20220623361122

Årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31

Styrelsen och verkställande direktör för Einar Mattsson Byggnads AB (556628-0557)
avger följande årsredovisning för verksamhetsåret 2021.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Einar Mattsson Byggnads AB är ett helägt dotterbolag till Einar Mattsson AB (556626-1920) och bolaget har sitt säte i Stockholm. Koncernredovisning upprättas av Einar Mattsson AB.

Sedan oktober 2017 bedriver Einar Mattsson Byggnads AB endast entreprenadverksamhet i form av nybyggnation och renovering av befintliga fastigheter. Dessförinnan bedrev bolaget även förvaltningsverksamhet som, efter ett inriktningsbeslut från styrelsen, flyttades till ett eget bolag, Einar Mattsson Fastighetsförvaltning AB.

Inriktningsbeslutet innebar också att bolaget upphörde med externa byggentreprenader och bolaget har sedan styrelsebeslutet uteslutande arbetat med koncerninterna projekt och projekt till närstående bolag för att trygga verksamheten och värdeutvecklingen i koncernens eget bestånd.

Omsättning, resultat och ställning

Företagets redovisningsvaluta är svenska kronor (SEK). Alla belopp redovisas, om inte annat anges, i tusentals kronor (kkr).

Översikt över företagets utveckling*	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning kkr	483 803	421 766	495 564	737 956
Rörelseresultat kkr	-29 469	-19 632	-16 312	10 569
Balansomslutning kkr	361 230	664 864	695 288	709 096
Soliditet %	66	36	34	34
Medelantalet anställda	65	76	91	109

** se not 25 för nyckeltalsdefinitioner*

Översikt över företagets utveckling

Nettoomsättningen 2021 uppgick till 484 mkr (422 mkr). Den ökade omsättningen beror främst på tilltagande projektvolymer hänförliga till nyproduktionsprojekt av bostadsrätter där beställare är systerbolaget Einar Mattsson Projekt AB.

Bostadsrättsprojektet Stora Sköndal som pågått under hela 2020, avslutades 2021 och årets projektvolym är istället främst hänförlig till projekt Telefoncentralen och Elddonet i Täby som båda påbörjades 2020 men som under året kommit långt i färdigställandegrad. Även projekt Persikan, bostadsrättsprojekt med produktionsstart hösten 2021, har bidragit till årets omsättningsökning.

Vad gäller hyresprojekt färdigställdes flertalet stora projekt 2019 och sedan dess är det främst bostadsrättsprojekt som haft bäring på bolagets omsättning. Dock har bolaget under hösten 2021 påbörjat uppförandet av 122 hyresrättslägenheter i kvarteret Persikan på Södermalm som beräknas färdigställas under 2023.

Utöver flertalet nyproduktionsprojekt har bolaget under 2021 färdigställt projekt Ugnen, ett ROT-projekt som omfattade 36 st lägenheter och 4 lokaler i Vasastaden.

Bolagets finansiella ställning är fortsatt stark med god soliditet. Av bolagets totala skulder utgörs 17 procent (86 procent) av skulder till koncernföretag. Under året har skulder till koncernföretag reglerats vilket förklarar den stora förändringen mot föregående år. Se not 2 för fördelningen av omsättning samt bruttoresultat.

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i ovanstående bolag intygar, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma den 4 / 5 2022
Årsstämman beslöt att disponera vinsten/behandla förlusten i enlighet med styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

6 / 5 2022

20220623361 23

Händelser under året

Under året har bolaget arbetat i enlighet med den nya organisationsstrukturen som implementerades under 2020 i syfte att stärka genomförandet av projekten, skapa goda förutsättningar för att parera fördröjda planprocesser och stärka fokus på kunden i hela produktionskedjan. Organisationsförändringen medförde bland annat att Einar Mattsson Byggnads AB och Einar Mattsson Projekt AB numera har en gemensam ledningsgrupp och en sammanhållen verksamhets- och produktutveckling mellan bolagen i syfte att effektivisera processerna i tidiga skeden, tydliggöra ansvarsfördelningen och minska risken för garantikostnader.

Året har också präglats av ett fortsatt förbättringsarbete i syfte att effektivisera och genomlysa ROT- och nyproduktionsprocessen och integrera hållbarhet i bolagets affär. Bolaget har som en del av effektiviseringsarbetet samlat utvecklingsfrågor i ett Investeringsråd för att lättare optimera och koordinera frågorna. Inköpsrådet som instiftade föregående år, har arbetat aktivt med att implementera den första etappen av ett nytt inköpssystem och har detta år fokuserat på leverantörsbearbetning och avtalsstruktur.

Den risk bolaget tidigare såg kring att permittera ett 10-tal hantverkare med anledning av minskad projektvolym och att projekt skjutits framåt i tiden, bedöms ej längre vara aktuell då bolaget nu anses vara i full produktion med en bred projektportfölj. En hantverkarstrategi har tagits fram som summeras till att utöka verksamheten med egna hantverkare i de moment som påverkar våra kundvärden, exempelvis kök och olika ytskick med mera. Bolaget bedömer också att effekterna av Covid-19 har haft en begränsad påverkan på bolaget. Bolaget har under året varit förberett på de utmaningar och arbetsrutiner som krävts för att kunna upprätthålla produktion.

Framtida utveckling

Kontinuerligt förbättringsarbete över bolagsgränserna utgör en viktig del av bolagets verksamhet under kommande år och hållbarhetsarbetet är en viktig del av den framtida utvecklingen med fokus på återbruk och minskad klimatpåverkan. Även fortsatt implementering av det nya inköpssystemet kommer pågå under kommande år.

Nya förvärv inom projektutvecklingsverksamheten har skett under året vilket kommer öka projektvolymen och sysselsättningen inom nyproduktion på sikt. Bolaget ser också en fortsatt god affär i och med det framtida underhållsbehovet av koncernens egna fastighetsbestånd och bolaget kommer påbörja ett antal större ROT-projekt under kommande år. I våra ROT-projekt kommer Einar Mattsson Byggnads AB framöver ha ansvar för bygghandlingarna i processen framåt för att kunna påverka kvalité, kostnad och tid på ett tydligare sätt.

20220623361 24

Förslag till vinstdisposition

Belopp i kr

Till årsstämmans förfogande i bolaget står enligt balansräkningen:

Balanserat resultat	236 621 217
Årets resultat	-2 887 339
	233 733 878

Styrelsen föreslår att vinstmedlen ska disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	233 733 878
	233 733 878

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

20220623361125

Resultaträkning

Belopp i kkr	Not	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Nettoomsättning		483 803	421 766
Övriga rörelseintäkter		4 506	-
Kostnader för produktion		-490 300	-419 923
Bruttoresultat	2	**-1 991**	**1 843**
Central administration och marknadsföring		-27 478	-21 475
Rörelseresultat	2-9	**-29 469**	**-19 632**
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		-	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2	-12
Resultat efter finansiella poster		**-29 471**	**-19 644**
Bokslutsdispositioner			
Koncernbidrag		26 584	20 740
Resultat före skatt		**-2 887**	**1 096**
Skatt på årets resultat	10	-	-
Årets resultat		***-2 887***	***1 096***

20220623361126

Balansräkning

Belopp i kkr	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark		36	36
Maskiner och inventarier	11	4 985	4 883
		5 021	4 919
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	12	18 784	18 784
Andra långfristiga värdepappersinnehav		10	-
Uppskjuten skattefordran	13	23 866	23 866
		42 660	42 650
Summa anläggningstillgångar		**47 681**	**47 569**
Omsättningstillgångar			
Exploateringsfastigheter	14	6 000	6 000
Upparbetad, ej fakturerad intäkt	15	19 274	7 954
		25 274	13 954
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		24 678	63 218
Aktuell skattefordran	16	3 352	3 013
Fordringar hos koncernföretag		255 480	533 125
Övriga fordringar		2 281	1 843
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	1 142	805
		286 933	602 004
Kassa och bank		1 342	1 337
Summa omsättningstillgångar		**313 549**	**617 295**
SUMMA TILLGÅNGAR		**361 230**	**664 864**

20220623361127

Balansräkning

Belopp i kkr	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	18,19		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		5 000	5 000
Bundna reserver		1 000	1 000
		6 000	6 000
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		236 621	232 638
Årets resultat		-2 887	1 096
		233 734	233 734
Summa eget kapital		**239 734**	**239 734**
Avsättningar			
Garantiavsättningar	20	9 726	9 527
Summa avsättningar		**9 726**	**9 527**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		45 520	15 602
Skulder till koncernföretag		18 506	355 579
Fakturerad, ej upparbetad intäkt	21	-	-
Övriga skulder	22	881	10 601
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	46 862	33 821
Summa kortfristiga skulder		**111 770**	**415 603**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**361 230**	**664 864**

20220623361128

Rapport över förändring i eget kapital

Belopp i kkr

	BUNDET EGET KAPITAL		*FRITT EGET KAPITAL*		*SUMMA*
	Aktiekapital	*Reservfond*	*Balanserat resultat*	*Årets resultat*	
IB 2020-01-01	**5 000**	**1 000**	**234 208**	**-1 570**	**238 638**
Balanseras i ny räkning enl. beslut årsstämma			-1 570	1 570	**0**
Aktieägartillskott			-	-	0
Årets resultat				1 096	**1 096**
UB 2020-12-31	**5 000**	**1 000**	**232 638**	**1 096**	**239 734**
Balanseras i ny räkning enl. beslut årsstämma			1 096	-1 096	**0**
Aktieägartillskott			2 887	-	**2 887**
Årets resultat				-2 887	**-2 887**
UB 2021-12-31	**5 000**	**1 000**	**236 621**	**-2 887**	**239 734**

20220623361 29

Kassaflödesanalys

Belopp i kkr	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-29 469	-19 632
Återläggning av avskrivningar	1 441	1 419
Realisationsresultat vid försäljning av inventarier	-680	-857
Återläggning av avsättningar	199	-2 042
Erhållen ränta	-	-
Erlagd ränta	-2	-12
Betald inkomstskatt	-	-
Kassaflöde löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital	**-28 511**	**-21 124**
Förändring i rörelsekapital		
Förändring av upparbetning/ ej fakturering	-11 321	955
Förändring av fordringar	315 071	25 322
Förändring av leverantörsskulder	29 918	-22 802
Förändring av övriga kortfristiga rörelseskulder	-333 750	-6 675
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**-28 593**	**-24 325**
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-3 082	-2 817
Avyttring materiella anläggningstillgångar	2 219	2 021
Avyttring/förvärv av finansiella anläggningstillgångar	-10	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-873**	**-796**
Finansieringsverksamheten		
Erhållet/lämnat aktieägartillskott	2 887	-
Erhållet/lämnat koncernbidrag	26 584	20 740
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**29 471**	**20 740**
Årets kassaflöde	5	-4 381
Likvida medel vid årets början	1 337	5 718
Likvida medel vid årets slut	**1 342**	**1 337**

20220623361130

Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Intäktsredovisning
I bolaget tillämpas succesiv vinstavräkning för projekt inom affärsområdet byggproduktion. Vid beräkningen av upparbetad vinst har färdigställandegraden beräknats som nedlagda utgifter per balansdagen i relation till de totalt beräknade utgifterna för att fullgöra uppdraget. Skillnaden mellan redovisad intäkt och fakturerade delikvider redovisas i balansräkningen i posten "Upparbetad men ej fakturerad intäkt". Befarade förluster kostnadsförs så snart de är kända.

Leasingavtal
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.

Ersättning till anställda
Ersättningar till anställda avser alla typer av ersättningar som företaget lämnar till de anställda. Företagets ersättningar innefattar bland annat löner, betald semester, betald frånvaro, bonus och ersättningar efter avslutad anställning (pensioner). Redovisning sker i takt med intjänandet. Ersättningar till anställda efter avslutad anställning avser avgiftsbestämda eller förmånsbestämda pensionsplaner. Som avgiftsbestämda planer klassificeras planer där fastställda avgifter betalas och det inte finns förpliktelser, vare sig legala eller informella, att betala något ytterligare, utöver dessa avgifter. Övriga planer klassificeras som förmånsbestämda pensionsplaner. Företaget har inga övriga långfristiga ersättningar till anställda.

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.

Exploateringsfastigheter
Exploateringsfastigheter värderas individuellt till lägst av nettoförsäljningsvärde och anskaffningskostnad. Anskaffningskostnad definieras som direkta kostnader med tillägg för indirekta kostnader hänförliga till produktionen. Exploateringsfastigheter skrivs ej av.

Garantiåtaganden
Avsättningar för garantiåtaganden avser kostnader som kan uppstå under garantiperioden. Avsättningarna baseras på en individuell bedömning av aktuella projekt.

Maskiner och inventarier
Maskiner och inventarier har skrivits av med en förväntad nyttjandeperiod om 5 år.

- 20220623361 31

Övriga redovisningsprinciper
Om inget annat anges 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.

Koncerntillhörighet
Företaget är ett helägt dotterbolag till Einar Mattsson AB (556626-1920) med säte i Stockholm. Einar Mattsson AB upprättar koncernredovisning för den koncern i vilken företaget ingår.

Koncernredovisning
Företaget är ett moderföretag men upprättar ingen koncernredovisning med hänvisning till undantagsregeln i årsredovisningslagen 7 kap. 2 §.

Not 1 Händelser efter balansdagen

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

Not 2 Fördelning av omsättning och bruttoresultat

	2021	2020
Affärsområde Byggproduktion		
Nettoomsättning	480 569	417 579
Produktionskostnader	-477 900	-415 389
	2 669	2 190
*Övrigt/elimineringar **		
Nettoomsättning	3 234	4 187
Övriga rörelseintäkter **	4 506	-
Produktionskostnader	-12 400	-4 534
	-4 660	-347
Bruttoresultat	**-1 991**	**1 843**
Central administration och marknadsföring	-27 478	-21 475
Rörelseresultat	**-29 469**	**-19 632**

** Under denna rubrik redovisas centrala intäkter, resultateffekter hänförliga till exploateringsfastigheter, maskindepån, elimminering av företagsintern försäljning samt vissa garantiavsättningar som ej belastar det operativa resultatet.*

** Avser en engångsutbetalning av återbäring från Fora, hänförlig till överkonsolidering av Avtalsgruppsförsäkring.

Not 3 Inköp och försäljning mellan koncernbolag

Av årets försäljning avser 389 343 (234 669) försäljning till andra koncernbolag.
Av årets inköp avser 20 948 (19 189) inköp från andra koncernbolag.

20220623361 32

Not 4 Arvode och kostnadsersättning till revisorer	2021	2020
EY AB		
Revisionsuppdrag	-367	-300
Andra uppdrag	-	-
	-367	-300

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på företagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

Not 5 Medelantal anställda	2021	2020
Medelantalet anställda	65	76
- varav män	*54*	*63*
- varav kvinnor	*11*	*13*

Medelantalet anställda är beräknat enligt totalt antal arbetade timmar i förhållande till normalårsarbetstid.

Antal anställda personer	63	73

Antal anställda personer är beräknat enligt genomsnittligt antal utbetalda löner under året.

	2021		2020	
	Antal på balansdagen	*Varav kvinnor*	*Antal på balansdagen*	*Varav kvinnor*
Styrelseledamöter	4	0%	4	0%
Verkställande direktör	1	0%	1	0%

Not 6 Löner, andra ersättningar och sociala kostnader	2021	2020
Löner och ersättningar styrelse och VD*	-	-1 216
Löner och ersättningar övriga anställda	-52 941	-36 748
	-52 941	-37 964
Sociala kostnader	-19 479	-17 702
- varav pensionskostnader	*-8 409*	*-5 981*

Av pensionskostnaderna om 0 (5 981) avser 0 (376) VD.

*Löner och ersättningar VD utgår då VD är anställd i Elnar Mattsson Projekt AB.

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	2021	2020
Kostnader för produktion och förvaltning	-1 441	-1 419
Central administration och marknadsföring	-	-
	-1 441	-1 419

20220623361333

Not 8 Leasingavtal - leasetagare	2021	2020
Operationell leasing		
Kostnadsförda leasingavgifter avseende operationella leasingavtal:	-1 276	-1 275
Framtida minimileaseavgifter avseende ej uppsägningsbara operationella leasingavtal:		
Ska betalas inom 1 år	-1 385	-1 130
Ska betalas senare än 1 år men inom 5 år	-	-
Ska betalas senare än 5 år	-81	-62
	-1 466	-1 192

Koncernen och moderföretaget har ingått följande väsentliga leasingavtal vilka redovisas som operationella leasingavtal:

Hyresavtal för kontor, lager och garage- samt parkeringsplatser.

Not 9 Leasingavtal - leasegivare

Företaget har ej agerat som leasegivare avseende väsentliga operationella eller finansiella leasingavtal.

Not 10 Skatt på årets resultat	2021	2020
Uppskjuten skatt	-	-
	-	-
Avstämning av effektiv skattesats (i kkr)		
Redovisat resultat före skatt enligt redovisningen	-2 887	1 096
Skatt på redovisat resultat enligt gällande skattesats	595	-234
Skatteeffekt av:		
Ej avdragsgilla kostnader		
Bokförda kostnader som inte ska dras av	-595	234
Redovisad skatt	-	-

Not 11 Maskiner och inventarier	2021	2020
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	10 621	11 299
Nyanskaffningar	3 082	2 817
Avyttringar och utrangeringar	-4 399	-3 496
	9 303	10 621
Ackumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-5 738	-6 651
Avyttringar och utrangeringar	2 860	2 332
Årets avskrivning	-1 441	-1 419
	-4 319	-5 738
Redovisat värde vid årets slut	**4 985**	**4 883**

20220623361 34

Not 12 Andelar i koncernföretag	2021	2020
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	18 784	18 784
Inköp	-	-
Försäljning	-	-
	18 784	18 784
Redovisat värde vid årets slut	**18 784**	**18 784**

Specifikation av bolagets innehav av andelar i koncernföretag

Koncernföretag / Org nr / Säte	Antal andelar	Antal andelar i procent	*2021-12-31* Redovisat värde	*2020-12-31* Redovisat värde
EM Fastighets- och Byggnads AB 556073-0417 / Stockholm	2 000	100%	**218**	**218**
Stadshagens Fastighet AB / 556037-3823 / Stockholm	9 000	100%	**15 849**	**15 849**
Einar Mattsson Förvaltnings AB / 556651-8675 / Stockholm	1 000	100%	**2 717**	**2 717**
Summa redovisat värde			**18 784**	**18 784**

Not 13 Uppskjuten skattefordran

Underskottsavdrag föreligger i bolaget med 115 854 (115 854).

Not 14 Exploateringsfastigheter

Exploateringsfastigheter avser externt och internt nedlagda exploateringskostnader för mark, markanvisningar och byggnader där merparten av värdet bedöms ligga i en framtida exploatering. Per 2021-12-31 avser posten i sin helhet Sommaren 10.

Not 15 Upparbetad, ej fakturerad intäkt	2021	2020
Upparbetad intäkt för ej avslutade entreprenader	445 945	410 629
Avgår: fordringar hos koncernföretag	-341 454	-3 689
Avgår: fakturering	-85 217	-398 986
	19 274	7 954

Not 16 Aktuell skattefordran	2021	2020
Skatteskulder	-	-
Betald preliminärskatt	3 192	3 192
Fastighetsskatt	-120	-179
Justering fastighetsskatt*	280	-
	3 352	3 013

*Justeringen avser räkenskapsår 2016-2020 och är ett engångsbelopp, enligt omprövningsbeslut från Skatteverket.

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2021	2020
Förutbetalda kostnader	1 142	805
	1 142	805

20220623361335

Not 18 Vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande i bolaget står enligt balansräkningen per 2021-12-31:

Balanserat resultat	236 621
Årets resultat	-2 887
	233 734

Styrelsen föreslår att vinstmedlen ska disponeras enligt följande:	
Balanseras i ny räkning	233 734
	233 734

Not 19 Antal aktier och kvotvärde

	2021	2020
Antal aktier	5 000	5 000
Kvotvärde i kronor	1 000	1 000

Not 20 Garantiavsättningar

	2021	2020
Belopp vid årets ingång	9 527	11 569
Årets avsättningar	4 655	6 158
Under året ianspråktagna belopp	-3 450	-6 394
Under året återförda belopp	-1 005	-1 806
	9 726	9 527

Avsättningar för garantiåtaganden avser i sin helhet kostnader som kan uppstå under garantiperioden för avslutade byggnadsentreprenader. Avsättningarna baseras på en individuell bedömning av aktuella projekt.

Not 21 Fakturerad, ej upparbetad intäkt

	2021	2020
Fakturerad intäkt för ej avslutade entreprenader	-	176 118
Avgår: skulder till koncernföretag	-	-17 540
Avgår: upparbetning	-	-158 579
	0	0

Not 22 Övriga skulder

	2021	2020
Klientmedelskonto	-	-
Redovisningskonto för moms	-	9 697
Personalskatt	872	894
Övrigt	10	10
	881	10 601

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021	2020
Upplupen semesterlöneskuld	4 075	4 833
Sociala avgifter och särskild löneskatt	4 322	4 100
Övriga poster	38 465	24 888
	46 862	33 821

Not 24 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	2021	2020
Ställda säkerheter	Inga	Inga
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

20220623361136

Not 25 Hållbarhetsrapportering

En hållbarhetsrapport har upprättats av moderbolaget Einar Mattsson AB (556626-1920), med säte i Stockholm, för den koncern som Einar Mattsson Byggnads AB ingår i. Rapporten publiceras i tryckt format samt på Einar Mattssons hemsida.

Not 26 Nyckeltalsdefinitioner

Justerat eget kapital
Redovisat eget kapital med tillägg för obeskattade reserver efter hänsyn till beräknad uppskjuten skatt.

Soliditet
Justerat eget kapital i förhållande till balansomslutning.

20220623136137

Stockholm 2022 - 04 - 29

Stefan Ränk
Ordförande

Björn Strid
Styrelseledamot

Johan Grund
Arbetstagarrepresentant

Peter Svensson

Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har avgivits 2022 - 05 - 04

Katrine Söderberg
Auktoriserad revisor

20220623361120

Building a better working world

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Einar Mattsson Byggnads AB, org.nr 556628-0557

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Einar Mattsson Byggnads AB för år 2021-01-01 - 2021-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Einar Mattsson Byggnads ABs finansiella ställning per den 31 december 2021 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 Einar Mattsson Byggnads AB 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 upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller 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 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. 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 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.

Building a better working world

20220623361121

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Einar Mattsson Byggnads AB för år 2021-01-01 - 2021-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören 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 Einar Mattsson Byggnads AB 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 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. 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 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.

Stockholm den 4 maj 2022

Katrine Söderberg
Auktoriserad revisor

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31

Styrelsen och verkställande direktör för Einar Mattsson AB (556626-1920) avger följande årsredovisning och koncernredovisning för verksamhetsåret 2021.

Förvaltningsberättelse

Ägarförhållanden

Företaget har följande ägarstruktur. Procentsatserna avser såväl kapitalandel som rösträttsandel.

Stefan Ränk	33,3%
Anders Ränk	33,3%
Kristina Ränk	33,3%

Verksamheten under året

Moderbolaget Einar Mattsson AB (EMA) är ett holding- och managementbolag med säte i Stockholm. Koncernens verksamhet utgörs av ägande av egna fastigheter i dotterbolaget Einar Mattsson Fastighets AB (EMF) och Fastighets AB Snörslån (FAS) och dess dotterbolag, byggrörelse i dotterbolaget Einar Mattsson Byggnads AB (EMB), förvaltningsrörelse i dotterbolaget Einar Mattsson Fastighetsförvaltning AB (EMFF), projektutveckling av bostäder i dotterbolaget Einar Mattsson Projekt AB (EMP) och dess dotterbolag samt kapitalförvaltning i dotterbolaget Heirloom Asset Management AB (HAM).
Under år 2021 omsatte koncernen 1 810 (1 565) mkr med ett resultat efter finansiella poster om 223 (97) mkr. Resultatet har påverkats positivt av ett utökat fastighetsbestånd samt ökad färdigställandegrad av projektvolymen.

Einar Mattsson AB har upprättat en hållbarhetsrapport för Einar Mattsson-koncernen. Rapporten finns tillgänglig på www.einarmattsson.se. Dotterbolagen Einar Mattsson Byggnads AB och Einar Mattsson Projekt AB omfattas av rapporten och den utgör den lagstadgade hållbarhetsrapporten för dessa bolag enl ÅRL 6 kap 10§.

Einar Mattsson Fastighets AB

Förvaltningsfastigheterna innehåller i huvudsak bostäder om 304 617 kvm, men också lokaler om 43 479 kvm. Den tekniska och den ekonomiska förvaltningen har skötts av systerbolaget Einar Mattsson Fastighetsförvaltning.

Koncernens driftöverskott minskade till 356 (367) mkr. Den huvudsakliga förklaringen är ökade driftkostnader. Vakansgraden i fastigheterna är låg och bedöms fortsätta att vara så.

De större underhållsprojekten under året har varit fönster- och fasadrenovering av fastigheterna Brukslaven 1 i Högdalen, Liden 12 i Sundbyberg och Plogen 4 på Södermalm. En fasadrenovering i fastigheten Pelarbacken Mindre 22 på Södermalm har också genomförts under året. Koncernen har också påbörjat en förstudie till framtida planerad ROT i fastigheten Kvadraten 36 på Södermalm som bedöms påbörjas hösten 2022. I Hjulsta fortgår alltjämt uppgraderingar av lägenheter och lokaler. Energiåtgärder löper på enligt plan. Översyn och reparation av tak slutfördes under 2021. I övrigt har koncernen under året investerat i digitala inpasseringssystem för 17 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. Totalt har 30,8 (6,4) mkr aktiverats i form av nyproduktion. Bakgrunden till att investeringsvolymen är väsentligt högre jämfört med föregående år är att flera större projekt avslutades under 2019 och flera projekt befann sig i tidigt skede under 2020. Planerade projekt under kommande år är projekt Årstafältet, projekt Stadshagen på västra Kungsholmen och projekt Persikan på Södermalm.

Räkenskapsåret har präglats av restriktioner relaterade till spridningen av Covid-19 i Sverige och många andra länder, vilket minskar den ekonomiska utvecklingen i landet och i resten av världen. Med anledning av att pandemin dock har avtagit bedöms spridningen av Covid-19 ha en mycket begränsad påverkan på koncernen, både på kort och på lång sikt, framförallt med hänsyn till den stora efterfrågan på hyresbostäder i Storstockholm.

Fastighetsbeståndet är finansierat genom lån i svenska kreditinstitut och snitträntan uppgår till 1,8% (2,0%). Räntetäckningsgraden är 3,5 (3,5) ggr enligt resultaträkningen.

Betydande övervärden föreligger i fastighetsbeståndet, se not 14.

Einar Mattsson Projekt AB

Bolaget bedriver flertalet fastighetsutvecklingsprojekt av bostadsrätter i Stockholm med kranskommuner.

Einar Mattsson Projekt AB-koncernens omsättning år 2021 uppgick till 881 (510) mkr. Den ökade omsättningen beror bland annat på Projekt BRF Telefoncentralen som vid årets slut redovisade en försäljningsgrad om 90 procent. Projektet utgör en stor del av koncernens omsättningsökning samt ökning av rörelseresultat jämfört med föregående år. Även projekt BRF Skulpturparken i Stora Sköndal har i sin helhet vinstavräknats under 2021 då samtliga kvarvarande tre lägenheter, som föregående år förvärvades av Einar Mattsson Projekt AB, såldes under 2021.

Under räkenskapsåret sålde ett dotterbolag till Einar Mattsson Projekt AB andelarna i Fastighets AB Sundstabacken 10 som äger industrifastigheten Sundstabacken 10. Andelarna överläts till ett nystartat systerbolag inom Einar Mattsson-koncernen vars målsättning är att investera i och förvalta kommersiella fastigheter som i framtiden kan utvecklas till bostäder. Då bolaget bedömer att projektering av Sundstabacken kommer att dröja ett antal år, fattade man beslut om att fastigheten skulle byta koncerntillhörighet i syfte att renodla EMPs portfölj.

Utöver bostadsrättsprojekt har bolaget också bedrivit projektledning åt systerkoncernen Einar Mattsson Fastighets AB i samband med att 122 hyresrätter uppförs inom ramen för projekt Persikan på Södermalm.
Bolaget bedömer att effekterna av Covid-19 har haft en begränsad påverkan på bolaget. Trots Coronakrisen skedde en god återhämtning av bostadsmarknaden och försäljningen har fortlöpt som förväntat.

Einar Mattsson Fastighetsförvaltning AB

Bolaget bedriver förvaltningsverksamhet och säljer tekniska- och administrativa fastighetsförvaltningstjänster. Bolagets största kund är systerbolaget Einar Mattsson Fastighets AB.

Nettoomsättningen 2021 uppgick till 290 mkr (288 mkr), en ökning med ca 0,5% och även rörelseresultatet har ökat från 15 mkr till 22 mkr. Ökningen är främst hänförligt till ökad försäljning av tjänster för utemiljö och projektledning i kombination med kostnadsbesparingar avseende underentreprenörer.

Under året har bolaget prioriterat ett antal nya processer i syfte att förbättra interna arbetssätt och rutiner för att stötta den fortsatta utvecklingen av verksamheten. Digitaliseringsprocessen har varit ett prioriterat område givet Coronakrisen och man har bland annat möjliggjort digitala besiktningar. Då det varit det andra året i rad präglat av Corona så har bolaget varit förberett på de utmaningar och arbetsrutiner som krävts för att kunna upprätthålla underhåll och åtgärder i fastigheter. Säkerhetsåtgärder för att undvika smitta fanns redan på plats vilket gjorde att arbeten kunde fortsätta utföras som vanligt. Bolaget har även fortsatt bygga upp och utveckla avdelningen inom energi-området för att kunna hjälpa kunderna att sänka energianvändningen och bli mer energieffektiva. Arbetet har pågått i flera år och man har nu gjort märkbara effektivitetsförbättringar inte minst i Einar Mattsson-koncernens eget fastighetsbestånd.

Räkenskapsåret har präglats av rörelse i kundstocken. Vissa omsättningstunga kunder har inte förlängt förvaltningsavtalet med bolaget inför kommande år. Dock har flertalet nya kunder med en betydande fastighetsportfölj tecknat avtal, såsom Floréna och SH-Pension.

Einar Mattsson Byggnads AB

Einar Mattsson Byggnads AB bedriver entreprenadverksamhet i form av nybyggnation och renovering av befintliga fastigheter. Bolaget arbetar uteslutande med koncerninterna projekt och projekt till närstående bolag för att trygga värdeutvecklingen i koncernens och närståendes eget bestånd.

Nettoomsättningen 2021 uppgick till 484 mkr (422 mkr). Den ökade omsättningen beror främst på tilltagande projektvolymer hänförlig till nyproduktionsprojekt av bostadsrätter där beställare är systerbolaget Einar Mattsson Projekt AB.

Bostadsrättsprojektet Stora Sköndal som pågått under hela 2020, avslutades 2021 och årets projektvolym är istället främst hänförlig till projekt Telefoncentralen och Elddonet i Täby som båda påbörjades 2020 men som under året kommit långt i färdigställandegrad. Även projekt Persikan, bostadsrättsprojekt med produktionsstart hösten 2021, har bidragit till årets omsättningsökning.

Vad gäller hyresprojekt färdigställdes flertalet stora projekt 2019 och sedan dess är det främst bostadsrättsprojekt som haft bäring på bolagets omsättning. Dock har bolaget under hösten 2021 påbörjat uppförandet av 122 hyresrättslägenheter i kvarteret Persikan på Södermalm och beräknas färdigställas under 2023.

Utöver flertalet nyproduktionsprojekt har bolaget under 2021 färdigställt projekt Ugnen, ett ROT-projekt som omfattade 36 stycken lägenheter och fyra lokaler i Vasastaden.

Einar Mattsson Byggnads AB (forts.)

Året har också präglats av ett fortsatt förbättringsarbete i syfte att effektivisera och genomlysa ROT- och nyproduktionsprocessen och integrera hållbarhet i bolagets affär. Bolaget har som en del av effektiviseringsarbetet samlat utvecklingsfrågor i ett Investeringsråd för att lättare optimera och koordinera frågorna. Inköpsrådet som instiftade föregående år, har arbetat aktivt med att implementera den första etappen av ett nytt inköpssystem och detta år fokuserat på leverantörsbearbetning och avtalsstruktur.

En hantverkarstrategi har tagits fram som summeras till att utöka verksamheten med egna hantverkare i de moment som påverkar våra kundvärden, exempelvis kök och olika ytskick med mera. Bolaget bedömer också att effekterna av Covid-19 har haft en begränsad påverkan på bolaget. Bolaget har under året varit förberett på de utmaningar och arbetsrutiner som krävts för att kunna upprätthålla produktion.

Heirloom Asset Management AB

Bolagets verksamhet under året har bestått av placeringar i fastighetsfonder och aktier. Förvaltningen gav ett överskott om 89 mkr (11 mkr). Bolaget har återhämtat sig från den temporära nedgången på marknaden till följd av Covid-19-krisen. Det föreligger per bokslutsdagen betydande övervärden, se not 18.

Förväntad framtida utveckling

Räkenskapsåret har präglats av restriktioner relaterade till spridningen av Covid-19 i Sverige och många andra länder, vilket minskar den ekonomiska utvecklingen i landet och i resten av världen. Med anledning av att pandemin dock har avtagit bedöms Covid-19 ha en begränsad påverkan på koncernen, både på kort och på lång sikt.

Efter årets utgång har Rysslands krig mot Ukraina medfört en stor osäkerhet kring världsläget och det är för närvarande mycket svårt att avgöra vilka konsekvenser det kommer att få för marknaden och för Einar Mattsson-koncernen. Brist på material ses som en potentiell risk då råvaror som exempelvis träprodukter, metaller och cementbaserade varor produceras i Ukraina alternativt länder som omfattas av sanktioner. Andra risker bedöms vara arbetskraftsbrist hos underleverantörer samt logistikproblem kopplat till transportsektorn. Även ökade energi- och bränslepriser medför, utöver material- och arbetskraftsbrist, ökade kostnader som driver prisbilden uppåt. Einar Mattsson för en tät dialog på veckobasis med sina mest kritiska leverantörer och för varje projekt tas en tydlig inköpsstrategi fram i syfte att boka upp material och produkter som bedöms vara kritiska för produktionen. Därtill arbetar man för att hitta alternativa materiallösningar inom produktionen.

Förutsättningarna för koncernens framtida utveckling bedöms som gynnsamma med hänsyn till det stora bostadsfastighetsinnehavet och den stora efterfrågan på hyresbostäder i Storstockholm. Einar Mattsson Byggnads AB ser positivt på den framtida utvecklingen i och med koncernens omfattande nyproduktionsportfölj och det fortsatta underhållsbehovet av befintliga fastigheter där hållbarhet och återbruk kommer utgöra fokusområden. Einar Mattsson Projekt AB har flertalet projekt som går in i försäljningsskede under 2022 och Einar Mattsson Fastighetsförvaltning AB arbetar aktivt med att utöka sin uppdragsportfölj samtidigt som man fortsätter att utveckla sina arbetsprocesser och skapa värden för uppdragsgivarna, bland annat i form av energibesparing. Då koncernens hyresintäkter till övervägande del utgörs av intäkter från bostäder bedöms förutsättningarna för bolagets framtida utveckling vara gynnsam och bostadsfastigheter utgör en god säkerhet för kreditgivning. Det föreligger en god beredskap för framtida likviditetsbehov. Sammantaget har koncernen en stark finansiell ställning och de senaste åren har verksamheten visat på stabilitet och anpassningsförmåga kring försvårande omvärldsfaktorer.

Översikt koncernens utveckling*	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning (kkr)	1 804 666	1 563 996	1 698 268	1 822 004
Rörelseresultat (kkr)	216 821	179 711	180 463	116 615
Resultat efter finansiella poster (kkr)	223 192	97 273	101 114	194 798
Balansomslutning (kkr)	8 640 365	8 069 700	8 060 433	7 456 697
Eget kapital (kkr)	2 305 725	2 149 382	2 102 251	2 039 424
Synlig soliditet (%)**	27	27	26	27
Justerad soliditet (%)**	67	62	62	62
Räntetäckningsgrad (ggr)**	4,7	3,3	3,3	3,7

** *se not 35 för nyckeltalsdefinitioner*

Vinstdisposition

Belopp i kr

Till årsstämmans förfogande i moderbolaget står enligt balansräkningen:

Balanserat resultat	178 389 667
Årets resultat	-3 987 900
	174 401 767

Styrelsen föreslår att vinstmedlen ska disponeras enligt följande:

Utdelning	60 000 000
Balanseras i ny räkning	114 401 767
	174 401 767

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

Resultaträkning

belopp i kkr	Not	*KONCERNEN* 2021-01-01 2021-12-31	*KONCERNEN* 2020-01-01 2020-12-31	*MODERBOLAGET* 2021-01-01 2021-12-31	*MODERBOLAGET* 2020-01-01 2020-12-31
Nettoomsättning		1 804 666	1 563 996	79 997	84 631
Övriga rörelseintäkter		5 719	1 115	-	-
Kostnader för produktion och förvaltning		-1 304 017	-1 118 037	-	-
Avskrivning på förvaltningsfastigheter		-165 364	-159 749	-	-
Bruttoresultat		**341 005**	**287 325**	**79 997**	**84 631**
Andelar i intresseföretags resultat	9	20 494	25 148	-	-
Central administration och marknadsföring		-144 678	-132 762	-105 754	-106 553
Rörelseresultat	2-9	**216 821**	**179 711**	**-25 757**	**-21 922**
Resultat från finansiella poster					
Resultat från andelar i koncernföretag		9	-	-	50 000
Ränteintäkter och liknande resultatposter	10	110 850	27 868	25	144
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-104 488	-110 306	-393	-1 321
Resultat efter finansiella poster		**223 192**	**97 273**	**-26 126**	**26 902**
Bokslutsdispositioner					
Koncernbidrag		-	-	22 047	20 467
Resultat före skatt		**223 192**	**97 273**	**-4 079**	**47 369**
Skatt på årets resultat	12	-36 849	-20 142	91	294
Årets resultat		***186 343***	***77 131***	***-3 988***	***47 663***

Balansräkning

belopp i kkr	Not	KONCERNEN 2021-12-31	KONCERNEN 2020-12-31	MODERBOLAGET 2021-12-31	MODERBOLAGET 2020-12-31
TILLGÅNGAR					
Anläggningstillgångar					
Immateriella anläggningstillgångar					
Varumärke		40	40	40	40
Licenser	13	6 710	-	6 115	-
		6 750	40	6 155	40
Materiella anläggningstillgångar					
Förvaltningsfastigheter	14	6 033 353	5 903 932	-	-
Maskiner och inventarier	15	36 055	48 299	12 886	21 837
		6 069 407	5 952 230	12 886	21 837
Finansiella anläggningstillgångar					
Andelar i koncernföretag	16	-	-	461 932	441 925
Andelar i intresseföretag	17	48 082	27 612	-	-
Andra långfristiga värdepappersinnehav	18	583 566	499 563	-	-
Uppskjuten skattefordran	12, 19	218 456	226 955	4 337	4 247
		850 104	754 129	466 270	446 172
Summa anläggningstillgångar		**6 926 262**	**6 706 400**	**485 310**	**468 049**
Omsättningstillgångar					
Lager					
Material och förnödenheter		305	114	-	-
Exploateringsfastigheter	20	36 846	97 180	-	-
Andelar i bostadsrättsföreningar		0	7 400	-	-
Upparbetad, ej fakturerad intäkt	21	887 759	500 839	-	-
		924 910	605 532	-	-
Kortfristiga fordringar					
Hyres- och kundfordringar	22	80 725	98 822	244	27
Fordringar hos koncernföretag		-	-	572 860	1 035 869
Fordringar hos intresseföretag		101 790	99 342	-	-
Aktuell skattefordran		6 221	4 168	1 328	333
Övriga fordringar	23	174 194	153 685	261	9 199
Förutbet. kostnader och uppl. intäkter	24	27 498	28 043	5 929	7 600
		390 429	384 060	580 623	1 053 029
Kassa och bank		398 763	373 708	276 546	316 179
Summa omsättningstillgångar		**1 714 103**	**1 363 300**	**857 169**	**1 369 207**
SUMMA TILLGÅNGAR		**8 640 365**	**8 069 700**	**1 342 479**	**1 837 256**

Balansräkning

belopp i kkr	Not	KONCERNEN 2021-12-31	KONCERNEN 2020-12-31	MODERBOLAGET 2021-12-31	MODERBOLAGET 2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital	25, 26				
Aktiekapital		150	150	150	150
Reservfond		-	-	30	30
Övrigt tillskjutet kapital		46 286	25 492	-	-
		46 436	25 642	180	180
Annat eget kapital		2 072 946	2 046 610	-	-
Fria reserver		-	-	178 390	160 727
Årets resultat		186 343	77 131	-3 988	47 663
		2 259 289	2 123 741	174 402	208 390
Summa eget kapital		**2 305 725**	**2 149 382**	**174 582**	**208 570**
Avsättningar					
Uppskjuten skatteskuld	27	383 481	355 130	-	-
Övriga avsättningar	28	25 474	31 050	-	-
Summa avsättningar		**408 955**	**386 180**	**-**	**-**
Långfristiga skulder					
Skulder till kreditinstitut	29, 30	4 643 467	3 641 849	-	-
Depositioner		14 048	19 542	-	-
Övriga skulder		9 978	9 978	-	-
Summa långfristiga skulder		**4 667 493**	**3 671 369**	**-**	**-**
Kortfristiga skulder					
Skulder till kreditinstitut	29, 30	943 300	1 555 241	-	-
Leverantörsskulder		140 149	85 629	9 848	13 308
Skulder till koncernföretag		-	-	1 148 725	1 568 008
Skulder till intressebolag		8 766	7 587	-	-
Fakturerad, ej upparbetad intäkt	31	0	3 876	-	-
Övriga skulder	32	65 724	121 723	774	39 164
Uppl. kostnader och förutbet. intäkter	33	100 251	88 714	8 550	8 207
Summa kortfristiga skulder		**1 258 191**	**1 862 769**	**1 167 897**	**1 628 687**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**8 640 365**	**8 069 700**	**1 342 479**	**1 837 256**

Rapport över förändring i eget kapital

belopp i kkr

Moderbolaget

	BUNDET EGET KAPITAL		*FRITT EGET KAPITAL*		
	Aktiekapital	*Reservfond*	*Balanserat resultat*	*Årets resultat*	*SUMMA*
IB 2020-01-01	**150**	**30**	**193 465**	**-2 738**	**190 907**
Balanseras i ny räkning enl. beslut årsstämma			-2 738	2 738	**0**
Utdelning enl. beslut årsstämma			-30 000		**-30 000**
Årets resultat				47 663	**47 663**
UB 2020-12-31	**150**	**30**	**160 727**	**47 663**	**208 570**
Balanseras i ny räkning enl. beslut årsstämma			47 663	-47 663	**0**
Utdelning enl. beslut årsstämma			-30 000		**-30 000**
Årets resultat				-3 988	**-3 988**
UB 2021-12-31	**150**	**30**	**178 390**	**-3 988**	**174 582**

Koncernen

	BUNDET EGET KAPITAL		*FRITT EGET KAPITAL*		
	Aktiekapital	*Övrigt tillskjutet kapital*	*Annat eget kapital*	*Årets resultat*	*SUMMA*
IB 2020-01-01	**150**	**2 579**	**2 006 695**	**92 827**	**2 102 251**
Balanseras i ny räkning enl. beslut årsstämma			92 827	-92 827	**0**
Kapitalandelsfond		22 912	-22 912		**0**
Utdelning enl. beslut årsstämma			-30 000		**-30 000**
Årets resultat				77 131	**77 131**
UB 2020-12-31	**150**	**25 491**	**2 046 610**	**77 131**	**2 149 382**
Balanseras i ny räkning enl. beslut årsstämma			77 131	-77 131	**0**
Kapitalandelsfond		20 795	-20 795		**0**
Utdelning enl. beslut årsstämma			-30 000		**-30 000**
Årets resultat				186 343	**186 343**
UB 2021-12-31	**150**	**46 286**	**2 072 946**	**186 343**	**2 305 725**

Kassaflödesanalys

belopp i kkr	KONCERNEN 2021-01-01 2021-12-31	KONCERNEN 2020-01-01 2020-12-31	MODERBOLAGET 2021-01-01 2021-12-31	MODERBOLAGET 2020-01-01 2020-12-31
Den löpande verksamheten				
Rörelseresultat	216 821	179 711	-25 757	-21 922
Återläggning av avskrivningar	179 788	172 712	7 631	5 966
Återläggning av garantiavsättningar	-5 576	10 481	-	-
Realisationsvinst vid försäljning av inventarier	-2 045	-1 162	-576	-266
Resultat utrangering immateriella tillgångar	1 715		1 715	
Erhållen ränta och utdelning	44 328	23 449	25	144
Erlagd ränta	-104 488	-110 306	-393	-1 321
Betald/erhållen inkomstskatt	-2 053	249	-995	19
Kassaflöde löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital	**328 490**	**275 134**	**-18 351**	**-17 379**
Förändring i rörelsekapital				
Förändring av exploateringsfastigheter	60 333	-17 515	-	-
Förändring av övriga lagertillgångar	-379 712	10 780	-	-
Förändring av fordringar	-4 314	213 418	473 401	167 048
Förändring av leverantörsskulder	54 531	-31 701	-3 460	1 545
Förändring av övriga kortfristiga rörelseskulder	-47 158	-297 577	-457 329	-58 131
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**12 171**	**152 539**	**-5 740**	**93 082**
Investeringsverksamheten				
Förvärv av immateriella tillgångar	-4 313		-4 313	-
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-293 576	-245 908	-	-
Förvärv av maskiner och inventarier	-10 573	-29 111	-2 837	-13 933
Försäljning av maskiner och inventarier	5 116	4 899	1 217	917
Förvärv av finansiella anl.tillgångar	-147 659	-24 964	-50	0
Försäljning av finansiella anl.tillgångar	130 202	25 280	-	-
Resultatandel intresseföretag	-20 494	-25 148	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-341 297**	**-294 952**	**-5 983**	**-13 015**
Finansieringsverksamheten				
Förändring av långfristiga fordringar	0	250	-	-
Lyft av lån	943 993	902 021	-	-
Amortering av lån	-554 317	-655 346	-	-
Förändring av övriga skulder	-5 494	316	-	-
Lämnad utdelning	-30 000	-30 000	-30 000	-30 000
Lämnat/erhållet aktieägartillskott	-	-	-19 957	-
Lämnat/erhållet koncernbidrag	-	-	22 047	20 467
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**354 182**	**217 242**	**-27 910**	**-9 533**
Årets kassaflöde	25 056	74 829	-39 633	70 533
Likvida medel vid årets början	373 708	298 878	316 179	245 645
Likvida medel vid årets slut	**398 763**	**373 708**	**276 546**	**316 179**

Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper
Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning
I koncernen tillämpas succesiv vinstavräkning för entreprenadprojekt. Vid beräkning av upparbetad intäkt har vinsten redovisats i förhållande till entreprenadens färdigställandegrad per bokslutsdagen. Färdigställandegraden har beräknats som nedlagda kostnader för utfört arbete på bokslutsdagen i relation till beräknade, totala kostnader för projektet. Befarade förluster kostnadsförs så snart de är kända. Succesiv vinstavräkning tillämpas även för koncernens bostadsutvecklingsprojekt, projektvinster avräknas här i förhållande till färdigställande- och försäljningsgrad.

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. För hyresrabatter som lämnats med anledning av effekter av Covid-19 tillämpas Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2020:1 Vissa redovisningsfrågor med anledning av coronaviruset. Dessa hyresrabatter redovisas därmed i den period till vilken rabatten är hänförlig.

Statligt hyresstöd
Statligt hyresstöd som erhållits i form av ersättning för lämnade hyresrabatter med anledning av effekter av Covid-19 redovisas som intäkt inom raden Hyresintäkter i resultaträkningen, och redovisas i samma period som den minskade hyresintäkten/lämnade hyresrabatten.

Leasingavtal
Företaget redovisar samtliga leasingavtal som operationella leasingavtal.

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.

Ersättning till anställda
Ersättningar till anställda avser alla typer av ersättningar som företaget lämnar till de anställda. Företagets ersättningar innefattar bland annat löner, betald semester, betald frånvaro, bonus och ersättningar efter avslutad anställning (pensioner). Redovisning sker i takt med intjänandet. Ersättningar till anställda efter avslutad anställning avser avgiftsbestämda eller förmånsbestämda pensionsplaner. Som avgiftsbestämda planer klassificeras planer där fastställda avgifter betalas och det inte finns förpliktelser, vare sig legala eller informella, att betala något ytterligare, utöver dessa avgifter. Övriga planer klassificeras som förmånsbestämda pensionsplaner. Företaget har inga övriga långfristiga ersättningar till anställda.

Koncernbidrag
Koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition i samtliga bolag inom koncernen.

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, enligt komponentansats.

Följande avskrivningsplaner har tillämpats:

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
Hyresgästanpassning lokaler	10 år
Restpost	50 år
Maskiner och inventarier	Räkenskapsenlig avskrivning enligt gällande skatteregler

Exploateringsfastigheter
Exploateringsfastigheter värderas individuellt till lägst av verkligt värde och anskaffningskostnad. Anskaffningskostnad definieras som direkta kostnader med tillägg för indirekta kostnader hänförliga till produktionen. Exploateringsfastigheter skrivs ej av.

Finansiella instrument
Samtliga finansiella instrument värderas och redovisas utifrån anskaffningsvärden i enlighet med reglerna i kapitel 11 BFNAR 2012:1. Anläggningstillgångar i annan valuta än redovisningsvalutan omräknas och redovisas enligt genomsnittlig anskaffningskurs.

Företagets värdepappersportfölj utgörs av ett flertal finansiella instrument som innehas för riskspridning. Värdepappersportföljen värderas som en post, då företaget utformat och dokumenterat en riskspridningsstrategi och de finansiella instrumenten i portföljen är klart identifierbara. Per varje balansdag bedömer företaget om det finns indikationer på nedskrivningsbehov.

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.

Garantiåtaganden
Avsättningar för garantiåtaganden avser kostnader som kan uppstå under garantiperioden. Avsättningarna baseras på en individuell bedömning av aktuella projekt.

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 Fördelning av omsättning och bruttoresultat	KONCERNEN 2021	KONCERNEN 2020	MODERBOLAGET 2021	MODERBOLAGET 2020
Byggproduktion				
Intäkter	480 569	417 579	-	-
Produktionskostnader	-477 900	-415 389	-	-
	2 669	2 190	-	-
Fastighetsförvaltning				
Intäkter	289 849	288 474	-	-
Produktionskostnader	-252 435	-259 789	-	-
	37 414	28 685	-	-
Projektutveckling				
Intäkter	877 835	507 762	-	-
Produktionskostnader	-793 590	-486 235	-	-
	84 244	21 527	-	-
Förvaltningsfastigheter				
Hyresintäkter	629 487	617 751	-	-
Övriga rörelseintäkter (erhållna offentliga stöd)	369	1 115	-	-
Driftskostnader	-193 995	-172 982	-	-
Reparation, underhåll och hyresgästanpassning	-51 114	-44 499	-	-
Fastighetsskatt	-16 740	-15 427	-	-
Tomträttsavgäld	-13 293	-13 561	-	-
Kundförluster	1 697	-5 640	-	-
Driftöverskott	356 411	366 758	-	-
Komponentavskrivning	-154 755	-148 953	-	-
Nettoeffekt utrangeringsavdrag	-5 589	-7 079	-	-
Avskrivning byggnadsinventarier	-4 679	-4 514		
	191 388	206 212	-	-
*Övrigt/elimineringar **				
Intäkter	-473 074	-267 570	79 997	84 631
Övriga intäkter	5 351	-		
Kostnader för produktion och förvaltning	493 355	295 484	-	-
Koncernmässig avskrivning förvaltningsfastigheter	869	-	-	-
Omklass. histor. avskrivning förvaltningsfastigheter	-1 210	797	-	-
	25 291	28 711	79 997	84 631
Bruttoresultat	**341 006**	**287 325**	**79 997**	**84 631**
Central administration och marknadsföring	-144 678	-132 762	-105 754	-106 553
Andelar i intresseföretags resultat **	20 494	25 148	-	-
Rörelseresultat	**216 821**	**179 711**	**-25 757**	**-21 922**

* Under denna rubrik redovisas diverse poster utanför verksamhetsområdenas resultat samt elimineringar och omföringar mellan verksamhetsområdenas och koncernens resultat, exempelvis eliminering av koncernintern försäljning, centrala intäkter och resultateffekter hänförliga till förvaltning av exploateringsfastigheter.

** Andelar i intresseföretags resultat är i sin helhet hänförliga till projektutvecklingsverksamheten.

Not 3 Arvode och kostnadsersättning till revisorer	KONCERNEN 2021	KONCERNEN 2020	MODERBOLAGET 2021	MODERBOLAGET 2020
EY AB				
Revisionsuppdrag	-2 147	-2 174	-160	-235
Andra uppdrag	-178	-134	-120	-100
	-2 325	-2 307	-280	-335

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på företagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

Not 4 Medelantal anställda	KONCERNEN 2021	KONCERNEN 2020	MODERBOLAGET 2021	MODERBOLAGET 2020
Medelantalet anställda	314	336	40	49
- varav män	*206*	*222*	*13*	*18*
- varav kvinnor	*108*	*114*	*27*	*31*

Medelantalet anställda är beräknat enligt totalt antal arbetade timmar i förhållande till normalårsarbetstid.

Antal anställda personer	304	322	40	47

Antal anställda personer är beräknat enligt genomsnittligt antal utbetalda löner under året.

	MODERBOLAGET 2021		MODERBOLAGET 2020	
	Antal på balansdagen	*Varav kvinnor*	*Antal på balansdagen*	*Varav kvinnor*
Styrelseledamöter	6	33%	6	33%
Verkställande direktör	1	0%	1	0%

Not 5 Löner, andra ersättningar och sociala kostnader	KONCERNEN 2021	KONCERNEN 2020	MODERBOLAGET 2021	MODERBOLAGET 2020
Löner och ersättningar styrelse och VD	-10 437	-11 192	-5 311	-5 060
Löner och ersättningar övriga anställda	-164 536	-149 988	-22 936	-25 696
	-174 973	-161 180	-28 246	-30 756
Sociala kostnader	-82 126	-75 322	-15 692	-16 317
- varav pensionskostnader	*-26 722*	*-22 204*	*-5 470*	*-6 868*

Av pensionskostnaderna i moderbolaget om 5 470 (6 868) avser 537 (522) styrelse och VD.
Av pensionskostnaderna i koncernen om 26 722 (22 204) avser 2 180 (2 755) styrelse och VD.

Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	KONCERNEN 2021	KONCERNEN 2020	MODERBOLAGET 2021	MODERBOLAGET 2020
Komponentavskrivning förv.fastigheter	-153 886	-148 156	-	-
Nettoeffekt utrangeringsavdrag förv.fastigheter	-5 589	-7 079	-	-
Byggnadsinventarier	-4 679	-4 514	-	-
Maskiner och inventarier	-12 432	-12 963	-4 108	-5 966
	-176 586	-172 712	-4 108	-5 966

Not 7 Leasingavtal - leasetagare	KONCERNEN 2021	2020	MODERBOLAGET 2021	2020
Operationell leasing				
Kostnadsförda leasingavgifter avseende operationella leasingavtal:	-16 853	-16 361	-12 552	-12 056
Framtida minimileaseavgifter avseende ej uppsägningsbara operationella leasingavtal:				
Ska betalas inom 1 år	-4 015	-3 363	-1 103	-869
Ska betalas senare än 1 år men inom 5 år	-956	-	-	-
Ska betalas senare än 5 år	-11 734	-12 352	-11 653	-11 357
	-16 705	-15 715	-12 756	-12 226

Koncernen och moderföretaget har ingått följande väsentliga leasingavtal vilka redovisas som operationella leasingavtal: Hyresavtal för kontor, lager och garage- samt parkeringsplatser.

Not 8 Leasingavtal - leasegivare	KONCERNEN 2021	2020	MODERBOLAGET 2021	2020
Operationell leasing				
Leasingavtal där företaget är leasegivare avseende hyra av lokaler och bostäder.				
Framtida minimileaseavgifter avseende ej uppsägningsbara operationella leasingavtal:				
Lokaler				
Inom 1 år	10 424	14 991	-	-
Senare än 1 år men inom 5 år	76 198	68 962	-	-
Senare än 5 år	14 110	17 592	-	-
	100 732	101 545	-	-
Bostäder	497 220	487 227	-	-
Garage och p-platser	19 548	18 964	-	-

Not 9 Resultat från andelar i intresseföretag	KONCERNEN 2021	2020	MODERBOLAGET 2021	2020
Storstaden Bostad Nacka AB	20 900	24 267	-	-
Storstaden Bostad Älvsjö II AB	-	560	-	-
Storstaden Bostad Mälaräng AB	-	221	-	-
Storstaden Bromma Bostad AB	-373	81	-	-
Storstaden Bostad Älvsjö III AB	-	72	-	-
Storstaden Bostad Älvsjö AB	-32	-51	-	-
Margretero Holding AB (koncern)	-2	-2	-	-
Bostadsbyggarna Besqab & EM HB	-	-1	-	-
Bostadsbyggarna EMP & Mecon HB	-1	-	-	-
	20 494	25 148	-	-

Not 10 Ränteintäkter och liknande resultatposter	KONCERNEN 2021	KONCERNEN 2020	MODERBOLAGET 2021	MODERBOLAGET 2020
Ränteintäkter från projekt enligt avtal	16 390	12 492	-	-
Utdelningar värdepappersinnehav	26 937	8 119	-	-
Resultat försäljning värdepapper	66 482	4 419	-	-
Valutakursdifferens värdepapper	40	0	-	-
Övriga finansiella intäkter	1 001	2 838	25	144
	110 850	27 868	25	144

Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter	KONCERNEN 2021	KONCERNEN 2020	MODERBOLAGET 2021	MODERBOLAGET 2020
Räntekostnader lån kreditinstitut	-98 841	-100 002	-	-
Nedskrivning värdepappersinnehav	-	-5 000	-	-
Valutakursdifferens värdepapper	-	-376	-	-
Övriga finansiella kostnader	-5 647	-4 928	-393	-1 321
	-104 488	-110 306	-393	-1 321

Not 12 Skatt på årets resultat	KONCERNEN 2021	KONCERNEN 2020	MODERBOLAGET 2021	MODERBOLAGET 2020
Aktuell skatt	0	-30	-	-
Uppskjuten skatt temporära skillnader	-28 397	-33 896	91	45
Uppskjuten skatt underskottsavdrag	-8 452	13 784	-	249
	-36 849	-20 142	91	294

Avstämning av effektiv skattesats

Redovisat resultat före skatt	223 192	97 273	-4 079	47 369
Skatt på redovisat resultat enligt gällande skattesats	-45 977	-20 816	840	-10 137
Skatteeffekt av:				
Korrigering avseende tidigare taxeringsår	-141	347	-	249
Ej avdragsgilla kostnader				
Bokförda kostnader som inte ska dras av	-19 022	-32 915	-750	-516
Skattefria intäkter				
Bokförda intäkter som inte ska tas upp	23 699	29 109	-	10 700
Kostnader som ska dras av men som inte ingår i det redovisade resultatet	4 593	3 337	-	-
Effekt uppskjuten skatt pga ny skattesats				
Justering uppskjuten skatt underskott enligt ny skattesats	0	-448	-	-
Justering temp. uppskjuten skatt enligt ny skattesats	0	1 244	-	-
Redovisad skatt	-36 849	-20 142	91	296

Not 13 Licenser	KONCERNEN 2021	KONCERNEN 2020	MODERBOLAGET 2021	MODERBOLAGET 2020
Ackumulerade anskaffningsvärden				
Vid årets början	-	-	-	-
Nyanskaffningar	4 313	-	4 313	-
Omklassificering licenser	14 944		14 253	
Avyttringar och utrangeringar	-6 840	-	-6 840	-
	12 417	-	11 726	-
Ackumulerade avskrivningar				
Vid årets början	-	-	-	-
Omklassificering licenser	-7 341		-7 341	
Avyttringar och utrangeringar	5 125	-	5 125	-
Årets avskrivning	-3 491	-	-3 395	-
	-5 707	-	-5 611	-
Redovisat värde vid årets slut	**6 710**	**-**	**6 115**	**-**

Not 14 Förvaltningsfastigheter	KONCERNEN 2021	KONCERNEN 2020	MODERBOLAGET 2021	MODERBOLAGET 2020
Byggnader				
Ack. anskaffningsvärden				
Vid årets början	6 278 609	6 162 837	-	-
Nyanskaffningar	298 379	134 475	-	-
Avyttringar och utrangering	-14 201	-18 703	-	-
Vid årets slut	6 562 787	6 278 609	-	-
Ackumulerade avskrivningar				
Vid årets början	-1 136 111	-999 579	-	-
Avyttringar och utrangering	8 611	11 624	-	-
Årets avskrivning enligt plan	-153 886	-148 156	-	-
Vid årets slut	-1 281 386	-1 136 111	-	-
Planenligt restvärde	**5 281 401**	**5 142 497**	-	-
Byggnadsinventarier				
Ack. anskaffningsvärden				
Vid årets början	77 261	-	-	-
Årets förändring	-8 687	77 261	-	-
Avyttringar och utrangering	-	-	-	-
Vid årets slut	**68 574**	**77 261**	-	-
Ack. avskrivning enl. plan				
Vid årets början	-4 514	-	-	-
Avyttringar och utrangering	-	-	-	-
Årets avskrivning enligt plan	-4 679	-4 514	-	-
Vid årets slut	-9 193	-4 514	-	-
Planenligt restvärde	**59 381**	**72 747**	-	-
Mark				
Ack. anskaffningsvärden				
Vid årets början	688 687	654 515	-	-
Nyanskaffningar	3 884	34 172	-	-
Vid årets slut	692 571	688 687	-	-
Planenligt restvärde	**692 571**	**688 687**	-	-
Summa förvaltningsfastigheter	**6 033 353**	**5 903 932**	-	-
Taxeringsvärden				
Byggnader	4 954 940	4 599 751	-	-
Mark	3 329 501	3 319 701	-	-
Mark med tomträtt	1 042 423	1 034 223	-	-
	9 326 864	8 953 675	-	-
Verkligt värde	**16 439 649**	**14 119 402**	-	-

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 2,80 (3,14) procent i genomsnitt för beståndet, varierande mellan enskilda fastigheter i intervallet 2,09 – 6,08 (1,65 - 6,03) procent.
För pågående nyproduktion har värdering skett till upparbetad investeringsvolym.

(fortsättning not 14)

Fastighetsinformation

Fastighetsbeteckning	*BOA, kvm*		*LOA, kvm*	*Bygg- / Ombyggnadsår*	*Taxeringsvärde 2021* *Byggnad*	*Mark*	**Totalt**
Stockholms kommun							
Analysen 1	7 314		187	2019 / -	259 000	186 000	**445 000**
Analysen 3	0		2 840	2020/-	87 000	25 000	**112 000**
Backåkra 8	4 731	*	312	2018 / -	146 600	102 732	**249 332**
Bjurbäcken 6	4 185		74	1956 / 2001	44 967	28 000	**72 967**
Bondetorpet 21	1 098		332	1885 / 1977	15 495	25 748	**41 243**
Bondetorpet 25	2 384		268	1932 / 1983	34 214	53 760	**87 974**
Brukslaven 1	6 878	*	467	1955 / 2004	76 063	46 761	**122 824**
Båtsmannen Större 26	4 354		801	1913 / 1981	68 800	99 200	**168 000**
Dymmelveckan 3	2 942		294	1959 / -	27 320	19 800	**47 120**
Edinge 1	5 472		379	1970 / -	43 046	15 511	**58 557**
Edinge 2	5 472		131	1971 / -	42 871	15 209	**58 080**
Ensta 1	0		2 320	1975	202	1 437	**1 639**
Fatburssjön 6							
Fatburssjön 7	12 455		2 546	1989 / -	211 000	298 000	**509 000**
Forskningen 2	6 290		297	2017/ -	247 157	196 760	**443 917**
Fägnaden 1	4 776		290	2010 / -	125 000	108 540	**233 540**
Gamen 16	5 767		118	2011 / -	140 448	129 044	**269 492**
Gjutaren 13	1 582		1 209	1905 / 1981	34 200	49 600	**83 800**
Grönsö 2	2 607	*	219	1957 / 2019	23 846	17 611	**41 457**
Harvpinnen 18	2 170		170	1913 / 1976	27 175	49 401	**76 576**
Hidinge 1	8 362	*	98	1970 / -	64 223	22 957	**87 180**
Hidinge 2	13 272	*	547	1971 / -	106 617	39 763	**146 380**
Hoppdomaren 2	2 051		98	1950 / 2004	24 455	21 580	**46 035**
Hållsätra 2	4 707	*	72	1966 / 2018	47 172	16 400	**63 572**
Hållsätra 6	5 596	*	146	1966 / 2018	56 372	19 302	**75 674**
Härolden 49	1 931		452	1888 / 1988	30 161	44 800	**74 961**
Högbergsterrassen 1	3 947		910	2004 / -	103 000	95 200	**198 200**
Hörninge 2	4 230		114	1971 / -	32 369	11 600	**43 969**
Hörninge 3	4 230		77	1971 / -	35 055	11 600	**46 655**
Hörninge 5	4 230		98	1972 / -	33 359	11 664	**45 023**
Isjakten 1	2 991		239	1951 / 2003	34 455	31 000	**65 455**
Kippinge 1	6 545		422	1971, 2008 / -	83 055	26 047	**109 102**
Kippinge 2	6 000		415	1971 / -	47 570	17 129	**64 699**
Klarbäret 5	920		620	1905 / 1991	12 600	19 800	**32 400**
Koppången 4	7 994	*	510	2018 / -	243 400	181 200	**424 600**
Kungsbacken 6	1 913		607	1883 / 1971	31 800	56 000	**87 800**
Kvadraten 36	4 632		952	1969 / 1986	72 000	95 600	**167 600**
Landsfogden 4	2 764	*	227	1953 / 2014	32 244	20 281	**52 525**
Landsfogden 6	2 022	*	63	1954 / 2014	21 715	13 600	**35 315**
Lästringe 3	5 106		123	1971 / -	39 451	14 072	**53 523**
Lästringe 4	2 373		660	1971 / -	17 868	6 445	**24 313**
Magistern 2	1 579		3 374	1982 / -	62 800	71 000	**133 800**
Nybygget 13	2 742		344	1974 / -	43 200	63 640	**106 840**
Nybygget 14	2 668		418	1897 / 1975	35 246	59 647	**94 893**
Oljan 29	1 187		150	1930 / 1989	20 513	27 146	**47 659**
Oljan 32	2 803		280	1930 / 1984	46 196	64 640	**110 836**
Oxkärran 1	3 291	*	887	1996 / -	99 000	114 000	**213 000**
Pagen 16	2 620		436	1986 / -	45 800	57 800	**103 600**
Pelarbacken Mindre 20	1 462		1 711	1958 / 2008	47 200	54 200	**101 400**
Pelarbacken Mindre 22	4 045		905	1958 / 2008	76 600	97 000	**173 600**
Plogen 4	2 250		857	1929 / 1998	45 000	57 000	**102 000**
Päronträdet 7	1 654		134	1931 / 2004	39 200	47 000	**86 200**
Rottninge 1	5 628		626	1971, 2008 / -	75 081	23 058	**98 139**
Rudan Större 12	1 757		48	1908 / 1982	25 361	38 522	**63 883**
Ruddammen 28	8 147	*	92	1991 / -	136 810	237 000	**373 810**
Råttan 13	5 626		2 212	1963 / -	100 000	136 600	**236 600**
Sandstuhagen 1 (andel 48,857 %)		**		1990 / -	9 400		**9 400**

(fortsättning not 14)

Fastighetsbeteckning	*BOA, kvm*	*LOA, kvm*	*Bygg- / Ombyggnadsår*	*Taxeringsvärde 2021* Byggnad	Mark	Totalt
Stockholms kommun						
Schönborg 6	4 241	4 040	1960 / 2020	99 000	153 000	**252 000**
Signalen 11	1 405	647	1932 / 1987	27 600	38 600	**66 200**
Sleipner 5	1 248	70	1909 / 1985	18 496	34 000	**52 496**
Slipen 42/Slipen 43	3 120	253	1944 / 1978	44 370	70 503	**114 873**
Stafsinge 1	0 *	859	1970 / -	5 800	1 911	**7 711**
Stora Tensta 1	4 866	337	1971 / -	39 716	13 311	**53 027**
Sundsta Gård 2	0 *	1 962	1987 / -	9 189	8 200	**17 389**
Taklampan 1	4 145 *	125	2016 / -	125 402	58 330	**183 732**
Tamburmajoren 5	2 416	331	1937 / 2003	45 200	66 600	**111 800**
Timmermannen 28	1 023	102	1902 / 1985	15 395	21 600	**36 995**
Timmermannen 30	2 563	96	1932 / 1984	37 193	55 000	**92 193**
Timmermannen 33	2 138	576	1936 / 1992	45 600	49 978	**95 578**
Trasten 17	1 356	349	1886 / 1980	23 062	41 547	**64 609**
Tryckläset 1	11 180 *	360	1957 / 1995	113 246	75 761	**189 007**
Trädskolan 3	11 674	1 306	1990 / -	160 644	145 510	**306 154**
Ängs-Bod-Rönnholmen	16 134 *	2 100	1968 / 2019	137 400	66 614	**204 014**
Järfälla kommun						
Barkarby 2:37	7 748	193	2015 / -	160 200	32 828	**193 028**
Sundbybergs kommun						
Hjulmakaren 1	3 889	715	2017 /-	92 600	27 566	**120 166**
Liden 12	1 730	95	1957 / 2017	24 075	18 658	**42 733**
Totalt	**304 617**	**47 689**		**4 954 940**	**4 371 924**	**9 326 864**

** Upplåtelseform tomträtt. För övriga fastigheter är upplåtelseformen äganderätt.*
*** Byggnad på ofri grund.*

Not 15 Maskiner och Inventarier	KONCERNEN **2021**	**2020**	MODERBOLAGET **2021**	**2020**
Ackumulerade anskaffningsvärden				
Vid årets början	112 898	91 887	55 348	42 496
Nyanskaffningar	10 573	29 111	2 837	13 933
Omklassificering licenser	-14 944	-	-14 253	-
Avyttringar	-8 861	-8 100	-1 662	-1 081
	99 666	112 898	42 270	55 348
Ackumulerade avskrivningar				
Vid årets början	-64 600	-56 000	-33 511	-27 975
Omklassificering licenser	7 341	-	7 341	-
Avyttringar	5 790	4 363	1 021	430
Årets avskrivning	-12 143	-12 963	-4 236	-5 966
	-63 612	-64 600	-29 384	-33 511
Redovisat värde vid årets slut	**36 055**	**48 299**	**12 886**	**21 837**

Not 16 Andelar i koncernföretag	KONCERNEN **2021**	**2020**	MODERBOLAGET **2021**	**2020**
Ackumulerade anskaffningsvärden				
Vid årets början	-	-	441 925	441 925
Förvärv	-	-	50	-
Tillskott	-	-	19 957	-
	-	-	461 932	441 925
Redovisat värde vid årets slut	**-**	**-**	**461 932**	**441 925**

(fortsättning not 16)

Specifikation av moderbolagets innehav av andelar i koncernföretag

Koncernföretag / Org nr / Säte	*Antal andelar*	*Andelar i procent*	*Eget kapital*	*Årets resultat*	**2021-12-31 Redovisat värde**	**2020-12-31 Redovisat värde**
Einar Mattsson Fastighets AB 556626-1912 / Stockholm	1 500	100%	587 668	6 577	**40 452**	**40 452**
Einar Mattsson Byggnads AB 556628-0557 / Stockholm	5 000	100%	239 734	-2 887	**231 867**	**228 980**
Einar Mattsson Fastighetsförvaltning AB 559115-1740 / Stockholm	500	100%	7 783	-1 573	**10 623**	**9 050**
Heirloom Asset Management AB 556642-4312 / Stockholm	1 000	100%	39 538	-61	**32 909**	**32 848**
Einar Mattsson Projekt AB 556789-4877 / Stockholm	1 000	100%	1 483 898	-13 231	**143 026**	**130 595**
Fastighets AB Snörslån 559313-6947 / Stockholm	500	100%	3 043	-12	**3 055**	**0**
Summa redovisat värde					**461 932**	**441 925**

Not 17 Andelar i intresseföretag	*KONCERNEN* **2021**	**2020**	*MODERBOLAGET* **2021**	**2020**
Ackumulerade anskaffningsvärden				
Vid årets början	27 612	3 566	-	-
Andel av årets resultat	20 494	25 148	-	-
Avyttring	-24	-1 102	-	-
	48 082	27 612	-	-
Redovisat värde vid årets slut	**48 082**	**27 612**	-	-

(fortsättning not 17)

Specifikation av koncernens innehav av andelar i intresseföretag

Intresseföretag / Org nr / Säte	*Antal andelar*	*Andel i procent*	*Andel av årets resultat*	*Andel av eget kapital*	**Redovisat värde 2021-12-31**
Margretero Holding AB / 556789-4885 / Stockholm	500	50%	-2	34	**34**
Bostadsbyggarna Besqab & EM HB / 969699-4731 / Stockholm	-	50%	-	55	**-1 727**
Storstaden Bromma Bostad AB / 556968-9481 / Stockholm	50	50%	-373	285	**285**
Storstaden Bostad Älvsjö AB / 559102-6942 / Stockholm	250	50%	-32	56	**56**
Storstaden Bostad Nacka AB / 559110-7296 / Stockholm	25 000	50%	20 900	45 276	**45 276**
Bostadsbyggarna EMP & Mecon HB / 969774-9571 / Stockholm	-	50%	-1	4 156	**4 156**
Summa redovisat värde			**20 494**		**48 082**

Not 18 Andra långfristiga värdepappersinnehav	*KONCERNEN* **2021**	**2020**	*MODERBOLAGET* **2021**	**2020**
Ackumulerade anskaffningsvärden				
Vid årets början	499 563	494 359	-	-
Tillkommande tillgångar	147 659	24 964	-	-
Avgående tillgångar	-63 656	-14 759	-	-
Årets nedskrivningar	0	-5 000	-	-
	583 566	499 563	-	-
Redovisat värde vid årets slut	**583 566**	**499 563**	-	-

Specifikation av värdepapper	**2021-12-31 Anskaffnings-värde**	**Marknads-värde***	**2020-12-31 Anskaffnings-värde**	**Marknads-värde***
Marknadsnoterade innehav	508 910	892 180	433 527	620 434
Onoterade innehav	74 656	-	66 036	-
Summa	**583 566**		**499 563**	

* För onoterade innehav kan marknadsvärde ej anges.

Not 19 Uppskjuten skattefordran

Underskottsavdrag föreligger i koncernen med 1 060 467 549 (1 101 501).

Not 20 Exploateringsfastigheter

Exploateringsfastigheter avser externt och internt nedlagda exploateringskostnader för mark, markanvisningar och byggnader där merparten av värdet bedöms ligga i en framtida exploatering. I koncernen fördelar sig posten på mark med 26 262 (55 648) och andra upparbetade exploateringskostnader med 10 584 (41 532).

Not 21 Upparbetad, ej fakturerad intäkt

Posten omfattar huvudsakligen två pågående bostadsprojekt där entreprenadavtal med bostadsrättsförening eller ett fastighetsbolag har tecknats.

Projekt Telefoncentralen
Omfattar 157 lägenheter, 6 lokaler samt 62 garageplatser som uppförs i Telefonplan, Stockholm.
Inflyttning har påbörjats under januari 2022.

Projekt Täby
Omfattar 155 lägenheter, 75 parkeringsplatser samt lokaler som uppförs i Täby, Stockholm.
Första inflytt väntas ske under hösten 2022.

Projekt Persikan
Omfattar 99 lägenheter, 26 garageplatser samt lokaler som uppförs på Södermalm i Stockholm.
Första inflytt väntas ske under 2023.

Övrigt belopp avser upparbetade men ej fakturerade intäkter i byggrörelsen.

Not 22 Hyres- och kundfordringar

Av koncernens kundfordringar avser 0 (0) fordringar på bostadsrättsföreningar under uppförande.

Not 23 Övriga fordringar

Posten avser väsentligen fordringar på Skatteverket om 29 627 (32 413) samt fordran på Storstaden Stockholm Bostad AB 111 624 (96 215).

Not 24 Förutbet. kostnader och uppl. intäkter

Balansposten består i koncernen av periodiserade premier för allframtidsförsäkring om 5 203 (5 046) samt förutbetalda hyreskostnader om 3 006 (2 906). I övrigt består posten av periodiserade fastighetskostnader om 8 663 (8 038).

Not 25 Vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande i moderbolaget står enligt balansräkningen per 2021-12-31:

Balanserat resultat	178 390
Årets resultat	-3 988
	174 402

Styrelsen föreslår att vinstmedlen ska disponeras enligt följande:

Utdelning	60 000
Balanseras i ny räkning	114 402
	174 402

Not 26 Antal aktier och kvotvärde	KONCERNEN 2021	KONCERNEN 2020	MODERBOLAGET 2021	MODERBOLAGET 2020
Antal aktier	-	-	1 800	1 800
Kvotvärde i kronor	-	-	83	83

Not 27 Uppskjuten skatteskuld	KONCERNEN 2021	KONCERNEN 2020	MODERBOLAGET 2021	MODERBOLAGET 2020
Uppskjuten skatt	383 481	355 130	-	-
	383 481	355 130	-	-

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

Not 28 Övriga avsättningar	KONCERNEN 2021	KONCERNEN 2020	MODERBOLAGET 2021	MODERBOLAGET 2020
Avsättning till garantireserv	25 474	31 050	-	-
	25 474	31 050	-	-

Not 29 Skulder till kreditinstitut

Av den totala låneskulden i koncernen är 3 850 000 säkrad genom ränteswapavtal med återstående löptid mellan 0,2 och 9,5 år till en genomsnittlig räntesats om 0,9 %. Återstoden, 1 444 180, löper med rörlig ränta. Den rörliga räntan har under räkenskapsåret varit i genomsnitt 1,0 %. Av den totala låneskulden löper 645 359 till 2022, 1 149 605 till 2023, 1 050 000 till 2024, 1 000 180 till 2025, 1 136 037 000 till 2026 och 313 000 till 2028. Utöver detta finns i koncernen ett premielån om 1 137 som upptagits i samband med tecknande av s.k. allframtidsförsäkring. Den totala räntan inom koncernen uppgår till 1,8%. Premielånet amorteras i annuiteter t.o.m. utgången av 2046. Beloppen avser nominella värden.

Not 30 Säkringsredovisning för ränte-risker avseende fastighetslån	KONCERNEN 2021	KONCERNEN 2020	MODERBOLAGET 2021	MODERBOLAGET 2020
Totalt verkligt värde på ränteswapar	-38 587	-129 301	-	-
	-38 587	-129 301	-	-

Inom koncernen har avtal om ränteswapar tecknats. 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 31 Fakturerad, ej upparbetad intäkt	KONCERNEN 2021	KONCERNEN 2020	MODERBOLAGET 2021	MODERBOLAGET 2020
Fakturerad intäkt för ej avslutade entreprenader	-	179 994	-	-
Avgår: skulder till koncernföretag	-	-17 540	-	-
Avgår: upparbetning	-	-158 578	-	-
	-	3 876	-	-

Not 32 Övriga skulder

Balansposten i koncernen består till största del av förskottsbetalda hyror med 52 273 (58 169).

Not 33 Uppl. kostnader och förutbet. intäkter	KONCERNEN 2021	KONCERNEN 2020	MODERBOLAGET 2021	MODERBOLAGET 2020
Uppl. personalkostnader	46 130	44 978	7 607	7 710
Uppl. låneräntor	9 649	9 743	-	-
Uppl. fastighetskostnader	1 857	6 943	-	-
Uppl. kostnader exploateringsfgh/pågående projekt	3 058	3 093	-	-
Övrigt	39 557	23 957	943	497
	100 251	88 714	8 550	8 207

Not 34 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser	KONCERNEN 2021	KONCERNEN 2020	MODERBOLAGET 2021	MODERBOLAGET 2020
Ställda säkerheter				
Fastighetsinteckningar	6 111 180	5 917 180	Inga	Inga
Eventualförpliktelser				
Borgensförbindelser för krediter	1 170 000	192 000	Inga	Inga
Borgensförbindelser för framtida köpeskilling	5 000	22 500	Inga	Inga
Moderbolagsborgen i entreprenadavtal	19 345	34 459	19 345	34 459

Not 35 Definitioner

Synlig soliditet
Eget kapital dividerat med balansomslutning.

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.

Räntetäckningsgrad
Rörelseresultat med återläggning av avskrivningar på förvaltningsfastigheter plus ränteintäkter, dividerat med räntekostnader.

Stockholm 2022 - 05 - 04

Arne Karlsson
Ordförande

Leif Johansson

Gun Nilsson

Anders Ränk

Kristina Ränk

Stefan Ränk
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har avgivits 2022 - 05 - 04

Katrine Söderberg

Building a better working world

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Einar Mattsson AB, org.nr 556626-1920

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Einar Mattsson AB för år 2021.

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 2021 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.

Building a better working world

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 AB för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören 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 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 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den 4 maj 2022

Katrine Söderberg
Auktoriserad revisor

Ernst & Young