncernbidrag	-16 451 304	-15 672 224
	<b>-16 451 304</b>	<b>-15 672 224</b>

**Not 6 Aktuell och uppskjuten skatt  
Koncernen**

	2023	2022
<b>Skatt på årets resultat</b>		
Aktuell skatt	-1 863 797	-1 587 932
Justering avseende tidigare år	-100 827	-619 899
Uppskjuten skatt	127 529	-345 162
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>-1 837 095</b>	<b>-2 552 993</b>

	2023		2022	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		-29 089 111		21 483 884
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	5 992 357	20,60	-4 425 680
Ej avdragsgilla kostnader		-128 268		-145 730
Ej avdragsgillt räntenetto		-6 155 147		-1 498 629
Skatt hänförlig till tidigare års redovisade resultat		-100 827		-619 899
Ej skattepliktiga intäkter		25 529		410 608
Ej bokförda avdragsgilla kostnader		949 321		307 672
Skatteeffekt av underskott		-2 407 993		3 334 926
Övrigt		-12 067		83 739
<b>Redovisad skattekostnad</b>		<b>-1 837 095</b>		<b>-2 552 993</b>

**Moderbolaget**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Skatt på årets resultat</b>		
Aktuell skatt	0	0
Skatt på grund av ändrad taxering	0	-35 018
Uppskjuten skatt	347 738	360 371
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>347 738</b>	<b>325 353</b>

	<b>2023</b>		<b>2022</b>	
	<b>Procent</b>	<b>Belopp</b>	<b>Procent</b>	<b>Belopp</b>
Redovisat resultat före skatt		-21 802 966		-3 464 529
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	4 491 411	20,60	713 693
Ej avdragsgilla kostnader		-16 976		-6 701
Ej avdragsgillt räntenetto		-958 256		-346 859
Ej avdragsgilla nedskrivningar		-3 183 470		0
Ej skattepliktiga intäkter		15 300		238
Skatt hänförlig till tidigare års redovisade resultat		0		-35 018
Skatteeffekt av underskott		-271		0
<b>Redovisad skattekostnad</b>		<b>347 738</b>		<b>325 353</b>

**Not 7 Goodwill**

**Koncernen**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	3 699 477	1 199 783
Inköp	0	2 388 146
Försäljningar/utrangeringar	-2 577 909	0
Omräkningsdifferenser	78 215	111 548
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 199 783</b>	<b>3 699 477</b>
Ingående avskrivningar	-1 018 988	-779 031
Årets avskrivningar	-180 795	-239 957
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 199 783</b>	<b>-1 018 988</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>2 680 489</b>

2024062708752

**Not 8 Övriga immateriella anläggningstillgångar  
Koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	113 865	53 508
Årets aktiverade utgifter	206 600	53 159
Omräkningsdifferenser	-7 180	7 198
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>313 285</b>	<b>113 865</b>
Ingående avskrivningar	-34 921	-21 396
Årets avskrivningar	-64 808	-11 120
Omräkningsdifferenser	2 250	-2 405
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-97 479</b>	<b>-34 921</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>215 806</b>	<b>78 944</b>

**Not 9 Förskott avseende immateriella anläggningstillgångar  
Koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31
Inköp	1 747 320	0
Omräkningsdifferens	-57 932	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 689 388</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 689 388</b>	<b>0</b>

**Not 10 Byggnader och mark  
Koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	676 381 786	588 350 509
Inköp	17 605 102	19 469 150
Försäljningar och utrangeringar	0	-4 752 299
Omklassificeringar	54 879 491	34 057 319
Genom förvärv av dotterbolag	0	35 901 981
Omräkningsdifferenser	-235 073	3 355 126
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>748 631 306</b>	<b>676 381 786</b>
Ingående avskrivningar	-66 115 969	-58 470 907
Försäljningar och utrangeringar	0	90 798
Årets avskrivningar	-12 923 447	-7 718 674
Omräkningsdifferenser	99 753	-17 186
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-78 939 663</b>	<b>-66 115 969</b>
Ingående uppskrivningar/övervärden	248 414 786	233 261 189
Genom förvärv av dotterbolag	0	18 848 018
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-3 964 925	-3 694 421
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar/övervärden</b>	<b>244 449 861</b>	<b>248 414 786</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>914 141 504</b>	<b>858 680 603</b>

**Moderbolaget**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	95 999 275	100 751 574
Försäljningar/utrangeringar	0	-4 752 299
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>95 999 275</b>	<b>95 999 275</b>
Ingående avskrivningar	-10 566 361	-9 506 477
Försäljningar/utrangeringar	0	90 798
Årets avskrivningar	-1 150 682	-1 150 682
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-11 717 043</b>	<b>-10 566 361</b>
Ingående uppskrivningar	83 932 056	86 003 137
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-2 071 081	-2 071 081
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>81 860 975</b>	<b>83 932 056</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>166 143 207</b>	<b>169 364 970</b>
Bokfört värde byggnader	147 139 762	150 361 525
Bokfört värde mark	19 003 445	19 003 445
	<b>166 143 207</b>	<b>169 364 970</b>

**Not 11 Inventarier, verktyg och installationer  
Koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	5 728 473	1 209 924
Inköp	7 976 597	4 078 065
Försäljningar/utrangeringar	-692 584	0
Omklassificeringar	62 812	0
Genom förvärv av dotterföretag	0	250 000
Omräkningsdifferenser	-252 544	190 484
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>12 822 754</b>	<b>5 728 473</b>
Ingående avskrivningar	-1 261 007	-1 199 441
Årets avskrivningar	-931 592	-61 566
Omräkningsdifferenser	28 441	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 164 158</b>	<b>-1 261 007</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>10 658 596</b>	<b>4 467 466</b>

**Moderbolaget**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 172 924	1 172 924
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 172 924</b>	<b>1 172 924</b>
Ingående avskrivningar	-1 172 924	-1 172 924
<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 12 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar  
Koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående nedlagda kostnader	54 207 400	31 363 916
Under året nedlagda kostnader	61 329 338	56 900 803
Under året genomförda omfördelningar	-54 942 303	-34 057 319
Omklassificeringar	-478 135	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>60 116 300</b>	<b>54 207 400</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>60 116 300</b>	<b>54 207 400</b>

**Moderbolaget**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående nedlagda kostnader	557 901	557 901
<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 13 Fordringar hos koncernföretag  
Koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	36 717 370	17 098 992
Tillkommande fordringar	53 764 861	19 618 378
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>90 482 231</b>	<b>36 717 370</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>90 482 231</b>	<b>36 717 370</b>

**Moderbolaget**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	150 703 216	109 336 651
Tillkommande fordringar	113 691 673	107 977 504
Avgående fordringar	-37 959 137	-66 610 939
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>226 435 752</b>	<b>150 703 216</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>226 435 752</b>	<b>150 703 216</b>

**Not 14 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag  
Koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 512 409	2 511 488
Resultatandel	-3 674	921
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>2 508 735</b>	<b>2 512 409</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>2 508 735</b>	<b>2 512 409</b>

**Moderbolaget**

	2023-12-31	2022-12-31
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 15 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	2 508 735
				<b>2 508 735</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 16 Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag**

**Koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 270 781	3 246 206
Tillkommande fordringar	19 000	24 575
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>3 289 781</b>	<b>3 270 781</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>3 289 781</b>	<b>3 270 781</b>

**Moderbolaget**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 270 781	3 246 206
Tillkommande fordringar	19 000	24 575
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>3 289 781</b>	<b>3 270 781</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>3 289 781</b>	<b>3 270 781</b>

**Not 17 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

**Koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	4 590 000
Försäljningar	0	-4 590 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Moderbolaget**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	4 590 000
Försäljningar	0	-4 590 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 18 Andra långfristiga fordringar  
Koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	5 000 000	5 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 000 000	5 000 000
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>5 000 000</b>	<b>5 000 000</b>

**Not 19 Uppskrivningsfond  
Koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31
Belopp vid årets ingång	96 635 361	98 648 763
Avskrivning på uppskrivet belopp	-2 013 399	-2 013 402
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>94 621 962</b>	<b>96 635 361</b>

**Moderbolaget**

	2023-12-31	2022-12-31
Belopp vid årets ingång	66 642 053	68 286 491
Avskrivning av uppskrivna tillgångar	-1 644 438	-1 644 438
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>64 997 615</b>	<b>66 642 053</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 20 Uppskjuten skatt på temporära skillnader  
Koncernen**

**Uppskjuten skatt på temporära skillnader  
2023-12-31**

Temporära skillnader	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Byggnader			
-Uppskrivning		46 456 134	46 456 134
-Skillnad planenligt och skattemässigt restvärde	-120 857	8 225 762	8 104 905
	<b>-120 857</b>	<b>54 681 896</b>	<b>54 561 039</b>

**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>

**Moderbolaget**

2023-12-31

Temporära skillnader	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
<b>Byggnader</b>			
-Uppskrivning	0	16 863 361	16 863 361
-Skillnad planenligt och skattemässigt restvärde	0	2 837 503	2 837 503
	0	19 700 864	19 700 864

2022-12-31

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

**Not 21 Upplåning**

**Koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Den del av långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen</b>		
Skulder till kreditinstitut	556 202 568	518 419 729
	<b>556 202 568</b>	<b>518 419 729</b>

**Moderbolaget**

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Den del av långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen</b>		
Skulder till kreditinstitut	86 249 099	76 689 403
	<b>86 249 099</b>	<b>76 689 403</b>

**Not 22 Skulder som redovisas i flera poster**

**Koncernen**

Koncernens skulder om 752 845 140 kr (679 879 727) till kreditinstitut redovisas under följande poster i balansräkningen:

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	701 885 784	623 536 898
	<b>701 885 784</b>	<b>623 536 898</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	50 959 356	56 342 829
	<b>50 959 356</b>	<b>56 342 829</b>

### Moderbolaget

Företagets skulder om 103 760 628 kronor (92 562 476 kronor) till kreditinstitut redovisas under följande poster i balansräkningen:

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	99 958 780	89 309 717
	<b>99 958 780</b>	<b>89 309 717</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	3 801 848	3 252 759
	<b>3 801 848</b>	<b>3 252 759</b>

### Not 23 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet Koncernen

	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivningar	18 065 578	11 725 739
Valutakursdifferenser	-172 479	197 876
Förlust vid försäljning av anläggningstillgångar	478 135	111 501
	<b>18 371 234</b>	<b>12 035 116</b>

### Not 24 Andelar i koncernföretag Moderbolaget

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	119 779 975	101 077 822
Inköp	0	18 447 440
Kapitaltillskott	15 453 740	254 713
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>135 233 715</b>	<b>119 779 975</b>
Årets nedskrivningar	-15 453 740	0
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-15 453 740</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>119 779 975</b>	<b>119 779 975</b>

## Not 25 Specifikation andelar i koncernföretag

### Koncernen

	Org.nr	Säte
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

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde
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 26 Ställda säkerheter

### Koncernen

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	813 522 610	798 280 100
Företagsinteckningar	1 100 000	1 100 000
	<b>814 622 610</b>	<b>799 380 100</b>

### Moderbolaget

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	108 235 000	104 775 000
	<b>108 235 000</b>	<b>104 775 000</b>

## Not 27 Eventualförpliktelser

### Koncernen

	2023-12-31	2022-12-31
Borgensåtagande till förmån för övriga koncernbolag	1 000 000	1 000 000
	<b>1 000 000</b>	<b>1 000 000</b>

### Moderbolaget

	2023-12-31	2022-12-31
Borgensåtagande till förmån för dotterbolag	250 392 522	174 271 750
Borgensåtagande till förmån för övriga koncernbolag	1 000 000	1 000 000
	<b>251 392 522</b>	<b>175 271 750</b>

## Not 28 Uppgifter om moderföretag

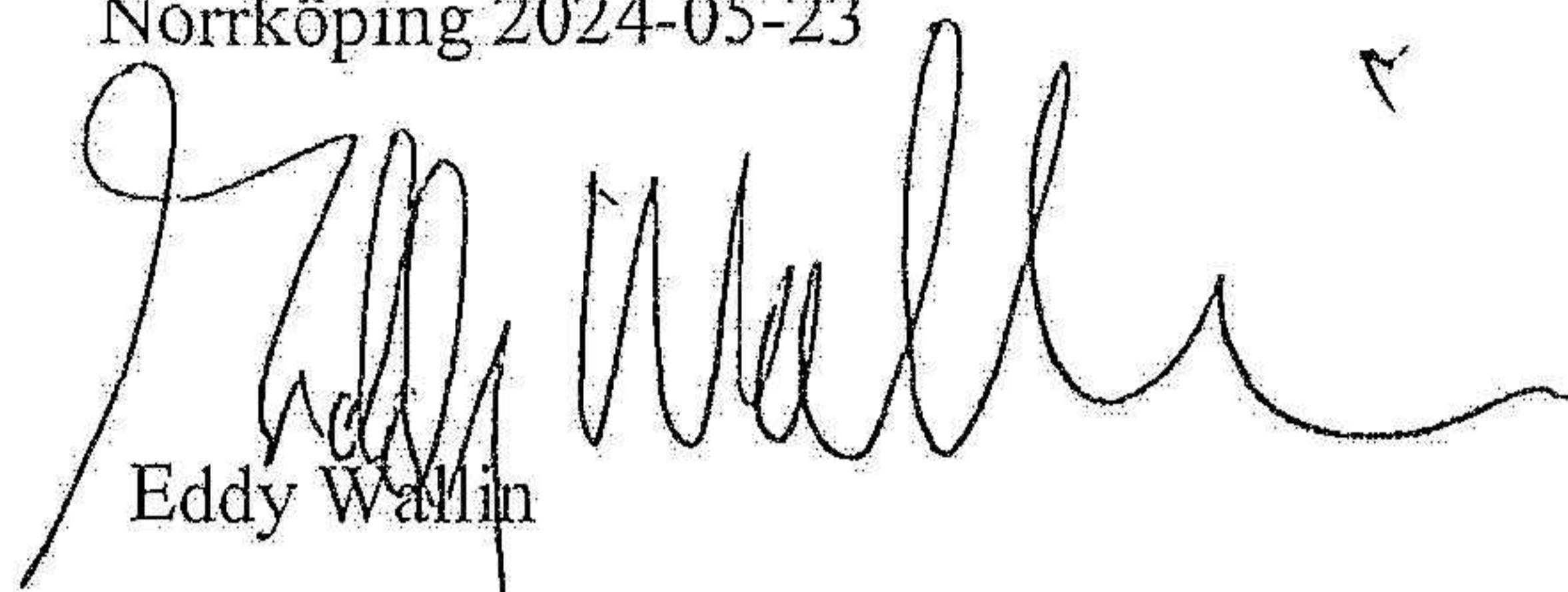
### Moderbolaget

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.

2024062708762

Norrköping 2024-05-23



Eddy Wallin

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-05-31



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 2023.

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 2023-12-31 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för 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 revisionsred 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 2023 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 revisionsred i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Norrköping, 2024-05-31



---

Patrik Fjärstedt  
Auktoriserad revisor