

**Årsredovisning**  
för  
**Severinssons Fastighetsinvest AB**  
556717-9154

Räkenskapsåret  
2022

**Fastställelseintyg**

Undertecknad styrelseledamot i Severinssons Fastighetsinvest AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2023-05-10. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Uddevalla 2023-05-10



Christian Severinsson

# Årsredovisning

för

## **Severinssons Fastighetsinvest AB**

556717-9154

Räkenskapsåret

2022

Styrelsen för Severinssons Fastighetsinvest AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Bolagets verksamhet består av att förvalta dotterbolagsaktier.

Företaget har sitt säte i Trollhättan.

### Ägarförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Severinssons Fastighetsförvaltning AB. Org nr. 556549-8945.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	0	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	-33	-36	-36	-46	-64
Soliditet (%)	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2
Balansomslutning	206 414	206 414	206 414	206 414	206 315

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100 000	311 597	2	411 599
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		2	-2	0
Årets resultat			150	150
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100 000</b>	<b>311 599</b>	<b>150</b>	<b>411 749</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	311 599
årets vinst	150
	<b>311 749</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	311 749
	<b>311 749</b>

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Severinssons Fastighetsinvest AB  
Org.nr 556717-9154

2 (6)

## Resultaträkning

Not

2022-01-01  
-2022-12-31

2021-01-01  
-2021-12-31

Rörelsens kostnader

Övriga externa kostnader

Rörelseresultat

-33 250

-35 875

-33 250

-35 875

Resultat från finansiella poster

Räntekostnader och liknande resultatposter

Resultat efter finansiella poster

0

-123

-33 250

-35 998

Bokslutsdispositioner

2

33 400

36 000

Resultat före skatt

150

2

Årets resultat

150

2

2023051700524

<b>Balansräkning</b>	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Anläggningstillgångar			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	3, 4	196 809 582	196 809 582
Fordringar hos koncernföretag	5	9 594 923	9 604 548
		<b>206 404 505</b>	<b>206 414 130</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>206 404 505</b>	<b>206 414 130</b>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		1	1
<i>Kassa och bank</i>		9 625	0
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>9 626</b>	<b>1</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>206 414 131</b>	<b>206 414 131</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital (1 000 aktier)		100 000	100 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		311 599	311 597
Årets resultat		150	2
		<b>311 749</b>	<b>311 599</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>411 749</b>	<b>411 599</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till koncernföretag		205 982 382	205 982 532
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6	20 000	20 000
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>206 414 131</b>	<b>206 414 131</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Finansiella instrument

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet. Instrumentet redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförts och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

#### Andelar i dotterföretag

Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår köpeskillingen som erlagts för aktierna samt förvärvskostnader. Eventuella kapitaltillskott läggs till anskaffningsvärdet när de uppkommer.

#### Kvittning av finansiell fordran och finansiell skuld

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast då legal kvittningsrätt föreligger samt då en reglering med ett nettobelopp avses ske eller då en samtida avyttring av tillgången och reglering av skulden avses ske.

#### Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag bedöms om det finns indikationer på nedskrivningsbehov av någon av de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående och provas individuellt.

#### Inkomstskatter

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

#### Koncernbidrag

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

#### Koncernförhållanden

Företaget är moderföretag men med hänvisning till undantagsreglerna i årsredovisningslagen 7 kap 2§ upprättas ingen egen koncernredovisning. Det överordnade moderföretaget Severinssons Fastighetsförvaltning AB, organisationsnummer 556549-8945 med säte i Uddevalla upprättar koncernredovisning.

#### Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

## Not 2 Bokslutsdispositioner

	2022	2021
Mottagna koncernbidrag	33 400	36 000
	<b>33 400</b>	<b>36 000</b>

## Not 3 Andelar i koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	196 809 582	196 809 582
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	196 809 582	196 809 582
Utgående redovisat värde	196 809 582	196 809 582

## Not 4 Specifikation andelar i koncernföretag

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde
Sevema AB	100%	100%	2 000	190 934 133
Fastighetsbolaget Severinssons AB	100%	100%	1 000	100 000
Fastighets AB Herrnhut	100%	100%	1 000	5 725 449
Bangatan 12 Förvaltnings AB	100%	100%	50 000	50 000
				<b>196 809 582</b>

	Org.nr	Säte	Eget kapital	Resultat
Sevema AB	556070-8843	Uddevalla	18 066 160	-631 400
Fastighetsbolaget Severinssons AB	556731-4348	Trollhättan	10 138 542	274 358
Fastighets AB Herrnhut	556718-8650	Uddevalla	12 602 926	72 855
Bangatan 12 Förvaltnings AB	559082-4727	Uddevalla	63 781	7 406

## Not 5 Fordringar hos koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	9 604 548	9 604 548
Avgående fordringar	-9 625	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 594 923	9 604 548
Utgående redovisat värde	9 594 923	9 604 548

## Not 6 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna revisions- och redovisningstjänster	20 000	20 000
	<b>20 000</b>	<b>20 000</b>

Severinssons Fastighetsinvest AB  
Org.nr 556717-9154

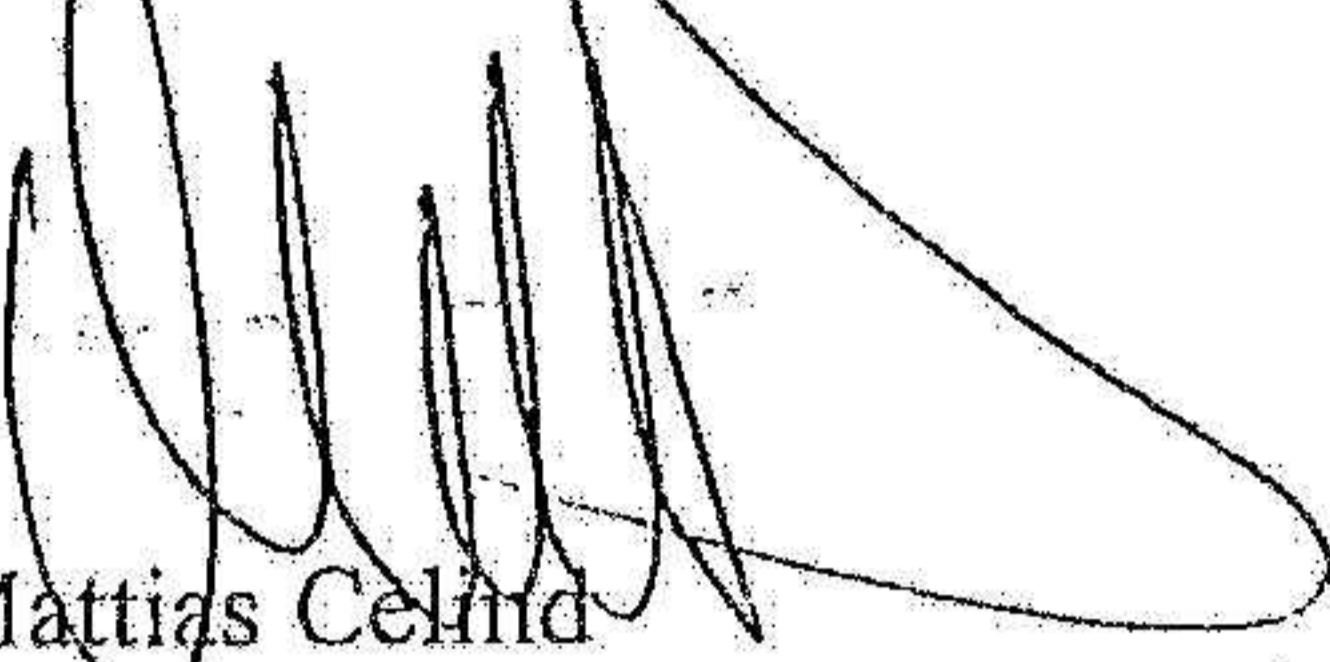
6 (6)

Uddevalla 2023-05-10



Christian Severinsson

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-05-10



Mattias Celind  
Auktoriserad revisor

2023051700528

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Severinssons Fastighetsinvest AB, org.nr 556717-9154

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Severinssons Fastighetsinvest AB för år 2022.

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

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Severinssons Fastighetsinvest AB.

#### 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 Severinssons Fastighetsinvest AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Styrelsens ansvar

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

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

#### Revisorns ansvar

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

En ytterligare beskrivning av mitt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

#### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Severinssons Fastighetsinvest AB för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot 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 Severinssons Fastighetsinvest AB 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 ansvar

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

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

## Revisorns ansvar

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

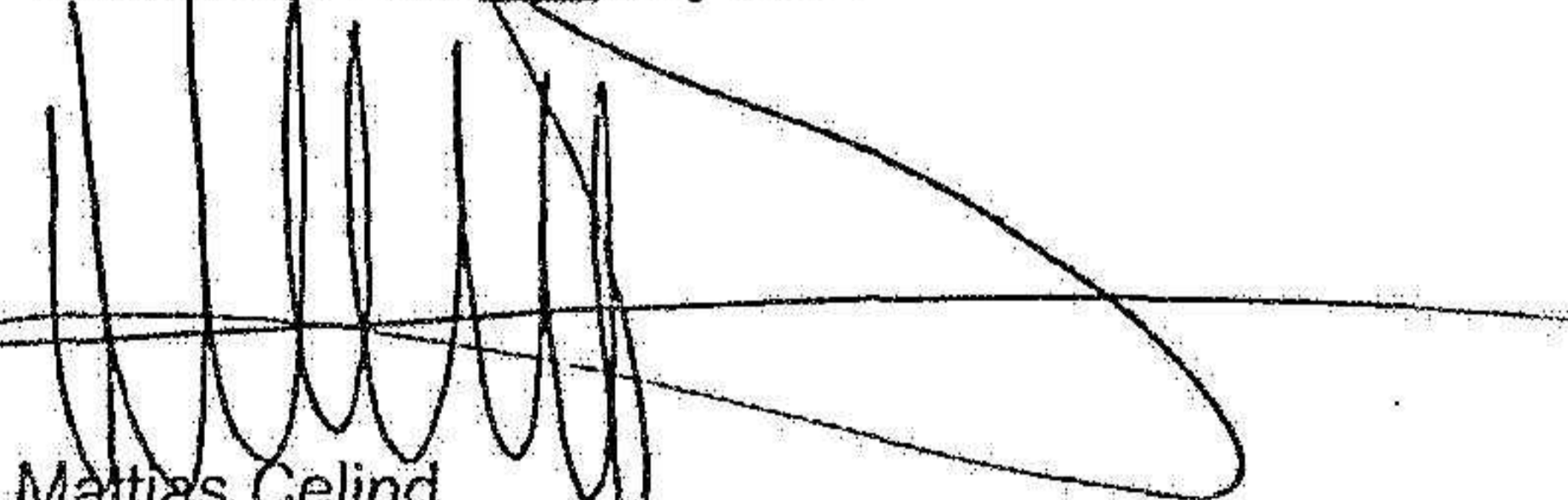
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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.

En ytterligare beskrivning av mitt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Trollhättan den 10 maj 2023



Mattias Celind  
Auktoriserad revisor

**Årsredovisning**  
och  
**Koncernredovisning**  
för  
**Severinssons Fastighetsförvaltning AB**

556549-8945

Räkenskapsåret

2022

Styrelsen och verkställande direktören för Severinssons Fastighetsförvaltning AB avger följande årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Severinssons Fastighetsförvaltning AB äger och förvaltar centralt belägna fastigheter i Trollhättan och Uddevalla. Innehavet i moderbolaget uppgår vid utgången av räkenskapsåret till 23 300 kvm, varav bostäder 20 000 kvm och lokaler 3 300 kvm. Utöver fastighetsbeståndet så äger bolaget även en skogsfastighet i Färgelanda kommun om 382 ha.

Företaget har sitt säte i Trollhättan.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Hyresförhandlingen 2022 medförde hyreshöjningar för bostäder på 4 % i både Uddevalla och Trollhättan. Framtida hyresutveckling för bostäder bedöms som god, särskilt i Uddevalla där hyrorna idag ligger under rikssnittet och inflyttningen är god. Efterfrågan på både bostäder och lokaler är i båda kommunerna god och ingen vakans finns i beståndet. Den höga inflationen driver upp hyresintäkterna.

Stambyte på Ruthenbäck 13 har färdigställts under året. Om och tillbyggnad av markplan, vind samt garage är på gång.

Restaurang Savoy har färdigställts i fastigheten Tor 4.

Fastigheten Duvan 9 har brandskadats den 23 mars och påverkade lägenheter har återställts.

Underhållskostnader har generellt legat på en hög nivå efter Corona.

Finansieringskostnaden har ökat i takt med Riksbankens höjningar.

### Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Fastigheterna i kv Svärdet kommer att få nya fönster, dörrar, ventilation, tak och solceller under året.

Fastigheten Ruthenbäck 13 har fått bygglov för ytterligare 17 lägenheter som har planerad byggstart under hösten.

Fastigheterna Klockaren 5 och 6 har avyttrats.

Handelsbankens lokal i fastigheten Venus 5 kommer att renoveras under året.

Nya tvättstugor och cykelrum planeras i fastigheten Agrell 2.

Omläggning av yttertak planeras på fastigheten Venus 6.

### Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Underhållskostnaderna ligger på en normal nivå. Vakansgraden bedöms vara fortsatt låg.

Konjunkturen för uthyrning av bostäder är alltså mycket positiv. Koncernen verkar på en bostadsmarknad där efterfrågan överstiger tillgången, vilket gör att några vakanser inte förekommer. Efterfrågan på kontor är fortsatt god. Efterfrågan på markplanslokaler är god, endast någon enstaka vakans i nuläget.

### Koncernen

Koncernen omfattar rörelsedrivande moderbolaget Severinssons Fastighetsförvaltning AB med rörelsedrivande dotterbolagen Sevema AB, Fastighetsbolaget Severinssons AB och Fastighets AB Herrnhut. Moderbolaget äger även Severinssons Fastighetsinvest AB till 100 %. Koncernens förvaltning bedrivs i centralt belägna fastigheter i Uddevalla och Trollhättan.

### Dotterbolagen

Sevema AB äger och förvaltar centralt belägna fastigheter i Uddevalla. Förvaltningen innefattar 15 fastigheter med en uthyrbar yta om 28 200 kvm, varav 24 800 kvm är bostäder.

Fastighetsbolaget Severinssons AB äger och förvaltar fastigheter i Trollhättan. Förvaltningen innefattar 4 fastigheter med en uthyrningsbar yta om 6 900 kvm, varav 6 000 kvm bostäder.

Fastighets AB Herrnhut består av en kontorsfastighet om 5 875 kvm samt en parkeringsfastighet om 9 250 kvm med totalt 284 parkeringsplatser.

### Flerårsöversikt (Tkr)

Koncernen	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	77 912	73 289	73 712	73 423
Resultat efter finansiella poster	2 465	1 686	6 792	13 333
Balansomslutning	625 372	602 561	612 873	599 976
Antal anställda	11	11	11	12
Soliditet (%)	1	11	11	11
<b>Moderbolaget</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning	27 468	25 775	26 230	25 369
Resultat efter finansiella poster	-4 149	-4 394	-2 317	2 512
Balansomslutning	301 013	289 108	280 553	283 891
Antal anställda	6	6	6	6
Soliditet (%)	7	27	28	28

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

### Förändringar i eget kapital

Koncernen	Aktie- kapital	Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	3 000 000	65 060 993	68 060 993
Utdelning extra bolagsstämma		-3 600 000	-3 600 000
Inlösen av aktier	-1 200 000	-58 800 000	-60 000 000
Fondemission	1 260 000	-1 260 000	0
Årets resultat		1 250 033	1 250 033
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>3 060 000</b>	<b>2 651 026</b>	<b>5 711 026</b>

Moderbolaget	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	3 000 000	600 000	71 660 382	2 558 183	77 818 565
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			2 558 183	-2 558 183	0
Utdelning extra bolagsstämma			-3 600 000		-3 600 000
Inlösen av aktier	-1 200 000		-58 800 000		-60 000 000
Fondemission	1 260 000		-1 260 000		0
Årets resultat				5 498 311	5 498 311
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>3 060 000</b>	<b>600 000</b>	<b>10 558 565</b>	<b>5 498 311</b>	<b>19 716 876</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	10 558 566
årets vinst	5 498 311
	<b>16 056 877</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	16 056 877
	<b>16 056 877</b>

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

## Koncernens Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Nettoomsättning		77 912 381	73 288 913
Övriga rörelseintäkter		1 408 993	1 044 630
		<b>79 321 374</b>	<b>74 333 543</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader		-32 829 751	-33 387 388
Övriga externa kostnader	2	-9 440 548	-6 922 736
Personalkostnader	3	-10 010 794	-10 361 231
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-16 354 444	-15 311 247
Övriga rörelsekostnader		-5 658	-76 271
		<b>-68 641 195</b>	<b>-66 058 872</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>10 680 179</b>	<b>8 274 670</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	4	43 462	-461 685
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-8 259 139	-6 127 221
		<b>-8 215 677</b>	<b>-6 588 906</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>2 464 502</b>	<b>1 685 764</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>2 464 502</b>	<b>1 685 764</b>
Skatt på årets resultat	6	-118 081	-900 752
Uppskjuten skatt	6	-1 096 388	548 675
<b>Årets resultat</b>		<b>1 250 033</b>	<b>1 333 687</b>
Hänförligt till moderföretagets aktieägare		1 250 033	1 333 687

## Koncernens Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	7, 17	551 075 060	543 937 016
Hyresgäst Anpassningar	8	17 499 579	18 915 118
Byggnadsinventarier	9	911 869	162 574
Inventarier, verktyg och installationer	10	6 087 888	4 526 130
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	11	32 731 372	23 138 609
		<b>608 305 768</b>	<b>590 679 447</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>608 305 768</b>	<b>590 679 447</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		1 276 856	767 214
Aktuella skattefordringar		3 859 530	3 116 040
Övriga fordringar		837 781	1 106 941
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	586 179	563 510
		<b>6 560 346</b>	<b>5 553 705</b>
Kassa och bank		10 505 823	6 327 683
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>17 066 169</b>	<b>11 881 388</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>625 371 937</b>	<b>602 560 835</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
Aktiekapital		3 060 000	3 000 000
Annat eget kapital inklusive årets resultat		2 651 025	65 060 993
<b>Summa eget kapital</b>		<b>5 711 025</b>	<b>68 060 993</b>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjutna skatteskulder	13	43 248 315	42 151 927
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14, 17	131 223 438	179 251 790
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Checkräkningskredit	15, 17	0	2 994 026
Skulder till kreditinstitut	14, 17	392 808 325	282 229 973
Leverantörsskulder		3 497 767	3 121 749
Aktuella skatteskulder		1 919	0
Övriga skulder		22 476 954	901 812
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	26 404 194	23 848 565
		<b>445 189 159</b>	<b>313 096 125</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>625 371 937</b>	<b>602 560 835</b>

<b>Koncernens</b>	<b>Not</b>	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
<b>Kassaflödesanalys</b>		<b>-2022-12-31</b>	<b>-2021-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster	18	2 464 502	1 685 764
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m	19	14 676 734	15 681 917
Betald inkomstskatt		-900 752	-1 737 392
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>16 240 484</b>	<b>15 630 289</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>			
Förändring kundfordringar		-509 642	-297 775
Förändring av kortfristiga fordringar		246 491	-693 289
Förändring leverantörsskulder		376 018	435 699
Förändring av kortfristiga skulder		3 299 871	-7 128 006
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>19 653 222</b>	<b>7 946 918</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-34 357 256	-29 612 415
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		2 054 200	1 007 500
Förändring kortfristiga placeringar		0	23 734
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-32 303 056</b>	<b>-28 581 181</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån inklusive ökning av checkkredit		65 000 000	2 994 025
Amortering av lån och minskning av checkkredit		-5 444 026	-3 750 100
Inlösen av aktier		-40 000 000	0
Utbetald utdelning		-2 728 000	-3 600 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>16 827 974</b>	<b>-4 356 075</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>4 178 140</b>	<b>-24 990 338</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början	20	6 327 683	31 318 021
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>10 505 823</b>	<b>6 327 683</b>

## Moderbolagets Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Nettoomsättning		27 467 964	25 774 882
Övriga rörelseintäkter		559 573	333 091
		<b>28 027 537</b>	<b>26 107 973</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader		-13 669 365	-13 351 458
Övriga externa kostnader	2	-4 937 285	-3 945 139
Personalkostnader	3	-6 326 493	-6 999 047
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 768 226	-3 101 946
Övriga rörelsekostnader		0	-76 271
		<b>-28 701 369</b>	<b>-27 473 861</b>
<b>Rörelseresultat</b>	21	<b>-673 832</b>	<b>-1 365 888</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	4	22 083	-462 746
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-3 497 722	-2 565 217
		<b>-3 475 639</b>	<b>-3 027 963</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-4 149 471</b>	<b>-4 393 851</b>
Bokslutsdispositioner	22	11 469 650	7 716 000
<b>Resultat före skatt</b>		<b>7 320 179</b>	<b>3 322 149</b>
Skatt på årets resultat		-1 821 868	-763 966
<b>Årets resultat</b>		<b>5 498 311</b>	<b>2 558 183</b>

## Moderbolagets Balansräkning

Not 2022-12-31 2021-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	7, 17	165 692 821	151 576 943
Hyresgästanspassningar	8	2 664 642	1 068 968
Byggnadsinventarier	9	625 977	120 611
Inventarier, verktyg och installationer	10	3 682 520	2 591 343
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	11	682 189	3 912 557
		<b>173 348 150</b>	<b>159 270 422</b>

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar i koncernföretag	23, 24	100 000	100 000
Fordringar hos koncernföretag	25	124 035 504	127 605 900
		<b>124 135 504</b>	<b>127 705 900</b>

#### Summa anläggningstillgångar

297 483 654 286 976 322

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		423 068	200 891
Aktuella skattefordringar		616 613	505 627
Övriga fordringar		676 522	868 712
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	567 927	556 107
		<b>2 284 130</b>	<b>2 131 337</b>

##### *Kassa och bank*

Summa omsättningstillgångar		1 245 270	0
		<b>3 529 400</b>	<b>2 131 337</b>

### SUMMA TILLGÅNGAR

301 013 054 289 107 659

## Moderbolagets Balansräkning

Not 2022-12-31 2021-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital (1 800 aktier)

3 060 000 3 000 000

Reservfond

600 000 600 000

**3 660 000 3 600 000**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserad vinst eller förlust

10 558 566 71 660 382

Årets resultat

5 498 311 2 558 183

**16 056 877 74 218 566**

**Summa eget kapital**

**19 716 877 77 818 566**

#### Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld

13 4 016 211 2 362 631

#### Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

14, 17 35 868 000 42 468 000

Skulder till koncernföretag

17 48 908 137 10 162 281

**Summa långfristiga skulder**

**84 776 137 52 630 281**

#### Kortfristiga skulder

Checkräkningskredit

15, 17 0 2 994 026

Övriga skulder till kreditinstitut

14, 17 164 314 918 147 714 918

Leverantörsskulder

2 041 342 1 527 477

Övriga skulder

21 473 059 188 354

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

16 4 674 510 3 871 407

**Summa kortfristiga skulder**

**192 503 830 156 296 182**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**301 013 054 289 107 659**

## Moderbolagets Kassaflödesanalys

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat före finansiella poster		-673 832	-1 365 888
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	19	2 539 919	2 986 699
Erhållen ränta		22 083	13 518
Erlagd ränta		-3 497 722	-2 565 217
Betald inkomstskatt		-320 342	-748 745
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>-1 929 894</b>	<b>-1 679 633</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Ökning/minskning kundfordringar		-222 177	-92 146
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar		180 370	-1 093 404
Ökning/minskning leverantörsskulder		513 865	579 202
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder		1 256 876	-1 292 690
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-200 960</b>	<b>-3 578 671</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Sålda materiella anläggningstillgångar		1 500 000	488 500
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-18 117 646	-8 134 013
Lämnade lån till koncernföretag		-33 250	-2 951 456
Erhållna amorteringar från koncernföretag		3 603 646	0
Försäljning av kortfristiga placeringar		0	23 734
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-13 047 250</b>	<b>-10 573 235</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering av skuld inklusive minskning av checkkredit		-2 994 026	-1 021 888
Nyupptagna lån inklusive ökning av checkkredit		48 745 856	11 020 308
Erhållna koncernbidrag		11 469 650	7 599 000
Inlösen av aktier		-40 000 000	0
Utbetald utdelning		-2 728 000	-3 600 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>14 493 480</b>	<b>13 997 420</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>1 245 270</b>	<b>-154 486</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början	20	0	154 486
Likvida medel vid årets slut	20	1 245 270	0

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen och koncernredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Moderföretaget och koncernen tillämpar samma redovisningsprinciper om inte annat framgår nedan.

#### Intäktsredovisning

Hysesintäkterna faktureras månadsvis respektive kvartalsvis. Hysesintäkterna periodiseras till de månader de avser oberoende av när inbetalningen sker.

Utdelning redovisas när rätten att erhålla utdelning är säkerställd.

### Koncernredovisning

#### Konsolideringsmetod

Koncernredovisningen har upprättats enligt förvärvsmetoden. Detta innebär att förvärvade verksamheters identifierbara tillgångar och skulder redovisas till marknadsvärde enligt upprättad förvärvsanalys. Överstiger verksamhetens anskaffningsvärde det beräknade marknadsvärdet av de förväntade nettotillgångarna enligt förvärvsanalysen redovisas skillnaden som goodwill.

#### Dotterföretag

Koncernredovisningen omfattar, förutom moderföretaget, samtliga företag i vilka moderföretaget direkt eller indirekt har mer än 50% av röstetalet eller på annat sätt innehar det bestämmande inflytandet och därmed har en rätt att utforma företagets finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekonomiska fördelar.

#### Transaktioner mellan koncernföretag

Koncerninterna fordringar och skulder samt transaktioner mellan koncernföretag liksom orealiserade vinster elimineras i sin helhet. Orealiserade förluster elimineras också såvida inte transaktionen motsvarar ett nedskrivningsbehov. Förändring av internvinst under räkenskapsåret har elimineras i koncernresultaträkningen.

### Redovisningsprinciper för enskilda balansposter

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Stomme och grund	100 år
Fasader, fönster	50 år
Yttertak, fastighetsinstallationer	40 år
Inre ytskikt	30 år
Övrigt	100 år
Skogsvägar	10 år

Övriga markanläggningar	20 år
Hysesgästanpassningar	3-15 år
Byggnadsinventarier	5-20 år
Inventarier, verktyg och installationer	5-10 år

### ***Komponentindelning***

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

### ***Värdehöjande renoveringar***

#### ***Hysesgästanpassningar***

Överenskommelse har gjorts med hyresgästen att bolaget bekostar ombyggnadsarbetena. Då arbetena ansetts som värdehöjande, har aktivering skett. Arbetena redovisas under en egen rubrik i balansräkningen under materiella anläggningstillgångar.

Bolaget har gjort uppskattningar av renoveringsarbeten avseende hur mycket som är förbättring respektive reparationer. De renoveringar som är värdehöjande redovisas under byggnader i balansräkningen under materiella anläggningstillgångar. Avskrivningstiden följer de för byggnad enligt ovan.

### ***Nedskrivningsprövning av icke-finansiella tillgångar***

När det finns en indikation på att en tillgångs värde minskats, görs en prövning av nedskrivningsbehov. Har tillgången ett återvinningsvärde som är lägre än det redovisade värdet, skrivs den ner till återvinningsvärdet. Vid bedömning av nedskrivningsbehov grupperas tillgångarna på de lägsta nivåerna där det finns separata identifierbara kassaflöden (kassagenererade enheter). För tillgångar som tidigare skrivits ner görs per varje balansdag en prövning om återföring bör göras. I resultaträkningen redovisas nedskrivningar och återföringar av nedskrivningar i den funktion där tillgången nyttjas.

### **Låneutgifter**

De låneutgifter som uppkommer då företaget lånar kapital kostnadsförs i resultaträkningen i den period de uppstår.

### **Finansiella instrument**

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet. Instrumentet redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförts och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelseerna har reglerats eller på annat sätt upphört.

### ***Andelar i dotterföretag***

Aktier och andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår köpeskillingen som erlagts för aktierna samt förvärvskostnader. Eventuella kapitaltillskott läggs till anskaffningsvärdet när de uppkommer. Utdelning från dotterföretag redovisas som intäkt.

### ***Kundfordringar/kortfristiga fordringar***

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

#### ***Låneskulder och leverantörsskulder***

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

#### ***Kvittning av finansiell fordran och finansiell skuld***

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast då legal kvittningsrätt föreligger samt då en reglering med ett nettobelopp avses ske eller då en samtida avyttring av tillgången och reglering av skulden avses ske.

#### ***Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar***

Vid varje balansdag bedöms om det finns indikationer på nedskrivningsbehov av någon av de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående och prövas individuellt. Nedskrivning redovisas i resultaträkningen i posten Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar. Nedskrivningsbehovet prövas individuellt för aktier och andelar och övriga enskilda finansiella anläggningstillgångar som är väsentliga. Exempel på indikationer på nedskrivningsbehov är negativa ekonomiska omständigheter eller ogynnsamma förändringar av branschvillkor i företag vars aktier bolaget investerat i. Nedskrivning för tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde beräknas som skillnaden mellan tillgångens redovisade värde och nuvärdet av företagsledningens bästa uppskattning av de framtida kassaflödena diskonterade med tillgångens ursprungliga effektivränta. Om nedskrivning av aktier sker fastställs nedskrivningsbehovet som skillnaden mellan det redovisade värdet och det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nuvärdet av framtida kassaflöden (som baseras på företagsledningens bästa uppskattning).

#### **Skulder till kreditinstitut**

Kortfristiga skulder till kreditinstitut är lån som formellt sett förfaller inom ett år samt ett års avtalad amortering. Bolagets kortfristiga skulder till kreditinstitut är till sin karaktär långfristiga, då de löpande förlängs.

Upplåning klassificeras som kortfristig i balansräkningen om företaget inte har en ovillkorad rättighet att senarelägga skuldens reglering i minst tolv månader efter rapportperioden. Lån som förfaller senare än ett år från balansdagen klassificeras i balansräkningen som långfristiga skulder.

I kassaflödesanalysen ingår både kortfristiga och långfristiga skulder till kreditinstitut i rubriken Finansieringsverksamheten.

#### **Obeskattade reserver**

Obeskattade reserver redovisas med bruttobelopp i balansräkningen, inklusive den uppskjutna skatteskuld som är hänförlig till reserverna.

#### **Bokslutsdispositioner**

Förändringar av obeskattade reserver redovisas som bokslutsdispositioner i resultaträkningen. Koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner. Koncernbidrag som lämnas till ett dotterföretag redovisas dock som en ökning av andelens redovisade värde.

#### **Leasingavtal**

Företaget redovisar samtliga leasingavtal, såväl finansiella som operationella, som operationella leasingavtal. Operationella leasingavtal redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden. Uthyrning av kontorslokaler klassificeras som operationell leasing. Leasingintäkterna redovisas linjärt

under leasingperioden.

### **Inkomstskatter**

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

Uppskjutna skattefordringar nettoredovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstads. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

I moderföretaget särredovisas, på grund av sambandet mellan redovisning och beskattning, inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

### **Ersättningar till anställda**

Ersättningar till anställda avser alla former av ersättningar som företaget lämnar till de anställda. Kortfristiga ersättningar utgörs av bland annat löner, betald semester, betald frånvaro, bonus och ersättning efter avslutad anställning (pension). Kortfristiga ersättningar redovisas som kostnad och en skuld då det finns en legal eller informell förpliktelse att betala ut en ersättning till följd av en tidigare händelse och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

#### *Ersättningar till anställda efter avslutad anställning*

Företaget har förmånsbestämda pensionsplaner som finansieras via Alecta, vilka redovisas som avgiftsbestämda planer då det inte finns tillräcklig information för att redovisa planen som förmånsbestämd.

I koncernen finns även avgiftsbestämda pensionsplaner. Som avgiftsbestämda planer klassificeras planer där fastställda avgifter betalas och det inte finns förpliktelser att betala något ytterligare, utöver dessa avgifter. Utgifter för avgiftsbestämda planer redovisas som en kostnad under den period de anställda utför de tjänster som ligger till grund för förpliktelsen.

#### *Ersättning vid uppsägning*

Ersättningar vid uppsägning utgår då något företag inom koncernen beslutar att avsluta en anställning före den normala tidpunkten för anställningens upphörande eller då en anställd accepterar ett erbjudande om frivillig avgång i utbyte mot sådan ersättning. Om ersättningen inte ger företaget någon framtida ekonomisk fördel redovisas en skuld och en kostnad när företaget har en legal eller informell förpliktelse

att lämna sådan ersättning. Ersättningen värderas till den bästa uppskattningen av den ersättning som skulle krävas för att reglera förpliktelsen på balansdagen.

### Offentliga bidrag

Offentliga bidrag redovisas till verkligt värde när det är rimligt och säkert att bidraget kommer att erhållas och företaget kommer uppfylla de villkor som är förknippade med bidraget. Bidrag avsedda att täcka investeringar i materiella anläggningstillgångar reducerar tillgångarnas anskaffningsvärde och därmed det avskrivningsbara beloppet.

### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar. Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut.

### Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

### Uppskattningar och bedömningar

Upprättandet av bokslut och tillämpning av redovisningsprinciper, baseras ofta på ledningens bedömningar, uppskattningar och antaganden som anses vara rimliga vid den tidpunkt då bedömningen görs. Uppskattningar och bedömningar är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer, som under rådande omständigheter anses vara rimliga. Resultatet av dessa används för att bedöma de redovisade värdena på tillgångar och skulder, som inte annars framgår tydligt från andra källor. Det verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Uppskattningar och antaganden ses över regelbundet.

Inga väsentliga källor till osäkerhet i uppskattningar och antaganden på balansdagen bedöms kunna innebära en betydande risk för en väsentlig justering av redovisade värden för tillgångar och skulder under nästa räkenskapsår.

### Not 2 Leasingavtal

#### Koncernen

Årets leasingkostnader uppgår till 246 845 kronor (458 033 kr föregående år).

Framtida leasingavgifter, för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:

	2022	2021
Inom ett år	135 925	79 799
Senare än ett år men inom fem år	284 536	0
	420 461	79 799

#### Moderbolaget

Årets leasingkostnader uppgår till 136 919 kronor (458 033 kr föregående år).

Framtida leasingavgifter, för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:

	2022	2021
Inom ett år	13 977	79 799
Senare än ett år men inom fem år	0	0
	13 977	79 799

**Not 3 Anställda och personalkostnader  
Koncernen**

	2022	2021
<b>Medelantalet anställda</b>		
Kvinnor	4	4
Män	7	7
	<b>11</b>	<b>11</b>
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Styrelse och verkställande direktör	2 525 108	3 662 807
Övriga anställda	4 387 222	3 774 623
	<b>6 912 330</b>	<b>7 437 430</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	202 671	201 888
Pensionskostnader för övriga anställda	376 243	354 636
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	2 302 892	2 145 355
	<b>2 881 806</b>	<b>2 701 879</b>
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>9 794 136</b>	<b>10 139 309</b>
<b>Könsfördelning bland ledande befattningshavare</b>		
Andel män i styrelsen	100 %	100 %
<b>Moderbolaget</b>		
	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Medelantalet anställda</b>		
Kvinnor	3	3
Män	3	3
	<b>6</b>	<b>6</b>
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Styrelse och verkställande direktör	2 525 108	3 662 807
Övriga anställda	1 872 862	1 460 983
	<b>4 397 970</b>	<b>5 123 790</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	202 671	201 888
Pensionskostnader för övriga anställda	197 922	183 584
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	1 422 171	1 359 273
	<b>1 822 764</b>	<b>1 744 745</b>
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>6 220 734</b>	<b>6 868 535</b>
<b>Könsfördelning bland ledande befattningshavare</b>		
Andel män i styrelsen	100 %	100 %

**Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter  
Koncernen**

	2022	2021
Övriga ränteintäkter	43 462	14 580
Resultat vid försäljningar	0	23 734
Nedskrivning av fordran	0	-499 999
	<b>43 462</b>	<b>-461 685</b>

**Moderbolaget**

	2022	2021
Övriga ränteintäkter	22 083	13 518
Resultat vid försäljningar	0	23 734
Nedskrivning av fordran	0	-499 999
	<b>22 083</b>	<b>-462 747</b>

**Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter  
Koncernen**

	2022	2021
Övriga räntekostnader	8 259 139	6 127 221
	<b>8 259 139</b>	<b>6 127 221</b>

**Moderbolaget**

	2022	2021
Övriga räntekostnader	3 497 722	2 565 217
	<b>3 497 722</b>	<b>2 565 217</b>

**Not 6 Aktuell och uppskjuten skatt  
Koncernen**

	2022	2021
<b>Skatt på årets resultat</b>		
Aktuell skatt	-118 081	-900 752
Förändring av uppskjuten skatt	-1 096 388	548 675
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>-1 214 469</b>	<b>-352 077</b>

**Avstämning av effektiv skatt**

	2022		2021	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		2 464 502		1 685 764
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-507 687	20,60	-347 267
Ej avdragsgilla kostnader		-735 342		-148 830
Ej skattepliktiga intäkter		139		0
Skattereduktion på nyinvesteringar		690		144 007
Rekonstruktion av skattemässiga värden på byggnader		59 643		0

Temporär skillnad vid avyttring av fastigheter		-32 019		
Övrigt		107		13
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>49,28</b>	<b>-1 214 469</b>	<b>20,89</b>	<b>-352 077</b>

**Not 7 Byggnader och mark  
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	691 413 317	689 477 688
Inköp	422 070	674 350
Försäljningar/utrangeringar	-146 957	-111 543
Omklassificering från pågående nyanläggningar	16 950 548	1 372 822
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>708 638 978</b>	<b>691 413 317</b>
Ingående avskrivningar	-147 476 301	-137 385 389
Försäljningar/utrangeringar	141 299	35 272
Årets avskrivningar	-10 228 916	-10 126 184
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-157 563 918</b>	<b>-147 476 301</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>551 075 060</b>	<b>543 937 016</b>

**Moderbolaget**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	195 865 306	194 604 027
Försäljningar/utrangeringar	0	-111 543
Omklassificering från pågående nyanläggningar	16 442 142	1 372 822
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>212 307 448</b>	<b>195 865 306</b>
Ingående avskrivningar	-44 288 363	-42 101 726
Försäljningar/utrangeringar	0	35 272
Årets avskrivningar	-2 326 264	-2 221 909
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-46 614 627</b>	<b>-44 288 363</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>165 692 821</b>	<b>151 576 943</b>

**Not 8 Hyresgästanpassningar  
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	45 314 862	44 057 254
Omklassificeringar från pågående nyanläggningar	2 788 255	1 257 608
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>48 103 117</b>	<b>45 314 862</b>
Ingående avskrivningar	-26 399 744	-22 629 374
Årets avskrivningar	-4 203 794	-3 770 370
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-30 603 538</b>	<b>-26 399 744</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>17 499 579</b>	<b>18 915 118</b>

**Moderbolaget**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 794 806	1 537 198
Omklassificering från pågående nyanläggningar	1 944 415	1 257 608
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>4 739 221</b>	<b>2 794 806</b>
Ingående avskrivningar	-1 725 838	-1 529 241
Årets avskrivningar	-348 741	-196 597
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 074 579</b>	<b>-1 725 838</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>2 664 642</b>	<b>1 068 968</b>

**Not 9 Byggnadsinventarier  
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	5 160 966	5 160 966
Inköp	77 724	0
Omklassificeringar från pågående nyanläggningar	827 387	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>6 066 077</b>	<b>5 160 966</b>
Ingående avskrivningar	-4 998 392	-4 916 720
Årets avskrivningar	-155 816	-81 672
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-5 154 208</b>	<b>-4 998 392</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>911 869</b>	<b>162 574</b>

**Moderbolaget**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	227 486	227 486
Inköp	77 724	0
Omklassificeringar från pågående nyanläggningar	482 549	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>787 759</b>	<b>227 486</b>
Ingående avskrivningar	-106 875	-61 383
Årets avskrivningar	-54 907	-45 492
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-161 782</b>	<b>-106 875</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>625 977</b>	<b>120 611</b>

**Not 10 Inventarier, verktyg och installationer  
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	9 656 029	7 834 269
Inköp	4 287 263	3 692 523
Försäljningar/utrangeringar	-2 584 473	-1 870 763
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>11 358 819</b>	<b>9 656 029</b>

Ingående avskrivningar	-5 129 899	-5 370 659
Försäljningar/utrangeringar	1 624 886	1 573 781
Årets avskrivningar	-1 765 918	-1 333 021
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-5 270 931</b>	<b>-5 129 899</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>6 087 888</b>	<b>4 526 130</b>

Statliga bidrag har reducerat det ackumulerade anskaffningsvärdet med 70 000 kronor.

#### Moderbolaget

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 121 673	2 970 765
Inköp	3 089 078	1 756 888
Försäljningar/utrangeringar	-1 484 256	-605 980
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>5 726 495</b>	<b>4 121 673</b>
Ingående avskrivningar	-1 530 330	-1 201 380
Försäljningar/utrangeringar	524 669	308 998
Årets avskrivningar	-1 038 314	-637 948
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 043 975</b>	<b>-1 530 330</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>3 682 520</b>	<b>2 591 343</b>

Statliga bidrag har reducerat det ackumulerade anskaffningsvärdet med 70 000 kronor.

#### Not 11 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar Koncernen

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	23 138 609	1 552 146
Inköp	29 672 421	25 467 486
Omklassificeringar	-20 079 656	-3 881 023
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>32 731 374</b>	<b>23 138 609</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>32 731 374</b>	<b>23 138 609</b>

#### Moderbolaget

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 912 557	165 862
Inköp	15 005 477	6 599 069
Omklassificeringar	-18 235 843	-2 852 374
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>682 191</b>	<b>3 912 557</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>682 191</b>	<b>3 912 557</b>

**Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

**Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda licenskostnader för programvaror	483 500	436 163
Övriga förutbetalda kostnader	102 679	127 347
	<b>586 179</b>	<b>563 510</b>

**Moderbolaget**

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda licenskostnader för programvaror	483 500	436 163
Övriga förutbetalda kostnader	84 427	119 944
	<b>567 927</b>	<b>556 107</b>

**Not 13 Uppskjuten skatt på temporära skillnader**

**Koncernen**

**2022-12-31**

Temporära skillnader	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Skattereduktion på nyinvesteringar	0		0
Obeskattade reserver		-237 497	-237 497
Koncernmässigt övervärde på byggnader		-36 505 372	-36 505 372
Skattepliktiga temporära skillnader mellan bokförda och skattemässiga värden på byggnader		-6 505 446	-6 505 446
	<b>0</b>	<b>-43 248 315</b>	<b>-43 248 315</b>

**2021-12-31**

Temporära skillnader	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Skattereduktion på nyinvesteringar	144 007		144 007
Obeskattade reserver		-523 013	-523 013
Koncernmässigt övervärde på byggnader		-37 250 283	-37 250 283
Skattepliktiga temporära skillnader mellan bokförda och skattemässiga värden på byggnader		-4 522 638	-4 522 638
	<b>144 007</b>	<b>-42 295 934</b>	<b>-42 151 927</b>

**Förändring av uppskjuten skatt**

	Belopp vid årets ingång	Redovisas i resultaträk.	Belopp vid årets utgång
Skattereduktion på nyinvesteringar	144 007	-144 007	0
Obeskattade reserver	-523 013	285 516	-237 497
Koncernmässigt övervärde på byggnader	-37 250 283	744 911	-36 505 372
Skattepliktiga temporära skillnader mellan bokförda och skattemässiga värden på byggnader	-4 522 638	-1 982 808	-6 505 446
	<b>-42 151 927</b>	<b>-1 096 388</b>	<b>-43 248 315</b>

**Moderbolaget**

2022-12-31

Temporära skillnader	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Skattereduktion på nyinvesteringar	0		0
Skattepliktiga temporära skillnader mellan bokförda och skattemässiga värden på byggnader		-4 016 211	-4 016 211
	0	-4 016 211	-4 016 211

2021-12-31

Temporära skillnader	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Skattereduktion på nyinvesteringar	68 518		68 518
Skattepliktiga temporära skillnader mellan bokförda och skattemässiga värden på byggnader		-2 431 149	-2 431 149
	68 518	-2 431 149	-2 362 631

**Förändring av uppskjuten skatt**

	Belopp vid årets ingång	Redovisas i resultaträk.	Belopp vid årets utgång
Skattereduktion på nyinvesteringar	68 518	-68 518	0
Skattepliktiga temporära skillnader mellan bokförda och skattemässiga värden på byggnader	-2 431 149	-1 585 062	-4 016 211
	-2 362 631	-1 653 580	-4 016 211

**Not 14 Skulder som avser flera poster**

**Koncernen**

Koncernens banklån om totalt 524 031 763 kronor (461 481 763 kronor) redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	131 223 438	179 251 790
	<b>131 223 438</b>	<b>179 251 790</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	392 808 325	282 229 973
	<b>392 808 325</b>	<b>282 229 973</b>

**Moderbolaget**

Företagets banklån om 200 182 918 kronor (190 182 918 kronor) redovisas under följande poster i balansräkningen. Se redovisningsprinciper under Skulder till kreditinstitut.

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	35 868 000	42 468 000
	<b>35 868 000</b>	<b>42 468 000</b>

<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	164 314 918	147 714 918
	<b>164 314 918</b>	<b>147 714 918</b>

**Not 15 Checkräkningskredit  
Koncernen**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	7 000 000	7 000 000
Utnyttjad kredit uppgår till	0	2 994 026

**Moderbolaget**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	6 000 000	6 000 000
Utnyttjad kredit uppgår till	0	2 994 026

**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter  
Koncernen**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Upplupna räntekostnader	1 429 956	594 577
Förutbetalda hyror	18 935 177	20 392 748
Övriga upplupna kostnader/förutbetalda intäkter	2 460 424	2 034 935
Upplupna semesterlöner	730 135	642 431
Upplupna sociala avgifter	213 363	183 875
Erhållna bidrag	2 635 139	0
	<b>26 404 194</b>	<b>23 848 566</b>

**Moderbolaget**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Upplupna semesterlöner	397 893	345 276
Upplupna sociala avgifter	106 212	90 403
Upplupna räntekostnader	450 349	185 633
Förutbetalda hyror	2 604 122	2 451 092
Fjärrvärmekostnader	346 952	343 304
Övriga upplupna kostnader/förutbetalda intäkter	768 982	455 699
	<b>4 674 510</b>	<b>3 871 407</b>

**Not 17 Ställda säkerheter  
Koncernen**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Säkerheter för egna skulder</b>		
Fastighetsinteckningar	541 951 000	507 901 000
	<b>541 951 000</b>	<b>507 901 000</b>

**Moderbolaget**

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Säkerheter för egna skulder</b>		
Fastighetsinteckningar	212 591 000	203 541 000
	<b>212 591 000</b>	<b>203 541 000</b>
<b>Säkerheter ställda till förmån för koncernföretag</b>		
Fastighetsinteckningar	205 398 000	205 398 000
	<b>205 398 000</b>	<b>205 398 000</b>

**Not 18 Räntor och utdelningar**

**Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Varav erhållen ränta	43 462	14 580
Varav erlagd ränta	-8 259 139	-6 127 221
	<b>-8 215 677</b>	<b>-6 112 641</b>

**Not 19 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet**

**Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Avskrivningar	16 354 444	15 311 247
Vinst vid försäljning av anläggningstillgångar	-1 094 613	-734 252
Förlust vid utrangering av anläggningstillgångar	5 658	76 271
Driftskostnader som omklassificerats från/till pågående nyanläggningar	-588 755	1 028 651
	<b>14 676 734</b>	<b>15 681 917</b>

**Moderbolaget**

	2022-12-31	2021-12-31
Avskrivningar	3 768 226	3 101 946
Vinst vid försäljning av anläggningstillgångar	-540 413	-191 518
Förlust vid utrangering av anläggningstillgångar	0	76 271
Driftskostnader som omklassificerats från/till pågående nyanläggningar	-687 894	0
	<b>2 539 919</b>	<b>2 986 699</b>

**Not 20 Likvida medel**

**Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Likvida medel</b>		
Banktillgodohavanden	10 505 823	6 327 683
	<b>10 505 823</b>	<b>6 327 683</b>

**Moderbolaget**

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Likvida medel</b>		
Banktillgodohavanden	1 245 270	0
	<b>1 245 270</b>	<b>0</b>

**Not 21 Inköp och försäljning mellan koncernföretag  
Moderbolaget**

	2022	2021
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen	2,70 %	2,74 %
Andel av årets totala försäljningar som skett till andra företag i koncernen	0,00 %	0,00 %

**Not 22 Bokslutsdispositioner  
Moderbolaget**

	2022	2021
Mottagna koncernbidrag	11 469 650	7 599 000
Förändring av överavskrivningar	0	117 000
	<b>11 469 650</b>	<b>7 716 000</b>

**Not 23 Andelar i koncernföretag  
Moderbolaget**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	100 000	100 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>100 000</b>	<b>100 000</b>

Avser andelar i Severinssons Fastighetsinvest AB, 556717-9154

**Not 24 Specifikation andelar i koncernföretag  
Moderbolaget**

Namn	Kapitalandel	Antal andelar	Bokfört värde
Severinssons Fastighetsinvest AB	100%	1 000	100 000
Dotterföretag till Severinssons Fastighetsinvest AB:			
Fastighetsbolaget Severinssons AB	100%		
Sevema AB	100%		
Fastighets AB Herrnhut	100%		
Bangatan 12 Förvaltnings AB	100%		
			<b>100 000</b>

Severinssons Fastighetsförvaltning AB  
Org.nr 556549-8945

26 (27)

	Org.nr	Säte	Eget kapital	Resultat
Severinssons Fastighetsinvest AB	556717-9154	Trollhättan	411 749	150
Fastighetsbolaget Severinssons AB	556731-4348	Trollhättan	10 138 542	274 358
Sevema AB	556070-8843	Uddevalla	18 066 160	-631 400
Fastighets AB Herrnhut	556718-8650	Uddevalla	12 602 926	72 855
Bangatan 12 Förvaltnings AB	559082-4727	Uddevalla	63 781	7 406

#### Not 25 Fordringar hos koncernföretag Moderbolaget

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	127 605 900	124 654 444
Tillkommande fordringar	33 250	2 951 456
Avgående fordringar	-3 603 646	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>124 035 504</b>	<b>127 605 900</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>124 035 504</b>	<b>127 605 900</b>

#### Not 26 Eventualförpliktelser Moderbolaget

	2022-12-31	2021-12-31
Obegränsad borgen för koncernbolag	323 848 845	271 298 845
	<b>323 848 845</b>	<b>271 298 845</b>

#### Not 27 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut Koncernen

Fastigheterna i kv Svärdet kommer att få nya fönster, dörrar, ventilation, tak och solceller under året.

Fastigheten Ruthenbäck 13 har fått bygglov för ytterligare 17 lägenheter som har planerad byggstart under hösten.

Fastigheterna Klockaren 5 och 6 har avyttrats.

Handelsbankens lokal i fastigheten Venus 5 kommer att renoveras under året.

Nya tvättstugor och cykelrum planeras i fastigheten Agrell 2.

Omläggning av yttertak planeras på fastigheten Venus 6.

**Not 28 Disposition av vinst eller förlust  
Moderbolaget**

2022-12-31

**Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	10 558 566
årets vinst	5 498 311
	<b>16 056 877</b>

disponeras så att i ny räkning överföres	16 056 877
	<b>16 056 877</b>

Uddevalla 2023-05-10



Christian Severinsson  
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-05-10



Mattias Celind  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Severinssons Fastighetsförvaltning AB, org.nr 556549-8945

## Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Severinssons Fastighetsförvaltning AB för år 2022.

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 2022 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder 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 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 huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed 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.

En ytterligare beskrivning av mitt ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

## 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 för Severinssons Fastighetsförvaltning AB för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot 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. Den 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
- 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.

En ytterligare beskrivning av mitt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Trollhättan den 10 maj 2023



Mattias Gelind  
Auktoriserad revisor