

Årsredovisning för
Fastighets AB Dalaspåret
559324-6662

Räkenskapsåret
2022-01-01 - 2022-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Rapport över förändring eget kapital	6
Kassaflödesanalys	7
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	8-9
Noter	10-13
Underskrifter	13

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2023-05-31. Stämman beslöt också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Sundsvall 2023-05-31


Andreas Wahlén
Styrelseledamot

Årsredovisning för
Fastighets AB Dalaspåret
559324-6662

Räkenskapsåret
2022-01-01 - 2022-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Rapport över förändring eget kapital	6
Kassaflödesanalys	7
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	8-9
Noter	10-13
Underskrifter	13

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Fastighets AB Dalaspåret, 559324-6662 får härmed avge årsredovisning för 2022.

Allmänt om verksamheten

Information om verksamheten

Bolaget äger och bedriver fastighetsförvaltning för fastigheterna Öna 394:12, Östnor 107:6, Östnor 171:2;167:3, Utmeland 89:256, Noret 159:7, Stranden 55:4 och Utmeland 47:27;47:28. Under de närmaste åren förväntas verksamheten fortsätta på samma sätt som 2022.

Styrelsen har sitt säte i Sundsvalls kommun.

Resultat och kassaflöde

Bolagets resultat för året på driftnettonivå uppgick till 11 777 kkr (0). Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 4 048 kkr (-830).

Ägarförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till NP6 Förvaltning AB, 556878-4788, med säte i Sundsvall och ingår den koncern i vilken NP3 Fastigheter AB, 556749-1963, upprättar koncernredovisning för den största koncernen.

Organisation

Bolaget har ingen anställd personal. Moderbolaget i koncernen tillhandahåller administrativa och tekniska fastighetsförvaltande tjänster till dotterbolagen inom koncernen, samt ledning och finansieringstjänster.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har bolagen Mora Lokaler AB, 556525-4678, Östnor Företagspark AB, 559008-4744, Densus Invest AB, 556580-4720, Mossvägen Fastighets AB, 556451-7554, Nortall AB, 559333-9384, Tingsnäs Industrihus AB, 556581-1477, och Örjas Fastighetsbolag AB, 556924-0467, upplösts via fusion till Fastighets AB Dalaspåret.

Ekonomisk översikt

Belopp i kkr	2022-01-01-	2021-06-29-
	2022-12-31	2021-12-31
Hysesintäkter	20 063	-
Driftnetto	11 777	-
Överskottsgrad, %	59%	-
Resultat efter finansiella poster	3 404	-830
Soliditet, %	2%	0,06%

Definitioner nyckeltal

Överskottsgrad

Driftnetto i procent av hyresintäkter

Soliditet

Eget kapital i procent av balansomslutningen

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

De väsentliga riskerna i bolagets verksamhet påverkas i stor utsträckning av allmän konjunktur-utveckling och ekonomisk tillväxt på den lokala marknaden där bolagets hyresgäster verkar, tillsammans med ränterisk. Om hyresgäster säger upp hyresavtalet eller inte klarar av att betala medför risk för lägre intäkter. Förändringar i räntenivåer har betydande inverkan på resultat och kassaflöde. Räntekostnaderna påverkar främst av nivån på aktuella marknadsräntor och bankens marginaler. Finansieringsstrategi och strategi för räntebindning hanteras gemensamt inom koncernen. För mer information kring detta se moderbolagets årsredovisning.

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel, kronor 3 744 190, disponeras enligt följande:

	<i>Belopp (kr)</i>
Balanseras i ny räkning	3 744 190
Summa	3 744 190

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



2023070425366

Resultaträkning

Belopp i kkr	Not	2022-01-01- 2022-12-31	2021-06-29- 2021-12-31
Hysesintäkter		20 063	-
		20 063	-
Fastighetskostnader	1	-8 030	-
Fastighetsskatt		-256	-
Driftnetto		11 777	-
Avskrivningar	2	-807	-
Central administration	3,4	-1 450	-
Bruttoresultat		9 520	-
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		90	114
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-6 206	-944
Resultat efter finansiella poster		3 404	-830
Bokslutsdispositioner	6	-1 053	-
Resultat före skatt		2 351	-830
Skatt på årets resultat	7	-1 137	-
Årets resultat		1 214	-830

Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat *gls*

Balansräkning

Belopp i kkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastighet	8	180 799	-
Pågående ny- till eller ombyggnad	9	44	-
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag		-	165 169
Uppskjuten skattefordran		326	-
		<u>326</u>	<u>165 169</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>181 169</u>	<u>165 169</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	10	407	-
Övriga fordringar		795	-
		<u>1 202</u>	<u>-</u>
<i>Kassa och bank</i>		7 312	25
Summa omsättningstillgångar		<u>8 514</u>	<u>25</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>189 683</u>	<u>165 194</u>

J 25

2023070425368

Balansräkning

Belopp i kkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		25	25
		<u>25</u>	<u>25</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		2 530	900
Årets resultat		1 214	-830
		<u>3 744</u>	<u>70</u>
Summa eget kapital		<u>3 769</u>	<u>95</u>
Obeskattade reserver	12		
Akkumulerade avskrivningar utöver plan		518	-
Periodiseringsfonder		1 250	-
		<u>1 768</u>	<u>-</u>
Avsättningar			
Uppskjuten skatt	13	776	-
		<u>776</u>	<u>-</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		104 760	-
Övriga långfristiga skulder		40	-
		<u>104 800</u>	<u>-</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		1 133	-
Skulder till koncernföretag		72 622	165 099
Skatteskulder		230	-
Övriga skulder		700	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		3 885	-
		<u>78 570</u>	<u>165 099</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>189 683</u>	<u>165 194</u>

2023070425369

PLS

Rapport över förändring eget kapital

	<i>Aktie- kapital</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
2021			
Bildande av aktiebolag	25		
Erhållna aktieägartillskott		900	
Årets resultat			-830
Belopp vid årets utgång	25	900	-830
2022			
Belopp vid årets ingång	25	900	-830
Disposition av föregående års resultat		-830	830
Fusionsresultat		2 460	
Årets resultat			1 214
Belopp vid årets utgång	25	2 530	1 214

Antal utställda aktier uppgår till 25 000 aktier. Kyotvärde är 1kr per aktie och alla aktier motsvarar en röst. Ingen utdelning har lämnats under 2022.

2023070425370

Kassaflödesanalys

Belopp i kkr	2022-12-31	2021-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	3 404	-830
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	807	-
	4 211	-830
Betald skatt	-163	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	4 048	-830
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	954	899
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	1 792	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten	6 794	69
Förvärv av rörelsegren	14 408	-
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-817	-
Investeringar i finansiella tillgångar	-	-165 168
Kassaflöde från investeringsverksamheten	13 591	-165 168
Finansieringsverksamheten		
Nybildning aktiebolag	-	25
Upptagna lån	-	165 099
Amortering av låneskulder	-13 098	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-13 098	165 124
Årets kassaflöde	7 287	25
Likvida medel vid årets början	25	-
Likvida medel vid årets slut	7 312	25

Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys

Belopp i kkr	2022-12-31	2021-12-31
Betalda räntor		
Erhållen ränta	90	144
Erlagd ränta	-5 250	-944
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet m m		
Avskrivningar av tillgångar	807	-
Likvida medel		
Kassa och bank	7 312	25

25
04

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Redovisningsvaluta är SEK. Belopp i kkr om inget annat anges.

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och med tillämpning av RFR 2 Redovisning för juridisk person. Bolaget tillämpar RFR 2 enligt undantagsbestämmelserna för när bolaget ingår i en IFRS koncern. Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Värderingsprinciper m m

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

Klassificering och uppställningsformer

Anläggningstillgångar och långfristiga skulder består i allt väsentligt av belopp som förväntas återvinnas eller förfaller mer än tolv månader från balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder består i allt väsentligt av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader från balansdagen. Resultaträkning och balansräkning är uppställda enligt årsredovisningslagens scheman.

Intäkter

Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter redovisas i resultatet baserat på villkoren i hyresavtalen. I hyresintäkterna ingår tillägg såsom utfakturerad fastighetsskatt och värmekostnad. Förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter. Ersättningar i samband med uppsägning av hyresavtal i förtid intäktsförs direkt om inga förpliktelser kvarstår gentemot hyresgästen. Hyresrabatter periodiseras linjärt över hyreskontraktens löptid.

Ränteintäkter från inlåning i bank beräknas enligt effektiv räntemetod som beräknas baserat på antal utestående dagar, aktuellt tillgångssaldo samt gällande räntesats. Intäkterna redovisas för den period de intjänats.

Finansiella kostnader

Finansiella kostnader avser ränta och andra kostnader som uppkommer i samband med upptagande av lån. Kostnader för uttagande av pantbrev betraktas ej som en finansiell kostnad utan aktiveras som utgifter direkt hänförliga till förvärvet av förvaltningsfastigheten. Finansiella kostnader resultatförs i den period de hänför sig till och redovisas enligt effektivräntemetoden.

Inkomstskatter

Inkomstskatt i resultaträkningen utgörs av aktuell och uppskjuten skatt. Inkomstskatt belastar resultatet förutom i de fall den är hänförlig till transaktioner som redovisats direkt mot eget kapital då även skatteeffekten redovisas direkt mot eget kapital. Aktuell skatt och uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats om 20,6 procent.

Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år, hit hänförs även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder. Uppskjuten skatt redovisas enligt balansräkningsmetoden, på temporära skillnader som uppkommer mellan en tillgångs eller skulds redovisade värde och dess skattemässiga värde.

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning redovisas den uppskjutna skatteskulden i obeskattade reserver som en del av de obeskattade reserverna.

Fordringar

Fordringar är redovisade till anskaffningsvärde minskat med eventuell nedskrivning.

2023070425373

Förvaltningsfastigheter

Med förvaltningsfastigheter avses fastighet som innehas i syfte att generera hyresintäkter, värdestegring eller kombination av dessa.

Förvaltningsfastigheter upptas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuellt gjorda nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår inköpspris samt kostnader direkt hänförliga till tillgången för att bringa den på plats och i skick för att utnyttjas i enlighet med syftet med anskaffningen.

Avskrivningar enligt plan sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod och baseras på ursprungliga anskaffningsvärden efter avdrag för senare eventuellt gjorda nedskrivningar. Under året anskaffade tillgångar beräknas avskrivningar med beaktande av anskaffningstidpunkt. Planenliga avskrivningar görs med en procent på byggnader. Ingen avskrivning görs på mark.

Värdering av förvaltningsfastigheter

Redovisat värde för förvaltningsfastigheter och inventarier prövas beträffande nedskrivningsbehov när händelser eller ändrade förutsättningar indikerar att det redovisade värdet eventuellt inte kommer att kunna återvinnas. Om det finns sådana indikationer och om det redovisade värdet överstiger det förväntade återvinningsvärdet, skrivs tillgångarna ner till återvinningsvärdet. Information om marknadsvärdet finns angivet i not för förvaltningsfastigheter.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den beräknade ekonomiska livslängden. Hänsyn har tagits till innehavstiden för under året förvärvade och avyttrade tillgångar.

Förvaltningsfastigheter:

Byggnad	100 år
Hyresgästanspassning	5 år
Markanläggning	20 år
Maskiner och inventarier	5 år-10 år
Bilar	5 år

Koncernbidrag

Företaget tillämpar alternativregeln när det gäller redovisning av koncernbidrag, vilket innebär att såväl lämnade som erhållna koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition.

Koncernuppgifter

Av dotterföretagets totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 7% (0) av inköpen och 0% (0) av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som bolaget tillhör.

Noter

Not 1 Fastighetskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-06-29- 2021-12-31
Fastighetsskötsel och drift	-6 931	-
Reparationer och underhållskostnader	-1 099	-
Summa	-8 030	-

Not 2 Avskrivningar

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-06-29- 2021-12-31
Förvaltningsfastigheter	-807	-
Summa	-807	-

Not 3 Anställda och personalkostnader

Bolaget har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Inga andra ersättningar har utgått.

Not 4 Revisionsarvode

Koncernens revisionsarvode faktureras och redovisas i moderbolaget.

Not 5 Räntekostnader

	2022-12-31	2021-12-31
Räntekostnader, koncernföretag	-6 204	-944
Övriga skuldrelaterade kostnader	-2	-
Summa	-6 206	-944

Not 6 Bokslutsdispositioner

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-06-29- 2021-12-31
Avsättning till periodiseringsfond	-1 250	-
Förändring avskrivningar utöver plan	197	-
Summa	-1 053	-

2023070425374

pus

Not 7 Skatt på årets resultat

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-06-29- 2021-12-31
<i>Aktuellt skattekostnad</i>		
Periodens skattekostnad	-799	-
Justering av skatt hänförlig till tidigare år	-2	-
<i>Uppskjuten skattekostnad</i>		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader i fastigheternas bokförda värde jmf mot skattemässigt värde	-336	-
Total redovisad skattekostnad	-1 137	-
Avstämning effektiv skatt		
Redovisat resultat före skatt	2 351	-
Skatt enligt gällande skattesats	-484	-
Skatt hänförlig till tidigare år	-2	-
Ej avdragsgill ränta som ej aktiveras	-649	-
Justering av tidigare års aktiverade underskottavdrag	-2	-
Summa	-1 137	-

Not 8 Förvaltningsfastigheter

	2022-12-31	2021-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	-	-
-Nyanskaffningar	199	-
-Tillkommande värde vid fusion	208 091	-
-Omklassificering från projekt	574	-
	208 864	-
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-	-
-Vid fusion tillkommen avskrivning	-27 258	-
-Årets avskrivning enligt plan	-807	-
	-28 065	-
Redovisat värde vid årets slut	180 799	-
varav mark	3 711	-

Fastigheternas skattemässiga restvärde uppgår till 24 115 kkr.

Fastigheterans marknadsvärde uppgår till 191 600 kkr. Bedömning av verkligt värde görs i enlighet med koncernens värderingspolicy och enligt IFRS 13 nivå 3. Det verkliga värdet överensstämmer med fastigheternas marknadsvärde.

Not 9 Pågående ny- till- och ombyggnader

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början	-	-
Investeringar	618	-
Omklassificeringar	-574	-
Redovisat värde vid årets slut	44	-

2023070425375

G. 25

Not 10 Kundfordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Fordringar hyresgäster	1 146	-
-Avsättningar osäkra fordringar	-739	-
	<u>407</u>	-

Bokfört värde på fordringar på hyresgäster överensstämmer med verkligt värde då inbetalning av kundfordringar ligger nära i tid.

Not 11 Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel, kronor 3 744 190, disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	3 744 190
Summa	3 744 190

Not 12 Obeskattade reserver

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade avskrivningar utöver plan:		
-Inventarier och Installationer	518	-
Periodiseringsfonder:		
-Beskattningsår 2022	1 250	-
Summa	1 768	-

Not 13 Avsättningar för uppskjuten skatt

Beräkning av uppskjuten skatt avseende förvaltningsfastigheten baseras på temporär skillnad mellan bokfört värde och skattemässigt värde.

	2022-12-31	2021-12-31
Förvaltningsfastigheter	776	-
	<u>776</u>	-

Not 14 Fusion

Under året har fusion genomförts avseende Mora Lokaler AB (556525-4678), Östnor Företagspark AB (559008-4744), Densus Invest AB (556580-4720), Mossvägen Fastighets AB (556451-7554), Nortall AB (559333-9384), Tingsnäs Industrihus AB (556581-1477), och Örjas Fastighetsbolag AB (556924-0467) den 2022-01-18.

Resultaträknings- och balansräkningsposterna per fusionsdagarna framgår nedan.

	556525 -4678 Belopp	559008 -4744 Belopp	556580 -4720 Belopp	556451 -7554 Belopp	559333 -9384 Belopp	556581 -1477 Belopp	556924 -0467 Belopp
Nettoomsättning	472	380	553	287	122	382	858
Rörelseresultat	335	152	382	159	112	271	646
Anläggningstillgångar	3 904	27 853	7 196	2 732	2 566	1 803	4 026
Omsättningstillgångar	12 030	7 268	21 148	11 062	2 216	9 534	35 594
Obeskattade reserver	231	98	99	132	-	155	-
Avsättningar	37	110	62	122	3	18	31
Skulder	13 868	13 822	23 237	10 137	4 605	9 367	33 313

Q 45

Not 15 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	109 300	109 300
	109 300	109 300

Eventalförpliktelser

Med eventalförpliktelser avses ett möjligt åtagande där sannolikheten för att det inträffar eller storlek på åtagandet är osäker. Bolaget har inga garantiåtaganden, ekonomiska åtaganden eller eventutella förpliktelser som inte tas upp i balansräkningen.

Not 16 Finansiella instrument och riskhantering

De finansiella skulder som bolaget har är banklån, upplupen ränta och vissa rörelseskulder såsom leverantörsskulder. De finansiella tillgångar som bolaget har är likvida medel, kundfordringar och upplupna hyresintäkter.

Finansiella instrument såsom hyresfordringar, leverantörsskulder mm redovisas till upplupet anskaffningsvärde med avdrag för eventuell nedskrivning, varför det verkliga värdet bedöms överensstämma med redovisat värde. Långfristiga räntebärande skulder löper i huvudsak med kort räntebindningstid innebärande att upplupen anskaffningsvärde överensstämmer med verkligt värde. Bolaget har inga finansiella instrument som är värderade till verkligt värde via resultatet.

De finansiella riskerna som de finansiella skulderna ger upphov till hanteras av koncernen som helhet i moderbolaget. Bolaget är inte exponerat för någon valutarisk.

Not 17 Händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

Underskrifter

Sundsvall-2023-05-31



Andreas Wahlén
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 31 maj 2023



Lars Skoglund
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighets AB Dalaspåret, org. nr 559324-6662

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighets AB Dalaspåret för år 2022.

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

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 Fastighets AB Dalaspåret enligt god revisionssed 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 upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. 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.

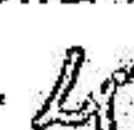
Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen 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.

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, 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. 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 förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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 har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Fastighets AB Dalaspåret för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelseledamoten 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 Fastighets AB Dalaspåret 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 verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

Revisorns ansvar

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 styrelseledamoten i något väsentligt avseende:

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

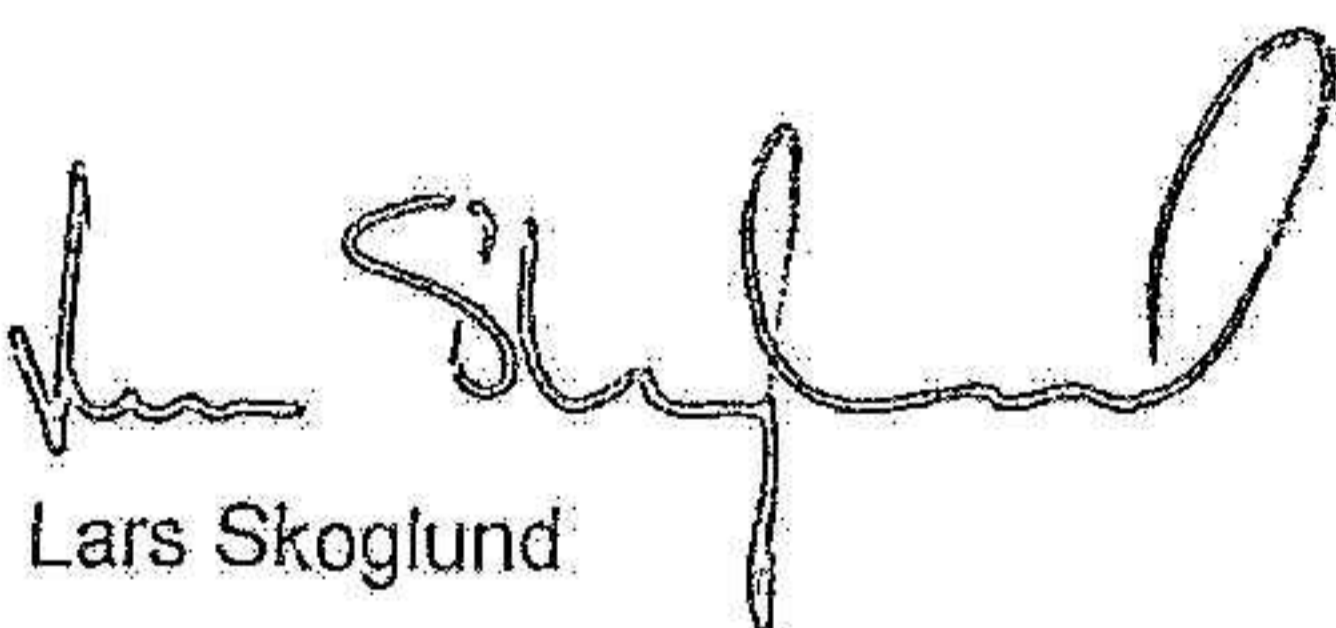
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda

ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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

Sundsvall den 31 maj 2023



Lars Skoglund

Auktoriserad revisor