

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

Styrelsen och verkställande direktör för Einar Mattsson Byggnads AB (556628-0557)
avger följande årsredovisning för verksamhetsåret 2023.

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.

Einar Mattsson Byggnads AB bedriver 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 arbetar uteslutande 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 (kkkr).

Översikt över företagets utveckling*	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning kkr	748 500	567 099	483 803	421 766
Rörelseresultat kkr	6 212	-18 227	-29 469	-19 632
Balansomslutning kkr	389 730	336 902	361 230	664 864
Soliditet %	60	71	66	36
Medelantalet anställda	75	61	65	76

* se not 28 för nyckeltalsdefinitioner

Översikt över företagets utveckling

Nettoomsättningen 2023 uppgick till 784 mkr (567 mkr). Den ökade omsättningen beror framförallt på tilltagande projektolymer hänförliga till främst nyproduktionsprojekt av bostadsrätter där beställare är systerbolaget Einar Mattsson Projekt AB. Bostadsrättsprojektet Elddonet som pågått under hela 2022, avslutades 2023 och årets projektvolym är i stället främst hänförlig till projekt Lokstallarna Harvard och Lokstallarna Greifswald i Hagastaden och projekt Persikan på Södermalm.

Vad gäller nyproduktion av hyresprojekt färdigställdes flertalet stora projekt 2019 och sedan dess är det till stor del bostadsrättsprojekt som haft bäring på bolagets omsättning. Bolaget har 2023 färdigställt uppförandet av 122 hyreslägenheter i kvarteret Persikan på Södermalm.

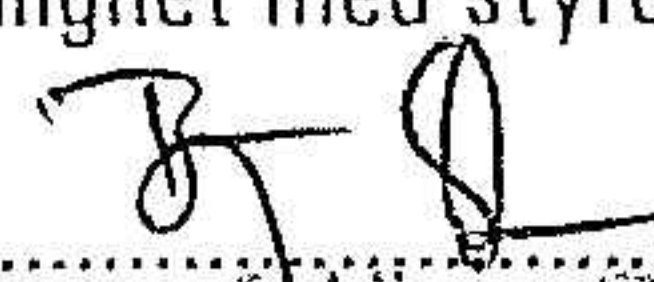
Utöver flertalet nybyggnationsprojekt har bolaget under 2023 påbörjat etapp 2 av projekt Bergsgruvan. Bolaget har under året fortsatt med ROT-projekt av fastigheten Kvadraten 36 samt fastigheten Råttan 13, båda belägna på Södermalm, som påbörjades under 2022.

Bolagets finansiella ställning är fortsatt stark med god soliditet. Av bolagets totala skulder utgörs 22 procent (21 procent) av skulder till koncernföretag. 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 faststälts på årsstämma den 4/5 2024.

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


Björn Strid 3/6 2024

Händelser under året

Verksamhetsåret har fortsatt präglats av förbättringsarbeten i syfte att effektivisera och genomlysa ROT- och nyproduktionsprocessen samt stärka bolagets arbetsmiljöarbete och integrera hållbarhet i bolagets affär. Einar Mattsson Byggnads AB har aktivt arbetat med hållbarhetsfrågor och satt upp tydliga mål med fokus på att minska avfall i projekten och samtidigt minska bolagets kostnader. Ett Avfallsråd har bildats för att effektivisera bolagets arbete inom just avfall, sortering och återvinning. Under året har också en modell arbetats fram i syfte att energieffektivisera bolagets etableringar bland annat med hjälp av solceller. Modellen innebär en lösning där solcellsanläggningen på ett enkelt sätt går att flytta mellan projekten.

Einar Mattsson Byggnads AB har under året verkat för en ökad digitalisering och arbetat med fortsatt implementation av ett nytt inköpssystem. Även arbetsmiljö och säkerhet har varit i fokus där ett Arbetsmiljöråd bildats för att belysa prioriterade arbetsmiljöfrågor. Bolaget har under året utfört ett antal oanmälda platsbesök i projekten med hjälp av en extern part för att kontrollera ID06 och andra behörigheter. Syftet med platsbesöken är att minimera risken för oseriösa aktörer och underentreprenörer som tar in obehörig arbetskraft. Under räkenskapsåret har bolaget fortsatt att rekrytera för att förstärka inom områdena platsledning, inköp och kvalitets-, miljö och arbetsmiljösamordning. Därtill har fler egna hantverkare anställts i syfte att bibehålla kvalitet, kunskap och kontinuitet i koncernen.

Framtida utveckling

Kontinuerligt förbättringsarbete över bolagsgränserna utgör en viktig del av bolagets verksamhet under kommande år och hållbarhetsarbetet är en betydelsefull del av den framtida utvecklingen med fokus på minskad klimatpåverkan. Även fortsatt implementering av de nya inköps- och hållbarhetssystemen kommer pågå under kommande år för att optimera inköpsprocessen, hållbarhetsredovisning och validering av relevant data. Till detta kommer fortsatt implementering för användande av IT-verktyg i högre grad ske.

Förvärv inom projektutvecklingsverksamheten som skett under 2023 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.

Förslag till vinstdisposition

Belopp i kr

Till årsstämman förfogande i bolaget står enligt balansräkningen:

Balanserat resultat	233 733 878
Årets resultat	<u>-4 904 308</u>
	228 829 571

Styrelsen föreslår att vinstmedlen ska disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	<u>228 829 571</u>
	228 829 571

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

2024060715472

Resultaträkning

<i>Belopp i kkr</i>	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Nettoomsättning		748 500	567 099
Övriga rörelseintäkter		433	650
Kostnader för produktion		-723 748	-564 919
Bruttoresultat	2	25 184	2 830
Central administration och marknadsföring		-18 972	-21 056
Rörelseresultat	2-9	6 212	-18 227
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	10	3 853	1 880
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-590	-433
Resultat efter finansiella poster		9 474	-16 780
<i>Bokslutsdispositioner</i>			
Koncernbidrag		-15 174	15 207
Resultat före skatt		-5 699	-1 573
Skatt	12	795	-
Årets resultat		-4 904	-1 573

Balansräkning

<i>Belopp i kkr</i>	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark		36	36
Maskiner och inventarier	13	5 189	3 897
		5 225	3 934
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	14	18 784	18 784
Andra långfristiga värdepappersinnehav		10	10
Uppskjuten skattefordran	15	24 661	23 866
		43 455	42 660
Summa anläggningstillgångar		48 680	46 594
Omsättningstillgångar			
<i>Varulager m.m.</i>			
Exploateringsfastigheter	16	6 000	6 000
Upparbetad, ej fakturerad intäkt	17	4 157	4 621
		10 157	10 621
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		19 263	24 327
Aktuell skattefordran	18	2 944	3 072
Fordringar hos koncernföretag		304 698	250 317
Övriga fordringar		2 851	1 375
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	1 127	588
		330 882	279 678
<i>Kassa och bank</i>		9	9
Summa omsättningstillgångar		341 049	290 309
SUMMA TILLGÅNGAR		389 730	336 902

202406071579

Balansräkning

<i>Belopp i kkr</i>	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	20, 21		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		5 000	5 000
Bundna reserver		1 000	1 000
		<u>6 000</u>	<u>6 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		233 734	235 307
Årets resultat		-4 904	-1 573
		<u>228 830</u>	<u>233 734</u>
Summa eget kapital		234 830	239 734
Avsättningar			
Garantiavsättningar	22	<u>14 746</u>	<u>11 779</u>
Summa avsättningar		14 746	11 779
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		52 031	39 628
Skulder till koncernföretag		33 394	19 985
Fakturerad, ej upparbetad intäkt	23	-	260
Övriga skulder	24	10 710	2 010
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	<u>44 018</u>	<u>23 507</u>
Summa kortfristiga skulder		140 154	85 390
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>389 730</u>	<u>336 902</u>

Rapport över förändring i eget kapital

Belopp i kkr

	BUNDET EGET KAPITAL		FRITT EGET KAPITAL		SUMMA
	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	
IB 2022-01-01	5 000	1 000	236 621	-2 887	239 734
Balanseras i ny räkning enl. beslut årsstämma			-2 887	2 887	0
Aktieägartillskott			1 573	-	1 573
Årets resultat				-1 573	-1 573
UB 2022-12-31	5 000	1 000	235 307	-1 573	239 734
Balanseras i ny räkning enl. beslut årsstämma			-1 573	1 573	0
Årets resultat				-4 904	-4 904
UB 2023-12-31	5 000	1 000	233 734	-4 904	234 830

2024060715475

2024060713476

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kkr</i>	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	6 212	-18 227
Återläggning av avskrivningar	1 538	1 368
Återläggning av garantiavsättningar	2 967	2 053
Återläggning av realisationsresultat materiella tillgångar	-527	-350
Erhållen ränta	3 853	1 880
Erlagd ränta	-590	-433
Betald/erhållen inkomstskatt	128	280
Kassaflöde löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital	13 580	-13 429
Förändring i rörelsekapital		
Förändring av lagertillgångar	464	14 653
Förändring av fordringar	-51 332	6 975
Förändring av leverantörsskulder	12 404	-5 893
Förändring av övriga kortfristiga rörelseskulder	42 361	-20 488
Kassaflöde från den löpande verksamheten	17 476	-18 182
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-3 529	-974
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	1 227	1 043
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 303	69
Finansieringsverksamheten		
Lämnat/erhållet aktieägartillskott	-	1 573
Lämnat/erhållet koncernbidrag	-15 174	15 207
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-15 174	16 780
Årets kassaflöde	0	-1 333
Likvida medel vid årets början	9	1 342
Likvida medel vid årets slut	9	9

Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

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

Intäktsredovisning

Inkomst från uppdrag på löpande räkning redovisas som intäkt i takt med att arbete utförs och material levereras eller förbrukas.

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.

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.

Koncerttillhörighet

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 bruttoreultat

	2023	2022
<i>Affärsområde Byggproduktion</i>		
Nettoomsättning	746 079	565 996
Produktionskostnader	<u>-730 875</u>	<u>-570 612</u>
	15 204	-4 616
<i>Övrigt/elimineringar *</i>		
Nettoomsättning	2 421	1 103
Övriga rörelseintäkter	433	650
Produktionskostnader	<u>7 127</u>	<u>5 693</u>
	9 980	7 446
Bruttoreultat	25 184	2 830
Central administration och marknadsföring	-18 972	-21 056
Rörelseresultat	6 212	-18 227

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

Not 3 Inköp och försäljning mellan koncernbolag

Av årets försäljning avser 681 288 (495 093) försäljning till andra koncernbolag.

Av årets inköp avser 25 824 (20 992) inköp från andra koncernbolag.

Not 4 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	2023	2022
<i>EY AB</i>		
Revisionsuppdrag	<u>-395</u>	<u>-380</u>
	-395	-380

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 **2023** **2022**

Medelantalet anställda	75	61
- varav män	65	52
- varav kvinnor	10	9

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

Antal anställda personer	71	58
--------------------------	----	----

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

	2023		2022	
	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 **2023** **2022**

Löner och ersättningar styrelse och VD*	-	-
Löner och ersättningar övriga anställda	-64 701	-53 236
	<u>-64 701</u>	<u>-53 236</u>
Sociala kostnader	-20 077	-16 972
- varav pensionskostnader	-6 160	-5 784

Av pensionskostnaderna om 0 (0) avser 0 (0) VD.

*VD är anställd i Einar Mattsson Projekt AB.

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar **2023** **2022**

Kostnader för produktion och förvaltning	-1 538	-1 368
	<u>-1 538</u>	<u>-1 368</u>

Not 8 Leasingavtal - leasetagare **2023** **2022**

Operationell leasing

Kostnadsförda leasingavgifter avseende operationella leasingavtal:	-1 871	-1 203
--	--------	--------

Framtida minimileaseavgifter avseende ej uppsägningsbara operationella leasingavtal:

Ska betalas inom 1 år	-1 675	-1 388
Ska betalas senare än 1 år men inom 5 år	-	-
Ska betalas senare än 5 år	-52	-81
	<u>-1 727</u>	<u>-1 469</u>

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

Hysesavtal 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 Ränteintäkter och liknande resultatposter	2023	2022
Koncerninterna ränteintäkter	3 806	1 877
Övriga ränteintäkter	47	2
	<u>3 853</u>	<u>1 880</u>

Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter	2023	2022
Koncerninterna räntekostnader	-587	-426
Övriga räntekostnader	-3	-8
	<u>-590</u>	<u>-433</u>

Not 12 Skatt	2023	2022
Uppskjuten skatt	795	-
	-	-
Avstämning av effektiv skattesats (i kkr)		
Redovisat resultat före skatt enligt redovisningen	-5 699	-1 573
Skatt på redovisat resultat enligt gällande skattesats	1 174	324
Skatteeffekt av:		
Bokförda kostnader som inte ska dras av	-1 051	-934
Kostnader som ska tas upp men som inte ingår i det redovisade resultatet	662	298
Bokförda intäkter som inte ska tas upp	10	313
Redovisad skatt	<u>795</u>	<u>-</u>

Not 13 Maskiner och inventarier	2023	2022
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	8 626	9 303
Nyanskaffningar	3 529	974
Avyttringar och utrangeringar	-1 858	-1 652
	<u>10 297</u>	<u>8 626</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-4 729	-4 319
Avyttringar och utrangeringar	1 158	958
Årets avskrivning	-1 538	-1 368
	<u>-5 108</u>	<u>-4 729</u>
Redovisat värde vid årets slut	5 189	3 897

Not 14 Andelar i koncernföretag	2023	2022
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	18 784	18 784
Inköp	-	-
Försäljning	-	-
	<u>18 784</u>	<u>18 784</u>
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	2023-12-31 Redovisat värde	2022-12-31 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 15 Uppskjuten skattefordran

Underskottsavdrag föreligger i bolaget med 119 713 (115 854).

Not 16 Exploateringsfastigheter

Exploateringsfastigheter avser externt och internt nedlagda exploateringskostnader för mark, markanvisningar och byggnader där merparten av värdet bedöms ligga i en framtida exploatering. Per 2023-12-31 avser posten i sin helhet fastigheten Sommaren 10.

Not 17 Upparbetad, ej fakturerad intäkt	2023	2022
Upparbetad intäkt för ej avslutade entreprenader	806 596	607 349
Avgår: fordringar hos koncernföretag	-774 032	-535 747
Avgår: fakturering	-28 406	-66 981
	<u>4 157</u>	<u>4 621</u>

Not 18 Aktuell skattefordran	2023	2022
Skatteskulder	-	-
Betald preliminärskatt	3 192	3 192
Fastighetsskatt	-248	-120
	<u>2 944</u>	<u>3 072</u>

Not 19 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023	2022
Förutbetalda kostnader	995	588
Övriga upplupna intäkter	131	-
	<u>1 127</u>	<u>588</u>

Not 20 Vinstdisposition

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

Balanserat resultat	233 734
Årets resultat	-4 904
	<u>228 830</u>
Styrelsen föreslår att vinstmedlen ska disponeras enligt följande:	
Balanseras i ny räkning	228 830
	<u>228 830</u>

Not 21 Antal aktier och kvotvärde

	2023	2022
Antal aktier	5 000	5 000
Kvotvärde i kronor	1 000	1 000

Not 22 Garantiavsättningar

	2023	2022
Belopp vid årets ingång	11 779	9 726
Årets avsättningar	9 374	9 324
Under året ianspråktaga belopp	-4 737	-6 187
Under året återförda belopp	-1 670	-1 084
	<u>14 746</u>	<u>11 779</u>

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 23 Fakturerad, ej upparbetad intäkt

	2023	2022
Fakturerad intäkt för ej avslutade entreprenader	-	20 728
Avgår: upparbetning	-	-20 468
	-	<u>260</u>

Not 24 Övriga skulder

	2023	2022
Redovisningskonto för moms	8 711	897
Personalskatt	1 146	919
Övrigt	853	195
	<u>10 710</u>	<u>2 010</u>

Not 25 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023	2022
Upplupen semesterlöneskuld	4 984	3 893
Sociala avgifter och särskild löneskatt	4 695	3 753
Upplupna kostnader pågående projekt	30 361	13 956
Övriga poster	3 979	1 905
	<u>44 018</u>	<u>23 507</u>

Not 26 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2023	2022
Ställda säkerheter	Inga	Inga
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Not 27 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 28 Nyckeltalsdefinitioner

Justerat eget kapital

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

Soliditet

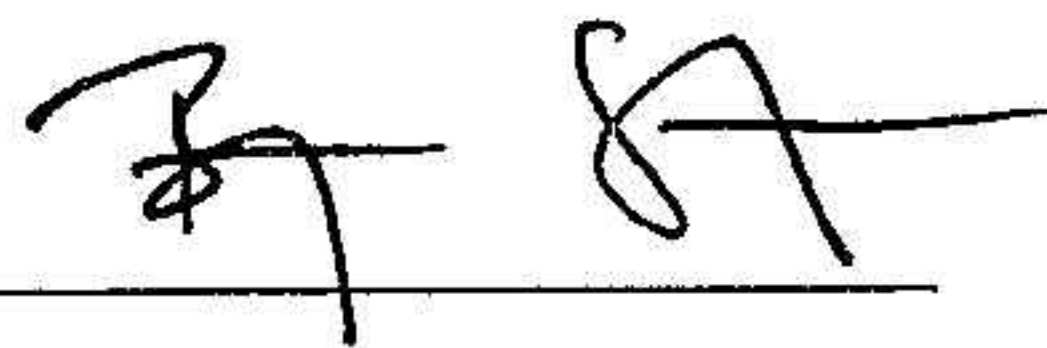
Justerat eget kapital i förhållande till balansomslutning.

202406071548

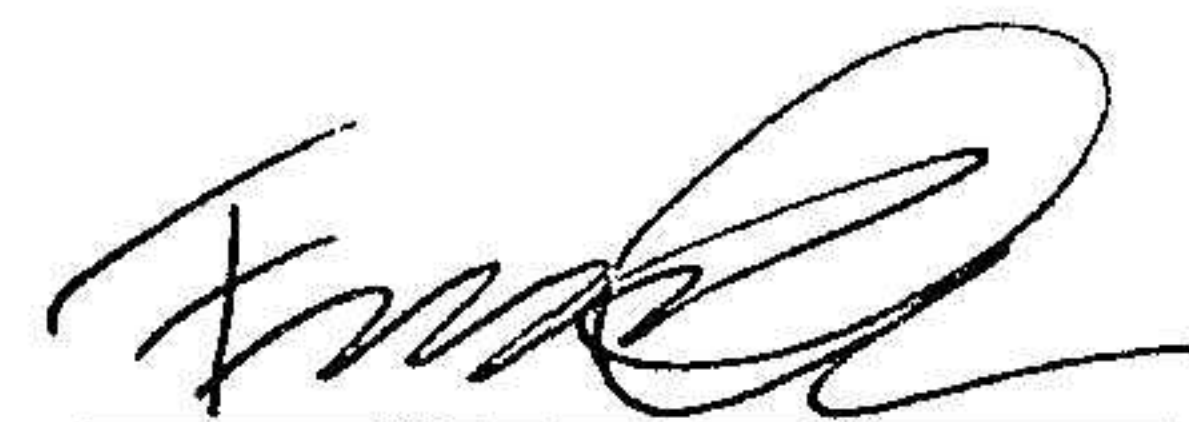
Årsredovisningen undertecknades av samtliga den 2024 - 05 - 03
Stockholm



Stefan Ränk
Ordförande



Björn Strid
Styrelseledamot



Fredrik Söderlund
Arbetsstagarrepresentant



Peter Svensson
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har avgivits 2024 - 05 - 06



Katrine Söderberg
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

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

Enligt min uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dessas finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Einar Mattsson Byggnads AB för år 2023-01-01 - 2023-12-31 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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

Stockholm den 6 maj 2024



Katrine Söderberg
Auktoriserad revisor

Kopia

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

Styrelsen och verkställande direktör för Einar Mattsson AB (556626-1920) avger följande årsredovisning och koncernredovisning för verksamhetsåret 2023.

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, bygggrörelse 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 2023 omsatte koncernen 2 229 (1 519) mkr med ett resultat efter finansiella poster om -14 (21) mkr. Resultatet har påverkats negativt av försämrade prognoser vilket lett till i vinstjusteringar för både pågående och under året avslutade projekt. Prognosförändringarna härrör dels till ökade kostnader på grund av det stigande ränteläget och ökad inflation, dels till minskade försäljningsintäkter för bostadsrättslägenheter givet att prisbilden påverkats negativt av den dämpade bostadsmarknaden. Det underliggande rörelseresultatet, före av- och nedskrivningar, är dock fortsatt starkt och koncernen har en god finansiell styrka.

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 316 849 kvm, men också lokaler om 43 295 kvm. Den tekniska och den ekonomiska förvaltningen har skötts av systerbolaget Einar Mattsson Fastighetsförvaltning AB.

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

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

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

Utöver pågående ROT-projekt har en större fasadrenovering av fastigheten Hoppdomaren 2 belägen i Hägersten genomförts där fasaden återställts till sitt ursprungliga skick efter att ha varit i behov av renovering. I Hjulsta fortgår alljämnt uppgraderingar av lägenheter och lokaler. Energiåtgärder löper på enligt plan och bland annat har arbetet fortsatt med att energisnåla belysningsarmaturer satts upp i fastigheterna. I övrigt har koncernen under året investerat i digitala inpasseringssystem för 10 av koncernens fastigheter och arbetet pågår successivt med att implementera detta i samtliga fastigheter.

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

Fastighetsbeståndet är finansierat genom lån i svenska kreditinstitut och snitträntan uppgår till 3,1% (2,0%). Räntetäckningsgraden är 2,3 (3,2) ggr enligt resultaträkningen. Betydande övervärden föreligger i fastighetsbeståndet, se not 14.

Einar Mattsson Projekt AB

Projekt som har varit betydande under räkenskapsåret är BRF Elddonet beläget i Täby med en försäljningsgrad om 72 procent samt projekt BRF Söderdepån på Södermalm där försäljningsgraden uppgår till 70 procent. Trots nedgången på bostadsmarknaden har försäljningen i båda projekten fortlöpt under året. I samband med projektavslut för BRF Elddonet har kvarvarande osålda lägenheter som uppgick till 49 stycken förvärvats av Einar Mattsson Projekt AB i enlighet med ekonomisk plan. I samband med årsbokslutet har en nedskrivning av bolagets andelar i bostadsrättslägenheter gjorts då marknadsvärdet bedömts understiga faktiskt förvärvat belopp. Per årsskiftet har fem av de förvärvade lägenheterna i BRF Elddonet sålts till extern part och fortsatt försäljning förväntas ske under kommande år.

Den ökade omsättningen gentemot föregående år förklaras av större projektvolymerna då båda etapperna av projekt Lokstallarna i Hagastaden har startat produktionen. BRF Lokstallarna Västra, etapp 1, som säljstartade under hösten har en försäljningsgrad om 21 procent och har därmed börjat vinstavräknats i koncernen. Den andra etappen, BRF Lokstallarna Östra, kommer att säljstarta under 2024.

Under 2023 har bolaget fortsatt arbetet med att reducera koncernens klimatpåverkan. Styrelsen har antagit nya hållbarhetsmål där CO₂e-utsläppen i nyproduktionskedjan ska halveras fram till år 2030. Ytterligare ett beslut som har tagits är att uppnå Miljöbyggnad guld avseende energiförbrukningen i kommande nyproduktionsprojekt.

Einar Mattsson Fastighetsförvaltning AB

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

Nettoomsättningen 2023 uppgick till 293 mkr (295 mkr), en minskning med ca 1 %. Trots en minskad omsättning ökar rörelseresultatet till följd av bland annat ökad stabilitet och försäljning inom gruppen projektledning teknik och energi. Se not 2 för fördelningen av omsättningen samt bruttoresultatet per affärsområde i Einar Mattsson-koncernen.

Hållbarhetsfrågor har under året varit i fokus, dels i form av energieffektivisering för bolagets förvaltningskunder i syfte att minska energianvändningen, dels minskad klimatpåverkan hänförlig till transporter i uppdragen genom färre körda kilometer. Bolaget har även fortsatt arbetet med att byta ut fossildrivna fordon mot eldrivna.

Einar Mattsson Fastighetsförvaltning AB har arbetat för att stärka samarbetet mellan olika avdelningar med målsättningen att tydliggöra ansvar och skapa förutsättningar för att utveckla kunderbjudandet både till befintliga och nya kunder. Bolaget har knutit till sig nya kunder för att vidare utöka verksamheten och uppvisar en fortsatt god kundnöjdhet.

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 2023 uppgick till 785 mkr (567 mkr). Den ökade omsättningen beror framförallt på tilltagande projektvolymerna hänförliga till nyproduktionsprojekt av bostadsrätter där beställare är systerbolaget Einar Mattsson Projekt AB. Utöver dessa projekt påverkas volymen av de ROT-projekt som genomförs på koncernens egna hyresfastigheter under året.

Bostadsrättsprojektet Elddonet som pågått under hela 2022, avslutades 2023 och årets projektvolym är i stället främst hänförlig till projekt Lokstallarna i Hagastaden. Även projekt Persikan har utgjort en väsentlig del av årets omsättningsökning.

Vad gäller nyproduktion av hyresprojekt färdigställdes under året 122 hyreslägenheter i kvarteret Persikan på Södermalm. Projekt Råttan, ett nybyggnationsprojekt där två våningar byggs på ovanpå den befintliga fastigheten, påbörjades under våren 2023 och är i full produktion. Utöver nybyggnationsprojekt har bolaget under 2023 färdigställt projekt Luxlampan 5 på Lilla Essingen, ett ROT-projekt som omfattat renovering av 48 st lägenheter och samt en lokal. Bolaget har under året fortsatt ROT-projektet av fastigheten Kvadraten 36 samt Råttan 13 på Södermalm.

Under räkenskapsåret har bolaget fortsatt att rekrytera fler egna hantverkare i syfte att behålla kvalitet, kunskap och kontinuitet i koncernen. Att ha egna hantverkare påverkar varumärket positivt då bolaget uppnår bättre kontroll på produkten och utförandet får nöjdare kunder.

Verksamhetsåret har fortsatt präglats av förbättringsarbeten i syfte att effektivisera och genomlysna ROT- och nyproduktionsprocessen samt stärka bolagets arbetsmiljöarbete och integrera hållbarhet i bolagets affär. Einar Mattsson Byggnads AB har aktivt arbetat med hållbarhetsfrågor och satt upp tydliga mål med fokus på att minska avfall i projekten och samtidigt minska bolagets kostnader.

Heirloom Asset Management AB

Bolagets verksamhet under året har bestått av placeringar i fastighetsfonder, noterade och onoterade aktier. Förvaltningen resulterade under året i ett överskott om 24 mkr (20 mkr) exklusive koncerninterna räntekostnader. Det föreligger per bokslutsdagen betydande övervärden, se not 18.

Förväntad framtida utveckling

Förutsättningarna för koncernens framtida utveckling bedöms som gynnsamma med hänsyn till det stora innehavet av bostadsfastigheter och den stora efterfrågan på hyresbostäder i Storstockholm.

Vad gäller Einar Mattsson Projekt AB kommer projekt Lokstallarna Östra i Hagastaden att säljstarta under 2024 och bolaget arbetar aktivt med analys av omvärldsläget för att anpassa bolagets affär och prissättning till ändrade förutsättningar givet det aktuella ränte- och inflationsläget.

Einar Mattsson Byggnads AB framtida utveckling är kopplad till koncernens nyproduktionsportfölj och det fortsatta underhållsbehovet av befintliga fastigheter. Koncernen följer sin strategi att investera i nya projekt och att underhålla sitt befintliga bestånd.

Einar Mattsson Fastighetsförvaltning AB kommer fortsätta arbetet med att knyta till sig fler och större kunder likt tidigare år, arbeta mot hållbarhetsmålen. Bolaget kommer stärka hållbarhetserbjudandet genom att paketera fler tjänster som gynnar fastighetsägaren och förstärka med resurser inom energiområdet för att bredda kunderbjudandet.

Det osäkra världsläget med stigande inflation och räntor skapar osäkerhet på marknaden. Det gör att fler möjligheter än problem uppenbarar sig för Einar Mattsson-koncernen genom att kunna göra förvärv till rimliga prisnivåer. 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*	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning (kkr)	2 222 080	1 517 806	1 804 666	1 563 996
Rörelseresultat (kkr)	126 519	56 735	216 821	179 711
Resultat efter finansiella poster (kkr)	-13 670	-20 904	223 192	97 273
Balansomslutning (kkr)	9 300 557	8 239 826	8 640 365	8 069 700
Eget kapital (kkr)	2 123 235	2 201 402	2 305 725	2 149 382
Synlig soliditet (%)**	23	27	27	27
Justerad soliditet (%)**	61	67	67	62
Räntefäcksgrad (ggr)**	1,8	2,2	4,7	3,3

** se not 35 för nyckeltalsdefinitioner

Vinstdisposition

Belopp i kr

Till årsstämman förfogande i moderbolaget står enligt balansräkningen:

Balanserat resultat	123 082 309
Årets resultat	<u>19 543 286</u>
	142 625 595

Styrelsen föreslår att vinstmedlen ska disponeras enligt följande:

Utdelning	59 250 000
Balanseras i ny räkning	<u>83 375 595</u>
	142 625 595

Styrelsens yttrande:

Styrelsens bedömning är att vinstutdelningen inte påverkar bolagets möjligheter att fullgöra sina förpliktelser på kort eller lång sikt. Inte heller antas den föreslagna vinstutdelningen påverka bolagets förmåga att göra eventuellt nödvändiga investeringar.

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

2024060715191

Resultaträkning

	Not	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<i>belopp i kkr</i>					
Nettoomsättning	2	2 222 080	1 517 806	89 252	81 726
Övriga rörelseintäkter		6 677	1 434	111	19
Kostnader för produktion och förvaltning	2	-1 779 739	-1 144 322	-	-
Avskrivning på förvaltningsfastigheter	6	-164 790	-162 791	-	-
Nedskrivning på förvaltningsfastigheter		-8 747	-	-	-
Bruttoresultat		275 481	212 126	89 364	81 745
Andelar i intresseföretags resultat	9	1 951	-12 212	-	-
Central administration och marknadsföring		-150 913	-143 179	-119 852	-113 408
Rörelseresultat	2-9	126 519	56 735	-30 489	-31 663
<i>Resultat från finansiella poster</i>					
Resultat från andelar i koncernföretag		-	-	30 000	40 000
Ränteintäkter och liknande resultatposter	10	50 955	42 326	32 876	15 597
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-191 143	-119 964	-46 956	-30 032
Resultat efter finansiella poster		-13 670	-20 904	-14 569	-6 098
<i>Bokslutsdispositioner</i>					
Koncernbidrag		-	-	34 739	48 169
Resultat före skatt		-13 670	-20 904	20 170	42 070
Skatt	12	-34 497	-23 420	-626	-3 390
Årets resultat		-48 167	-44 324	19 543	38 681

Balansräkning

KONCERNEN

MODERBOLAGET

belopp i kkr

Not 2023-12-31 2022-12-31 2023-12-31 2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Immateriella anläggningstillgångar

Varumärke		40	40	40	40
Licenser	13	2 204	4 492	1 619	3 810
		2 244	4 532	1 659	3 850

Materiella anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter	14	6 609 471	6 358 149	-	-
Maskiner och inventarier	15	37 603	28 637	9 247	10 986
		6 647 074	6 386 787	9 247	10 986

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag	16	-	-	520 254	484 786
Andelar i intresseföretag	17	3 279	2 769	-	-
Andra långfristiga värdepappersinnehav	18	946 302	812 662	-	-
Andra långfristiga fordringar		15 030	-	-	-
Uppskjuten skattefordran	12, 19	196 078	217 602	321	947
		1 160 689	1 033 033	520 575	485 733

Summa anläggningstillgångar 7 810 007 7 424 352 531 480 500 570

Omsättningstillgångar

Varulager m.m.

Material och förnödenheter		137	302	-	-
Exploateringsfastigheter	20	49 848	43 991	-	-
Andelar i bostadsrättsförening		128 371	-	-	-
Upparbetad, ej fakturerad intäkt	21	929 184	384 493	-	-
		1 107 540	428 786	-	-

Kortfristiga fordringar

Hyses- och kundfordringar	22	55 856	58 224	580	261
Fordringar hos koncernföretag		-	-	1 103 768	927 479
Fordringar hos intresseföretag		500	5 170	-	-
Aktuell skattefordran		7 884	6 622	1 532	1 532
Övriga fordringar	23	96 654	67 026	761	576
Förutbet. kostnader och uppl. intäkter	24	47 667	33 954	8 960	8 151
		208 561	170 995	1 115 601	937 999

Kassa och bank 174 450 215 693 78 994 179 134

Summa omsättningstillgångar 1 490 550 815 475 1 194 595 1 117 133

SUMMA TILLGÅNGAR 9 300 557 8 239 826 1 726 076 1 617 702

2024060715493

Balansräkning

KONGERNEN

MODERBOLAGET

<i>belopp i kkr</i>	Not	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital	25, 26				
<i>Bundet eget kapital</i>					
Aktiekapital		150	150	150	150
Reservfond		-	-	30	30
Övrigt tillskjutet kapital		1 353	2 579	-	-
		1 503	2 729	180	180
<i>Fritt eget kapital</i>					
Annat eget kapital		2 169 899	2 242 996	-	-
Balanserat resultat		-	-	123 082	114 402
Årets resultat		-48 167	-44 324	19 543	38 681
		2 121 733	2 198 673	142 626	153 082
Summa eget kapital		2 123 235	2 201 402	142 806	153 262
Avsättningar					
Uppskjuten skatteskuld	27	418 275	405 817	-	-
Övriga avsättningar	28	36 776	32 592	-	-
Summa avsättningar		455 051	438 409	-	-
Långfristiga skulder					
Skulder till kreditinstitut	29, 30	4 990 638	4 136 661	-	-
Depositioner		13 052	13 609	-	-
Övriga skulder		9 978	9 978	-	-
Summa långfristiga skulder		5 013 668	4 160 248	-	-
Kortfristiga skulder					
Skulder till kreditinstitut	29, 30	1 377 327	1 149 625	-	-
Leverantörsskulder		123 701	117 589	6 522	5 950
Skulder till koncernföretag		-	-	1 566 609	1 449 130
Skulder till intressebolag		8 224	8 502	-	-
Fakturerad, ej upparbetad intäkt	31	-	13 041	-	-
Övriga skulder	32	19 953	10 972	879	1 575
Uppl. kostnader och förutbet. intäkter	33	179 398	140 039	9 260	7 784
Summa kortfristiga skulder		1 708 603	1 439 767	1 583 270	1 464 440
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 300 557	8 239 826	1 726 076	1 617 702

Rapport över förändring i eget kapital

belopp i kkr

Moderbolaget

	BUNDET EGET KAPITAL		FRITT EGET KAPITAL		SUMMA
	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	
IB 2022-01-01	150	30	178 390	-3 988	174 582
Balanseras i ny räkning enl. beslut årsstämma			-3 988	3 988	0
Utdelning enl. beslut årsstämma			-60 000		-60 000
Årets resultat				38 681	38 681
UB 2022-12-31	150	30	114 402	38 681	153 262
Balanseras i ny räkning enl. beslut årsstämma			38 681	-38 681	0
Utdelning enl. beslut årsstämma			-30 000		-30 000
Årets resultat				19 543	19 543
UB 2023-12-31	150	30	123 082	19 543	142 806

Koncernen

	BUNDET EGET KAPITAL		FRITT EGET KAPITAL		SUMMA
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Annat eget kapital	Årets resultat	
IB 2022-01-01	150	46 286	2 072 946	186 343	2 305 725
Balanseras i ny räkning			186 343	-186 343	0
Kapitalandelsfond		-43 707	43 707		0
Utdelning enl. beslut årsstämma			-60 000		-60 000
Årets resultat				-44 324	-44 324
UB 2022-12-31	150	2 579	2 242 996	-44 324	2 201 402
Balanseras i ny räkning			-44 324	44 324	0
Kapitalandelsfond		-1 226	1 226		0
Utdelning enl. beslut årsstämma			-30 000		-30 000
Årets resultat				-48 167	-48 167
UB 2023-12-31	150	1 353	2 169 899	-48 167	2 123 235

2024060715495

Kassaflödesanalys

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<i>belopp i kkr</i>				
Den löpande verksamheten				
Rörelseresultat	126 519	56 735	-30 489	-31 663
Återläggning av avskrivningar	187 928	177 216	6 361	6 520
Återläggning av garantiavsättningar	4 184	7 118	-	-
Återläggning av realisationsresultat materiella tillgångar	-3 409	-1 575	-	92
Återläggning av andelar i intresseföretags resultat	-1 951	12 212	-	-
Erhållen utdelning	849	912	-	-
Erhållen ränta	23 829	9 431	32 876	14 247
Erlagd ränta	-175 935	-117 467	-47 250	-29 739
Betald/erhållen inkomstskatt	-1 777	-630	-	-204
Kassaflöde löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital	160 236	143 952	-38 501	-40 747
Förändring i rörelsekapital				
Förändring av lagertillgångar	-678 754	496 124	-	-
Förändring av fordringar	-36 303	223 584	-147 602	-315 822
Förändring av leverantörsskulder	6 113	-22 561	572	-3 898
Förändring av övriga kortfristiga rörelseskulder	19 813	-4 686	118 551	300 148
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-528 895	836 415	-66 980	-60 320
Investeringsverksamheten				
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar	-105	-253	-	-
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-449 525	-494 179	-2 429	-2 680
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar	-208 496	-295 225	-	-
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	7 112	3 629	-1	272
Avyttring av finansiella anläggningstillgångar	61 634	73 362	-	-
Utdelning från värdepappersinnehav	24 535	21 001	-	-
Utdelning från intressebolag	1 375	33 100	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-563 470	-658 565	-2 431	-2 408
Finansieringsverksamheten				
Lyft av lån	1 300 000	-	-	-
Amortering av lån	-218 321	-300 481	-	-
Förändring av övriga skulder	-557	-439	-	-
Lämnad utdelning	-30 000	-60 000	-30 000	-60 000
Lämnat/erhållet aktieägartillskott	-	-	-35 468	-22 853
Lämnat/erhållet koncernbidrag	-	-	34 739	48 169
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 051 122	-360 920	-30 729	-34 685
Årets kassaflöde	-41 243	-183 071	-100 140	-97 412
Likvida medel vid årets början	215 693	398 763	179 134	276 546
Likvida medel vid årets slut	174 450	215 693	78 994	179 134

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 ingår 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

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar, enligt komponentansats.

Följande avskrivningsplaner har tillämpats:

Licencer	5 år
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
Hysesgästanpassning 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 innehåser 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

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		MODERBOLAGET	
		2023	2022	2023	2022
	<i>Byggproduktion</i>				
	Intäkter	746 079	565 996	-	-
	Produktionskostnader	-730 875	-570 612	-	-
		15 204	-4 616	-	-
	<i>Fastighetsförvaltning</i>				
	Intäkter	292 760	294 635	-	-
	Produktionskostnader	-256 506	-265 475	-	-
		36 254	29 160	-	-
	<i>Projektutveckling</i>				
	Intäkter	1 011 428	474 035	-	-
	Produktionskostnader	-1 075 763	-534 961	-	-
		-64 335	-60 926	-	-
	<i>Förvaltningsfastigheter</i>				
	Hysesintäkter	687 283	648 968	-	-
	Övriga rörelseintäkter (erhållna offentliga stöd)	5 873	-	-	-
	Driftkostnader	-195 619	-192 337	-	-
	Reparation, underhåll och hyresgästanpassning	-48 026	-52 462	-	-
	Fastighetsskatt	-19 756	-19 278	-	-
	Tomträttsavgäld	-13 693	-13 636	-	-
	Kundförluster	-717	-230	-	-
	Driftöverskott	415 346	371 025	-	-
	Komponentavskrivning	-159 251	-156 511	-	-
	Nedskrivning på förvaltningsfastigheter	-8 747	-	-	-
	Nettoeffekt utranteringsavdrag	-1 434	-2 691	-	-
	Avskrivning byggnadsinventarier	-5 577	-4 599	-	-
		240 337	207 224	-	-
	<i>Övrigt/elimineringar *</i>				
	Intäkter	-515 461	-465 828	89 252	81 726
	Övriga intäkter	794	1 434	111	-
	Kostnader för produktion och förvaltning	561 216	504 669	-	-
	Koncernmässig avskrivning förvaltningsfastigheter	1 472	1 010	-	-
		48 021	41 285	89 364	81 726
	Bruttoresultat	275 481	212 126	89 364	81 726
	Central administration och marknadsföring	-150 913	-143 179	-119 852	-113 408
	Andelar i intresseföretags resultat **	1 951	-12 212	-	-
	Rörelseresultat	126 519	56 735	-30 489	-31 682

* 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 resultat effekter hänförliga till förvaltning av exploateringsfastigheter.

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

Not 3	Arvode och kostnads- ersättning till revisorer	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		2023	2022	2023	2022
	EY AB				
	Revisionsuppdrag	-2 671	-2 338	-335	-267
	Andra uppdrag	-	-13	-	-
		<u>-2 671</u>	<u>-2 351</u>	<u>-335</u>	<u>-267</u>

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		MODERBOLAGET	
		2023	2022	2023	2022
	Medelantalet anställda	319	313	42	41
	- varav män	210	200	15	13
	- varav kvinnor	109	113	28	28
	<i>Medelantalet anställda är beräknat enligt totalt antal arbetade timmar i förhållande till normalårsarbetstid.</i>				
	Antal anställda personer	307	305	43	42
	<i>Antal anställda personer är beräknat enligt genomsnittligt antal utbetalda löner under året.</i>				

	MODERBOLAGET			
	2023		2022	
	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		MODERBOLAGET	
		2023	2022	2023	2022
	Löner och ersättningar styrelse och VD	-11 473	-10 961	-6 003	-5 800
	Löner och ersättningar övriga anställda	-186 058	-169 171	-27 765	-24 982
		<u>-197 531</u>	<u>-180 133</u>	<u>-33 768</u>	<u>-30 782</u>
	Sociala kostnader	-80 957	-77 094	-16 416	-16 146
	- varav pensionskostnader	-19 881	-21 503	-4 701	-5 501

Av pensionskostnaderna i moderbolaget om 4 701 (5 501) avser 529 (743) styrelse och VD.
Av pensionskostnaderna i koncernen om 19 881 (21 503) avser 2 144 (2 244) styrelse och VD.

Not 6	Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		2023	2022	2023	2022
	Komponentavskrivning förv.fastigheter	-157 489	-155 474	-	-
	Nettoeffekt utraneringsavdrag förv.fastigheter	-1 434	-2 691	-	-
	Byggnadsinventarier	-5 577	-4 599	-	-
	Markanläggning	-83	-20	-	-
	Markinventarier	-207	-7	-	-
	Maskiner och inventarier	-15 312	-14 728	-6 361	-6 520
		<u>-180 103</u>	<u>-177 519</u>	<u>-6 361</u>	<u>-6 520</u>

Not 7 Leasingavtal - leasetagare	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2023	2022	2023	2022
<i>Operationell leasing</i>				
Kostnadsförda leasingavgifter avseende operationella leasingavtal:	-19 296	-16 958	-14 172	-13 107
Framtida minimileaseavgifter avseende ej uppsägningsbara operationella leasingavtal:				
Ska betalas inom 1 år	-4 262	-4 187	-630	-1 135
Ska betalas senare än 1 år men inom 5 år	-15 423	-14 145	-14 292	-13 078
Ska betalas senare än 5 år	-52	-81	-	-
	<u>-19 737</u>	<u>-18 413</u>	<u>-14 922</u>	<u>-14 213</u>

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		MODERBOLAGET	
	2023	2022	2023	2022
<i>Operationell leasing</i>				
Leasingavtal där företaget är leasegivare avseende hyra av lokaler och bostäder.				
Framtida minimileaseavgifter avseende ej uppsägningsbara operationella leasingavtal:				
<i>Lokaler</i>				
Inom 1 år	14 634	19 853	-	-
Senare än 1 år men inom 5 år	100 530	85 513	-	-
Senare än 5 år	12 568	13 643	-	-
	<u>127 732</u>	<u>119 010</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
<i>Bostäder</i>	547 654	507 104	-	-
<i>Garage och p-platser</i>	23 760	22 000	-	-

Not 9 Resultat från andelar i intresseföretag	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2023	2022	2023	2022
Storstadenkoncernen	1 402	-12 212	-	-
Margretero Holding AB	-6	0	-	-
Bostadsbyggarna Besqab & EM HB	1 781	0	-	-
Bostadsbyggarna EMP & Mecon HB	-1 226	0	-	-
	<u>1 951</u>	<u>-12 212</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

Not 10 Ränteintäkter och liknande resultatposter	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2023	2022	2023	2022
Ränteintäkter från projekt enligt avtal	11 250	11 329	-	-
Utdelningar värdepappersinnehav	24 535	21 001	-	-
Resultat försäljning värdepapper	1 394	7 021	-	-
Utdelning Brandkontoret	849	912	-	-
Valutakursdifferens värdepapper	348	211	-	-
Koncerninterna ränteintäkter	-	-	29 809	14 293
Övriga finansiella intäkter	12 579	1 851	3 067	1 304
	<u>50 955</u>	<u>42 326</u>	<u>32 876</u>	<u>15 597</u>

202406071550

Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter	KONGERNEN		MODERBOLAGET	
	2023	2022	2023	2022
Räntekostnader lån kreditinstitut	-186 471	-108 206	-2 178	-300
Nedskrivning värdepappersinnehav	-	-5 352	-	-
Koncerninterna räntekostnader	-	-	-44 696	-28 525
Övriga finansiella kostnader	-4 673	-6 406	-82	-1 207
	<u>-191 143</u>	<u>-119 964</u>	<u>-46 956</u>	<u>-30 032</u>

Not 12 Skatt	KONGERNEN		MODERBOLAGET	
	2023	2022	2023	2022
Aktuell skatt	-515	-229	-	-
Uppskjuten skatt temporära skillnader	-12 458	-22 336	93	92
Uppskjuten skatt underskottsavdrag	-21 524	-854	-719	-3 482
	<u>-34 497</u>	<u>-23 420</u>	<u>-626</u>	<u>-3 390</u>

Avstämning av effektiv skattesats

Redovisat resultat före skatt	-13 670	-20 904	20 170	42 070
Skatt på redovisat resultat enligt gällande skattesats	2 816	4 306	-4 155	-8 667

Skatteeffekt av:

Skattereduktion inventarier	-	203	-	-
Korrigerig avseende tidigare taxeringsår	319	-3	-	-
Bokförda kostnader som inte ska dras av	-51 527	-60 471	-2 656	-3 102
Kostnader som ska dras av men som inte ingår i det redovisade resultatet	9 255	8 524	-	-
Bokförda intäkter som inte ska tas upp	4 428	24 021	6 184	8 378
Intäkter som ska tas upp men som inte ingår i det redovisade resultatet	-153	-	-	-
Avyttring delägarrätter	366	-	-	-
Redovisad skatt	<u>-34 497</u>	<u>-23 420</u>	<u>-626</u>	<u>-3 390</u>

Not 13 Licenser	KONGERNEN		MODERBOLAGET	
	2023	2022	2023	2022
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>				
Vid årets början	12 670	12 417	11 726	11 726
Nyanskaffningar	105	253	-	-
Avyttringar och utrangeringar	-	-	-	-
	<u>12 775</u>	<u>12 670</u>	<u>11 726</u>	<u>11 726</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>				
Vid årets början	-8 178	-5 707	-7 916	-5 611
Avyttringar och utrangeringar	-	-	-	-
Årets avskrivning	-2 393	-2 471	-2 191	-2 305
	<u>-10 571</u>	<u>-8 178</u>	<u>-10 107</u>	<u>-7 916</u>
Redovisat värde vid årets slut	2 204	4 492	1 619	3 810

2024060715502

Not 14 Förvaltningsfastigheter	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2023	2022	2023	2022
Byggnader				
<i>Ack. anskaffningsvärden</i>				
Vid årets början	7 030 364	6 562 787	-	-
Nyanskaffningar	407 829	473 410	-	-
Avyttringar och utrangering	-11 790	-5 833	-	-
Vid årets slut	7 426 403	7 030 364	-	-
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>				
Vid årets början	-1 433 718	-1 281 386	-	-
Avyttringar och utrangering	10 356	3 142	-	-
Årets avskrivning enligt plan	-164 952	-155 474	-	-
Vid årets slut	-1 588 314	-1 433 718	-	-
Planenligt restvärde	5 838 089	5 596 647	-	-
Byggnadsinventarier				
<i>Ack. anskaffningsvärden</i>				
Vid årets början	69 549	68 574	-	-
Nyanskaffningar	11 481	976	-	-
Avyttringar och utrangering	-	-	-	-
Vid årets slut	81 031	69 549	-	-
<i>Ack. avskrivning enl. plan</i>				
Vid årets början	-13 792	-9 193	-	-
Avyttringar och utrangering	-	-	-	-
Årets avskrivning enligt plan	-5 571	-4 599	-	-
Vid årets slut	-19 363	-13 792	-	-
Planenligt restvärde	61 667	55 757	-	-
Mark				
<i>Ack. anskaffningsvärden</i>				
Vid årets början	704 220	692 571	-	-
Nyanskaffningar	1 383	11 649	-	-
Nedskrivning	-1 296	-	-	-
Vid årets slut	704 307	704 220	-	-
Planenligt restvärde	704 307	704 220	-	-
Markanläggning				
<i>Ack. anskaffningsvärden</i>				
Vid årets början	1 248	-	-	-
Årets förändring	1 632	1 248	-	-
Vid årets slut	2 880	1 248	-	-
<i>Ack. avskrivning enl. plan</i>				
Vid årets början	-20	-	-	-
Årets avskrivning enligt plan	-83	-20	-	-
Vid årets slut	-103	-20	-	-
Planenligt restvärde	2 777	1 228	-	-

(fortsättning not 14)

Markinventarier				
<i>Ack. anskaffningsvärden</i>				
Vid årets början	306	-	-	-
Årets förändring	2 534	306	-	-
Vid årets slut	2 840	306	-	-
<i>Ack. avskrivning enl. plan</i>				
Vid årets början	-7	-	-	-
Årets avskrivning enligt plan	-201	-7	-	-
Vid årets slut	-208	-7	-	-
Planenligt restvärde	2 632	299	-	-
Summa förvaltningsfastigheter	6 609 471	6 358 149	-	-
<i>Taxeringsvärden</i>				
Byggnader	6 255 127	6 203 991	-	-
Mark	4 855 499	4 618 971	-	-
Mark med tomträtt	1 368 894	1 368 894	-	-
	12 479 520	12 191 856	-	-
Verkligt värde	15 852 076	16 439 649	-	-

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

Fastighetsinformation

Fastighetsbeteckning	BOA, kvm	LOA, kvm	Bygg- / Ombyggnadsår	Taxeringsvärde 2023		
				Byggnad	Mark	Totalt
Stockholms kommun						
Analysen 1	7 314	183	2019 / -	310 400	243 000	553 400
Analysen 3	0	2 840	2020 / -	87 000	25 000	112 000
Backåkra 8	4 819 *	312	2018 / -	181 800	152 732	334 532
Bjurbäcken 6	4 185	94	1956 / 2001	54 996	34 000	88 996
Bondetorget 21	1 098	345	1885 / 1977	17 583	36 083	53 666
Bondetorget 25	2 384	268	1932 / 1983	38 870	75 951	114 821
Brukslaven 1	6 878 *	467	1955 / 2004	93 476	57 692	151 168
Båtsmannen Större 26	4 354	786	1913 / 1981	79 000	141 600	220 600
Dymmelveckan 3	2 942	294	1959 / 2021	56 773	24 200	80 973
Edinge 1	5 472	385	1970 / -	48 425	18 084	66 509
Edinge 2	5 472	131	1971 / -	48 021	17 798	65 819
Ensta 1	0	3 594	1975	202	1 437	1 639
Fatburssjön 6						
Fatburssjön 7	12 455	2 546	1989 / -	249 000	416 000	665 000
Forskningen 2	6 290	297	2017 / -	290 750	268 800	559 550
Fågnaden 1	4 776	290	2010 / -	148 800	152 380	301 180
Gamen 16	5 767	118	2011 / -	162 217	198 300	360 517
Gjutaren 13	1 582	1 209	1905 / 1981	37 400	57 800	95 200
Granatäpplet 1	7 222	0	2023 / -	41 216	230 381	271 597
Grönsö 2	2 607 *	219	1957 / 2019	57 882	21 592	79 474
Harvpinnen 18	2 170	170	1913 / 1976	31 234	69 529	100 763
Hidinge 1	8 362 *	98	1970 / -	74 253	27 149	101 402
Hidinge 2	13 272 *	560	1971 / -	123 200	46 565	169 765
Hoppdomaren 2	2 051	98	1950 / 2004	26 474	41 171	67 645
Hållsättra 2	4 707 *	72	1966 / 2018	59 506	19 600	79 106
Hållsättra 6	5 586 *	146	1966 / 2018	75 575	22 600	98 175
Häroiden 49	1 931	452	1888 / 1988	34 768	64 900	99 668

(fortsättning not 14)

Fästighetsbeteckning	BOA, kvm	LOA, kvm	Bygg- / Ombyggnadsår	Taxeringsvärde 2023		Totalt
				Byggnad	Mark	
Stockholms kommun						
Högbergsterrassen 1	3 947	910	2004 / -	128 000	133 000	261 000
Hörninge 2	4 230	114	1971 / -	38 398	13 600	51 998
Hörninge 3	4 230	77	1971 / -	39 247	13 600	52 847
Hörninge 5	4 230	99	1972 / -	37 404	13 661	51 065
Isjakten 1	2 991	239	1951 / 2003	37 546	59 000	96 546
Klippinge 1	9 022	422	1971, 2008 / -	97 376	30 613	127 989
Klippinge 2	6 000	415	1971 / -	54 932	20 091	75 023
Klarbäret 5	920	620	1905 / 1991	16 600	30 000	46 600
Koppången 4	7 994 *	510	2018 / -	300 000	270 200	570 200
Kungsbacken 6	1 913	622	1883 / 1971	34 600	77 200	111 800
Kvadraten 36	4 592	952	1969 / 1986	82 000	135 000	217 000
Landsfogden 4	2 764 *	227	1953 / 2014	39 589	24 656	64 245
Landsfogden 6	2 022 *	63	1954 / 2014	26 730	16 600	43 330
Lästringe 3	5 106	123	1971 / -	45 485	16 468	61 953
Lästringe 4	2 373	660	1971 / -	22 913	7 643	30 556
Magistern 2	1 579	3 344	1982 / -	77 000	88 000	165 000
Nybygget 13	2 742	344	1974 / -	50 200	89 960	140 160
Nybygget 14	2 668	418	1897 / 1975	39 556	84 760	124 316
Oljan 29	1 187	150	1930 / 1989	24 637	39 232	63 869
Oljan 32	2 803	280	1930 / 1984	53 200	91 166	144 366
Oxkärnan 1	3 291 *	887	1996 / -	126 000	161 000	287 000
Pagen 16	2 620	436	1986 / -	53 800	82 200	136 000
Pelarbacken Mindre 20	1 462	1 711	1958 / 2008	59 000	70 600	129 600
Pelarbacken Mindre 22	4 045	905	1958 / 2008	87 600	136 800	224 400
Plogan 4	2 250	866	1929 / 1998	50 600	77 200	127 800
Pärönrådet 7	1 654	134	1931 / 2004	44 537	53 000	97 537
Roltninge 1	8 111	626	1971, 2008 / -	89 476	27 013	116 489
Rudan Större 12	1 757	48	1908 / 1982	27 727	54 558	82 285
Ruddammen 28	8 147 *	92	1991 / -	148 264	282 000	430 264
Rättan 13	5 626	1 966	1963 / -	109 000	190 600	299 600
Rättan 14	***					
Sandstuhagen 1 (andel 48,857 %)	**		1990 / -	10 400		10 400
Schönborg 6	4 241	3 905	1960 / 2020	301 000	217 000	518 000
Signalen 11	1 405	647	1932 / 1987	31 600	52 200	83 800
Sleipner 5	1 248	70	1909 / 1985	19 012	40 000	59 012
Slipen 42/Slipen 43	3 120	253	1944 / 1978	50 206	100 744	150 950
Stafsinge 1	0 *	859	1970 / -	6 400	1 810	8 210
Stora Tensta 1	4 866	337	1971 / -	44 471	15 695	60 166
Sundsta Gård 2	0 *	1 950	1987 / -	9 189	8 200	17 389
Taklampan 1	4 145 *	125	2016 / -	129 800	85 330	215 130
Tamburmajoren 5	2 416	335	1937 / 2003	53 200	104 000	157 200
Timmermannen 28	1 023	102	1902 / 1985	17 340	31 000	48 340
Timmermannen 30	2 563	81	1932 / 1984	42 608	81 202	123 810
Timmermannen 33	2 138	576	1936 / 1992	54 800	70 253	125 053
Trasten 17	1 356	349	1886 / 1980	25 090	48 709	73 799
Trycklåset 1	11 180 *	480	1957 / 1995	142 726	92 692	235 418
Trädskolan 3	11 674	1 413	1990 / -	171 830	228 464	400 294
Ängs-Bod-Rönholmen	16 134 *	2 119	1968 / 2019	309 000	78 476	387 476
Järfälla kommun						
Barkarby 2:37	7 748	193	2015 / -	201 200	42 455	243 655
Sundbybergs kommun						
Hjulmakaren 1	3 889	715	2017 / -	120 600	30 566	151 166
Liden 12	1 730	95	1957 / 2017	29 023	19 492	48 515
Huddinge kommun						
Svärdfisken 4	104	0	1926 / 1986	1 830	2 206	4 036
Svärdfisken 6	110	747	1990 / -	1 662	7 789	9 451
Svärdfisken 7	0	737	1988 / -	1 980	6 200	8 180
Nacka kommun						
Sicklaön 2019:15	0	2 159	1912 / 1970	9 922	6 145	16 067
Totalt	317 061	52 476		6 255 127	6 224 393	12 479 520

* Upplåtelseform tomträtt. För övriga fastigheter är upplåtelseformen äganderätt.

** Byggnad på ofri grund.

*** Under fastighetsbildning.

Not 15 Maskiner och inventarier	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2023	2022	2023	2022
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>				
Vid årets början	91 129	99 666	34 841	42 270
Nyanskaffningar	24 666	6 591	2 429	2 680
Avyttringar	-12 043	-15 128	-923	-10 108
	<u>103 752</u>	<u>91 129</u>	<u>36 347</u>	<u>34 841</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>				
Vid årets början	-62 492	-63 612	-23 855	-29 384
Avyttringar	8 341	13 074	925	9 744
Årets avskrivning	-11 999	-11 953	-4 170	-4 215
	<u>-66 149</u>	<u>-62 492</u>	<u>-27 101</u>	<u>-23 855</u>
Redovisat värde vid årets slut	37 602	28 638	9 246,656	10 986

Not 16 Andelar i koncernföretag	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2023	2022	2023	2022
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>				
Vid årets början	-	-	484 786	461 932
Förvärv	-	-	-	-
Tillskott	-	-	35 468	22 853
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>520 254</u>	<u>484 786</u>
Redovisat värde vid årets slut	-	-	520 254	484 786

Specifikation av moderbolagets innehav av andelar i koncernföretag

Koncernföretag / Org nr / Säte	Antal andelar	Andelar i procent	Eget kapital	Årets resultat	2023-12-31 Redovisat värde	2022-12-31 Redovisat värde
Einar Mattsson Fastighets AB 556626-1912 / Stockholm	1 500	100%	619 394	31 707	40 492	40 492
Einar Mattsson Byggnads AB 556628-0557 / Stockholm	5 000	100%	234 830	-4 904	233 440	233 440
Einar Mattsson Fastighetsförvaltning AB 559115-1740 / Stockholm	500	100%	7 456	-1 289	12 598	11 308
Heirloom Asset Management AB 556642-4312 / Stockholm	1 000	100%	39 538	-21 877	71 465	49 588
Einar Mattsson Projekt AB 556789-4877 / Stockholm	1 000	100%	1 458 797	-25 316	145 907	145 907
Fastighets AB Snörslån 559313-6947 / Stockholm	500	100%	5 888	-9 454	16 353	4 051
Summa redovisat värde					520 254	484 786

2024060715505

Not 17 Andelar i intresseföretag	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2023	2022	2023	2022
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>				
Vid årets början	2 769	48 082	-	-
Andel av årets resultat	1 951	-12 212	-	-
Tillskott	15	-	-	-
Utdelning	-1 375	-33 100	-	-
Avyttring	-82	-	-	-
	<u>3 279</u>	<u>2 769</u>	-	-
Redovisat värde vid årets slut	3 279	2 769	-	-

Specifikation av koncernens innehav av andelar i intresseföretag

<i>Intresseföretag / Org nr / Säte</i>	<i>Antal andelar</i>	<i>Andel i procent</i>	<i>Andel av årets resultat</i>	<i>Andel av eget kapital</i>	<i>Redovisat värde 2023-12-31</i>
Margretero Holding AB / 556789-4885 / Stockholm	500	50%	-6	-	-
Bostadsbyggarna Besqab & EM HB / 969699-4731 / Stockholm	-	50%	1 781	-	-
Storstaden Bromma Bostad AB / 556968-9481 / Stockholm	50	50%	1 227	80	80
Storstaden Bostad Älvsjö AB / 559102-6942 / Stockholm	250	50%	-27	25	25
Storstaden Bostad Nacka AB / 559110-7296 / Stockholm	25 000	50%	203	243	243
Bostadsbyggarna EMP & Mecon HB / 969774-9571 / Stockholm	-	50%	-1 226	2 930	2 930
Summa redovisat värde			1 951		3 279

Not 18 Andra långfristiga värdepappersinnehav	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2023	2022	2023	2022
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>				
Vid årets början	812 662	583 566	-	-
Tillkommande tillgångar	193 451	295 225	-	-
Avgående tillgångar	-59 810	-66 129	-	-
	<u>946 302</u>	<u>812 662</u>	-	-
Redovisat värde vid årets slut	946 302	812 662	-	-

Specifikation av värdepapper	2023-12-31		2022-12-31	
	Anskaffnings- värde	Marknads- värde*	Anskaffnings- värde	Marknads- värde*
<i>Marknadsnoterade innehav</i>	750 152	1 129 044	664 117	865 000
<i>Onoterade innehav</i>	196 151	-	148 545	-
Summa	946 302	1 129 044	812 662	865 000

* För onoterade innehav kan marknadsvärde ej anges.

20240615306

Not 19 Uppskjuten skattefordran

Underskottsavdrag föreligger i koncernen med 951 834 (1 056 321).

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 26 878 (26 551) och andra upparbetade exploateringskostnader med 22 970 (17 439).

Not 21 Upparbetad, ej fakturerad intäkt

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

Projekt Telefoncentralen

Omfattar 157 lägenheter, 7 lokaler samt 65 garageplatser som uppförs i Telefonplan, Stockholm. Projektet har färdigställts under 2023.

Projekt Elddonet

Omfattar 155 lägenheter, 75 parkeringsplatser samt lokaler som uppförs i Täby, Stockholm. Projektet har färdigställts under 2023.

Projekt Söderdepån

Omfattar 99 lägenheter, 26 garageplatser samt lokaler som uppförs på Södermalm i Stockholm. Inflytt har pågått sedan hösten 2023.

Projekt Lokstallarna Greifswald

Omfattar 134 lägenheter samt 5 lokaler som uppförs i Hagastaden i Stockholm. Första inflytt väntas ske under hösten 2024.

Projekt Lokstallarna Harvard

Omfattar 109 lägenheter samt 5 lokaler som uppförs i Hagastaden i Stockholm. Första inflytt väntas ske i början av 2025.

Övrigt belopp avser upparbetade men ej fakturerade intäkter i byggrörelsen.

Not 22 Hyres- och kundfordringar

Koncernens kundfordringar består väsentligen av fordringar avseende förvaltningstjänster 32 (29) och entreprenadtjänster 19 (24).

Not 23 Övriga fordringar

Posten avser väsentligen fordringar på Skatteverket om 52 620 (30 506) samt fordran på Storstaden Stockholm Bostad AB 23 980 (32 971).

Not 24 Förutbet. kostnader och uppl. intäkter

Balansposten i koncernen utgörs i huvudsak av förutbetalda räntekostnader 15 531 (2 400), periodiserade premier för allframtidsförsäkring om 4 806 (5 032) samt förutbetalda hyreskostnader om 3 455 (3 260). I övrigt består posten av periodiserade fastighetskostnader om 9 208 (8 975).

Not 25 Vinstdisposition

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

Balanserat resultat	123 082
Årets resultat	19 543
	<u>142 626</u>
Styrelsen föreslår att vinstmedlen ska disponeras enligt följande:	
Utdelning	59 250
Balanseras i ny räkning	83 376
	<u>142 626</u>

Not 26 Antal aktier och kvotvärde	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2023	2022	2023	2022
Antal aktier	-	-	1 800	1 800
Kvotvärde i kronor	-	-	83	83

Not 27 Uppskjuten skatteskuld	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2023	2022	2023	2022
Uppskjuten skatteskuld	418 275	405 817	-	-
	<u>418 275</u>	<u>405 817</u>	-	-

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

Not 28 Övriga avsättningar	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2023	2022	2023	2022
Avsättning till garantireserv	36 776	32 592	-	-
	<u>36 776</u>	<u>32 592</u>	-	-

Not 29 Skulder till kreditinstitut

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

Not 30 risker avseende fastighetslån	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2023	2022	2023	2022
Säkringsredovisning för ränte-				
Totalt verkligt värde på ränteswapar	143 545	320 033	-	-
	<u>143 545</u>	<u>320 033</u>	-	-

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		MODERBOLAGET	
	2023	2022	2023	2022
Fakturerad intäkt för ej avslutade entreprenader	-	33 509	-	-
Avgår: upparbetning	-	-20 468	-	-
	-	13 041	-	-

Not 32 Övriga skulder

Balansposten i koncernen består huvudsakligen av momsskuld med 18 317 (10 220).

Not 33 Uppl. kostnader och förutbet. intäkter	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2023	2022	2023	2022
Uppl. personalkostnader	50 480	41 293	8 812	7 345
Uppl. låneräntor	27 365	11 863	-	-
Uppl. fastighetskostnader	374	1 682	-	-
Uppl. kostnader exploateringsfgh/pågående projekt	33 140	15 446	-	-
Förskottsbetalda hyror	63 536	63 963	-	-
Övrigt	4 504	5 792	448	440
	179 398	140 039	9 260	7 784

Not 34 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2023	2022	2023	2022
<i>Ställda säkerheter</i>				
Fastighetsinteckningar	6 111 180	6 111 180	Inga	Inga
<i>Eventalförpliktelser</i>				
Borgensförbindelser för krediter	1 159 000	911 000	Inga	Inga
Borgensförbindelser för framtida köpeskilling	5 000	5 000	Inga	Inga
Moderbolagsborgen i entreprenadavtal	Inga	Inga	Inga	Inga

Not 35 Definitioner

Synlig soliditet

Eget kapital dividerat med balansomslutning.

Justerad soliditet

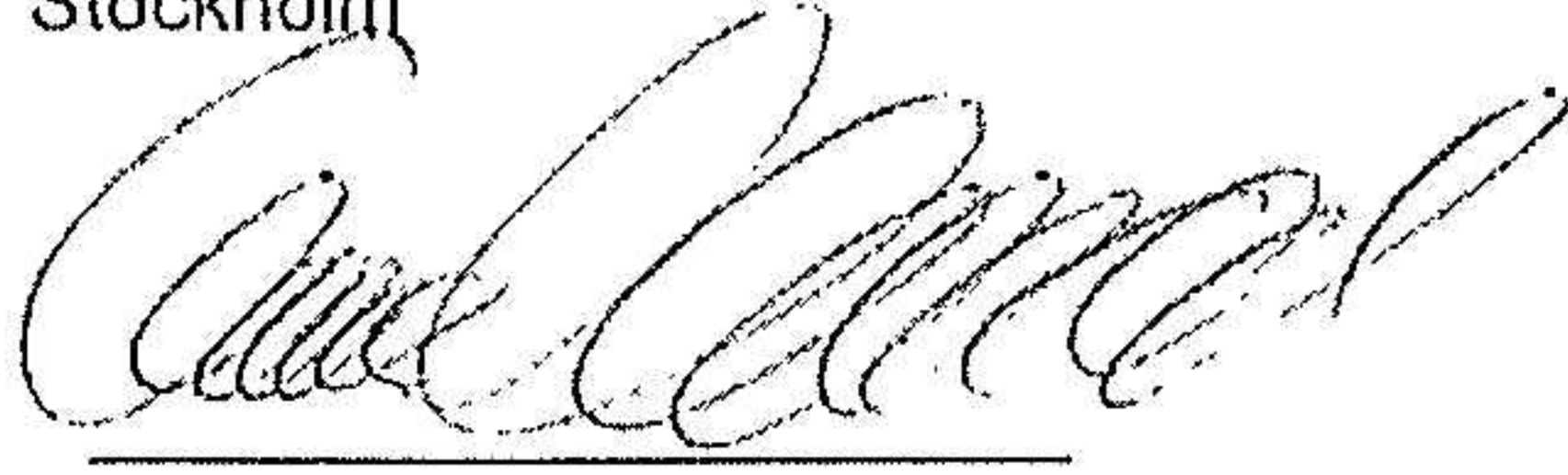
Eget kapital med tillägg av övervärden i förvaltningsfastigheter och noterade finansiella tillgångar (efter avdrag för latent skatt, 5%), i förhållande till balansomslutning justerad med motsvarande övervärden.

Räntetäckningsgrad

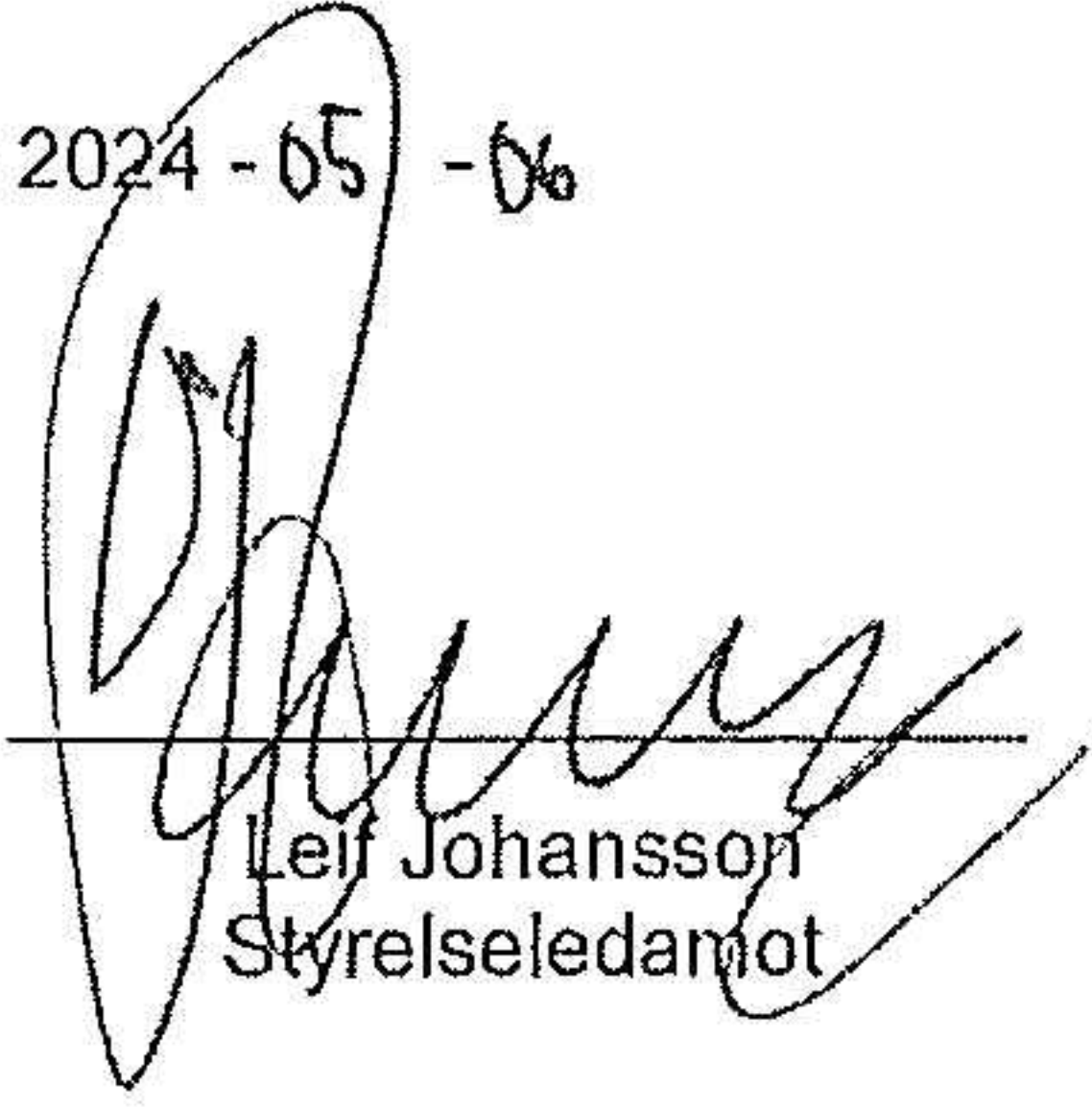
Rörelseresultat med återläggning av avskrivningar på förvaltningsfastigheter plus ränteintäkter, dividerat med räntekostnader.

2024060715510

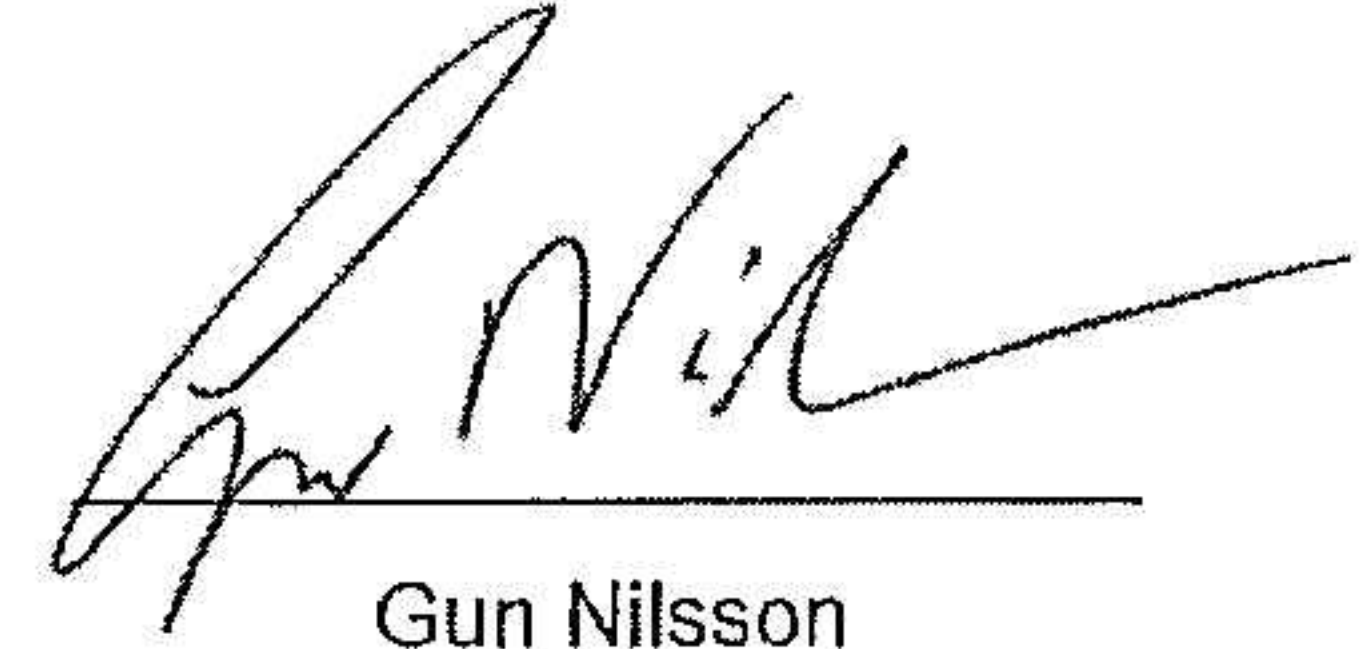
Årsredovisningen undertecknades av samtliga den 2024-05-06
Stockholm



Arne Karlsson
Ordförande



Leif Johansson
Styrelseledamot



Gun Nilsson
Styrelseledamot



Anders Ränk
Styrelseledamot

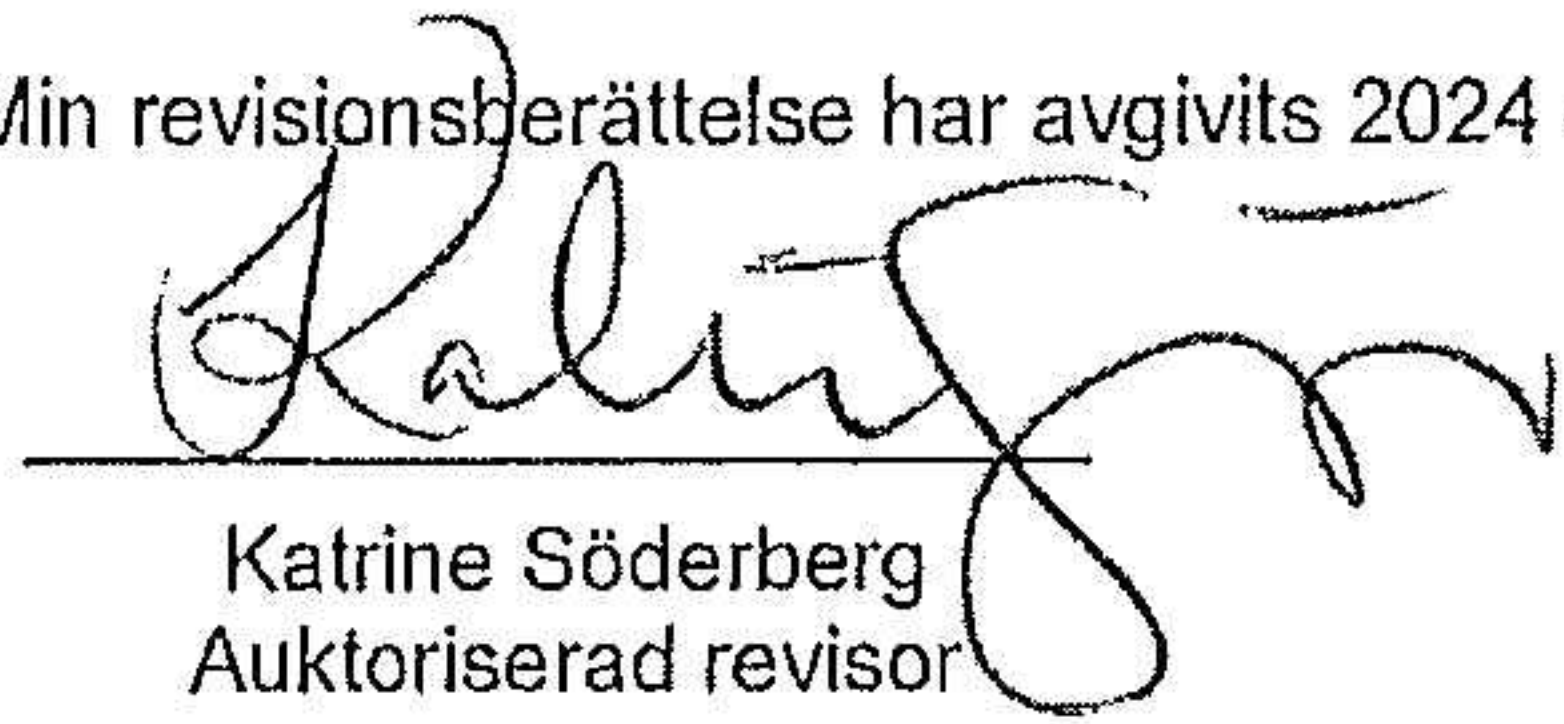


Kristina Ränk
Styrelseledamot



Stefan Ränk
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har avgivits 2024-05-06



Katrine Söderberg
Auktoriserad revisor

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 2023-01-01 - 2023-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dessas finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionell 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 omsändigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar jag tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Jag ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Jag är ensam ansvarig för mina uttalanden.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Einar Mattsson AB för år 2023-01-01 - 2023-12-31 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 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:

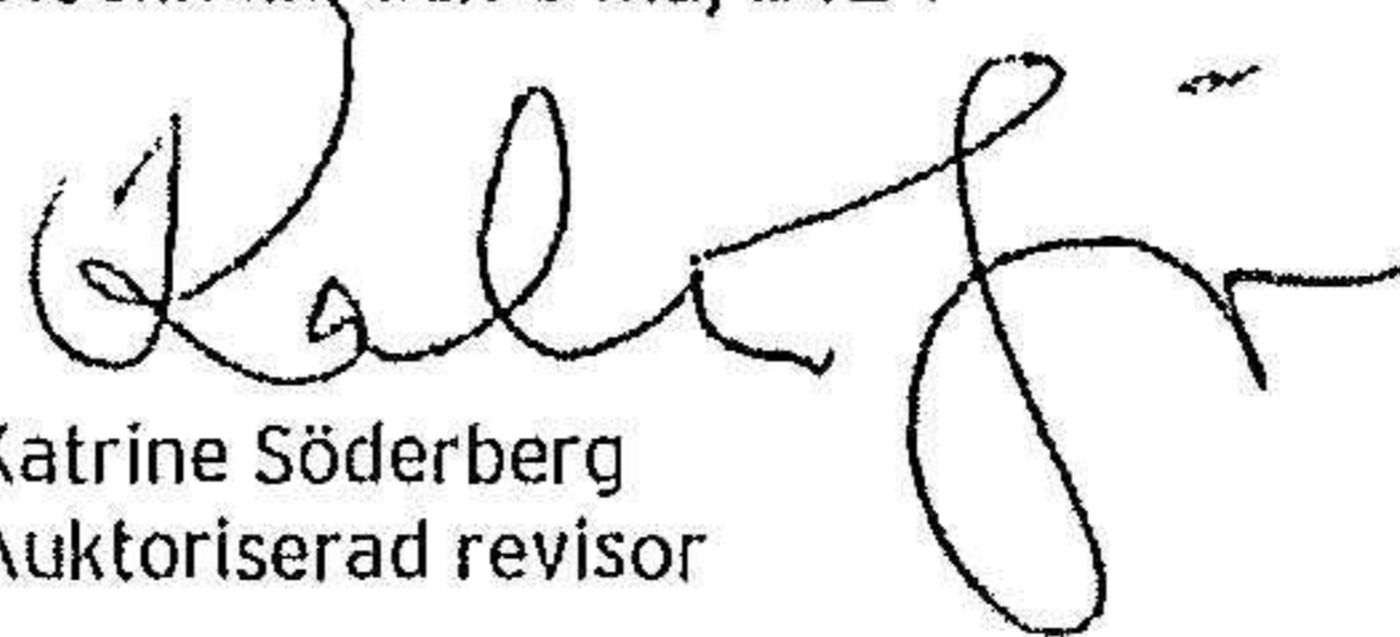
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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 6 maj 2024



Katrine Söderberg
Auktoriserad revisor