

Årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Styrelsen och verkställande direktör för Einar Mattsson Fastighets AB (556626-1912)
avger följande årsredovisning och koncernredovisning för verksamhetsåret 2024.

Förvaltningsberättelse

Ägarförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Einar Mattsson AB, 556626-1920, med säte i Stockholm.

Verksamhet

Koncernens verksamhet utgörs av ägande av förvaltningsfastigheter i moderbolaget Einar Mattsson Fastighets AB och i ett antal dotterbolag. Hela verksamheten bedrivs i Stockholmsområdet.

Förvaltningsfastigheterna innehåller i huvudsak bostäder om 316 741 kvm, men också lokaler om 43 176 kvm. Den tekniska förvaltningen och hyresadministrationen har under året skötts av systerbolaget Einar Mattsson Fastighetsförvaltning AB.

Koncernens hyresintäkter har ökat med 7,5% och ökningen beror dels på uthyrning av den nyproducerade fastigheten Granatäpplet 1, dels på hyreshöjningar av befintliga lokaler och bostäder. Vakansgraden i fastigheterna är låg och bedöms fortsätta att vara så. Övriga rörelseintäkter i form av erhållit elstöd har uteblivit då det under räkenskapsåret inte funnits något nationellt elstöd specifikt riktat till företag i Sverige. Koncernens fastighetskostnader har ökat med anledning av stigande inflation och ökad prisbild. Då hyresintäkterna inte ökat i motsvarande takt som fastighetskostnaderna har koncernens driftöverskott minskat från 408,3 till 398,8 mkr.

I likhet med föregående år har underhållsåtgärder av det befintliga fastighetsbeståndet genomförts under året. Totalt har 355,7 (381,5) mkr lagts ner, varav 325,1 (354,5) mkr har aktiverats i enlighet med kraven i regelverket för redovisning benämnt K3-reglerna. Resterande del, 30,7 (27,0) mkr, har resultatförts.

De större underhållsprojekten under året har varit ROT-arbetet i fastigheten Kvadraten 36 som under året färdigstälts och där hyresgäster återinflyttat. Därtill pågår ROT-arbeten i fastigheten Råttan 13 och fastigheten Nybygget 13, samtliga belägna på Södermalm. För fastigheterna Slipen 42, Slipen 43 samt Gjutaren 13 har koncernen fortsatt sitt arbete med planering av kommande ROT.

Utöver planerade och pågående ROT-projekt har koncernen påbörjat en större renovering av ventilationssystem och brandgasventilation i Hjulsta. I fastigheten Kvadraten 36 har två större lokalrenoveringar genomförts efter att ROT-projektet avslutats och i fastigheten Forskningsen 2 har ett större underhåll av styrsystemet gjorts. I övrigt har koncernen under året investerat i digitala inpasseringssystem för 11 av koncernens fastigheter och arbetet pågår successivt med att implementera detta i samtliga fastigheter. I Hjulsta fortgår alljämt också uppgraderingar av lägenheter och lokaler.

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. Nybyggnadsprojektet Råttan fortgår och innebär påbyggnation av två våningar ovanpå den befintliga fastigheten Råttan 13 som samtidigt genomgår ROT-arbeten. Påbyggnadsprojektet uppförs efter 3D-bildning i ett separat fastighetsbolag och ger totalt 23 st nya lägenheter med fastighetsbeteckningen Råttan 14.

Totalt har 96,5 (201,7) mkr aktiverats i form av nyproduktion. Den minskande investeringsvolymen är framförallt hänförlig till projekt Persikan som avslutades under föregående år samt kostnadsföring av tidigare aktiverade investeringar om 11,5 mkr. Kostnadsföringen grundar sig i att koncernen gjort bedömningen att projekten inte längre är ekonomiskt lönsamma och därmed inte kommer att genomföras. Planerade nyproduktionsprojekt under kommande år är projekt Årstafältet, projekt Stadshagen på västra Kungsholmen och projekt Söderslaken som ingår i stadsutvecklingsområdet Söderstaden i Stockholm.

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

Betydande övervärden föreligger i fastighetsbeståndet, se not 11.

Koncernen har inte haft några anställda. Till styrelsen har inga ersättningar eller förmåner utgått. Inga väsentliga händelser har inträffat efter balansdagen.

Framtida utveckling

Koncernen kommer fortsätta att tillföra ett antal olika nyproduktionsprojekt de närmaste åren i Stockholmsområdet. Därtill planerar koncernen att genomföra fortsatt underhåll av befintliga fastigheter med ett flertal planerade ROT-projekt inom de närmaste åren.

Då koncernens hyresintäkter till övervägande del utgörs av intäkter från bostäder bedöms förutsättningarna för koncernens framtida utveckling vara gynnsam och bostadsfastigheter utgör en god säkerhet för kredittäckning. Styrelsen föreligger en god beredskap för framtida likviditetsbehov.

Undertecknad styrelseledamot i ovanstående bolag intygar,
dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer
med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fast-
ställdes på årsstämma den 6.1.5 2025
Årsstämman beslöt att disponera vinsten/behandla förlusten
i enlighet med styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

..... 6.1.5 2025

Översikt koncernens utveckling*	2024	2023	2022	2021
Hysesintäkter (kkkr)	727 876	677 407	643 480	629 487
Driftöverskott (kkkr)	398 782	408 343	367 485	356 410
Resultat efter finansiella poster (kkkr)	11 195	59 256	77 066	74 352
Balansomslutning (kkkr)	7 821 371	7 507 009	6 361 487	6 573 935
Räntetäckningsgrad*	1,8	2,3	3,2	3,5
Synlig soliditet*	10%	10%	11%	11%
Justerad soliditet*	58%	59%	64%	65%

*se not 25 för nyckeltalsdefinitioner

2025060410756

Förslag till vinstdisposition

Belopp i kr

Till årsstämmans förfogande i moderbolaget står enligt balansräkningen:

Balanserat resultat	650 856 416
Årets resultat	<u>-32 538 495</u>
	618 317 921

Styrelsen föreslår att vinstmedlen ska disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	<u>618 317 921</u>
	618 317 921

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

Resultaträkning

belopp i kkr	Not	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Hysesintäkter		727 876	677 407	3 319	3 182
Övriga rörelseintäkter		110	5 675	-	22
Fastighetskostnader		-329 204	-274 740	-2 503	-2 578
Driftöverskott	2	398 782	408 343	816	626
Avskrivningar	3	-175 564	-163 478	-274	-265
Bruttoresultat		223 217	244 865	542	361
Central administration och marknadsföring	4	-25 646	-24 247	-21 976	-20 399
Resultat från fastighetsförvaltning	5, 6	197 572	220 618	-21 435	-20 038
<i>Resultat från finansiella poster</i>					
Resultat från andelar i koncernföretag	7	-	-	-896	50 000
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	37 064	13 010	84 848	83 534
Räntekostnader och liknande resultatposter	9, 19	-223 441	-174 372	-116 363	-101 815
Resultat efter finansiella poster		11 195	59 256	-53 846	11 681
<i>Bokslutsdispositioner</i>					
Koncernbidrag		-6 680	10 969	21 283	20 015
Resultat före skatt		4 515	70 225	-32 564	31 696
Skatt	10	-30 040	-35 430	25	11
Årets resultat		-25 524	34 796	-32 538	31 707

Balansräkning

KONCERNEN

MODERBOLAGET

belopp i kkr	Not	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR					
Anläggningstillgångar					
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>					
Förvaltningsfastigheter	11	6 642 649	6 462 643	13 749	13 797
		6 642 649	6 462 643	13 749	13 797
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>					
Andelar i koncernföretag	12	-	-	1 491 013	1 371 143
Uppskjuten skattefordran	10, 13	179 307	171 401	-	-
		179 307	171 401	1 491 013	1 371 143
Summa anläggningstillgångar		6 821 956	6 634 044	1 504 762	1 384 940
Omsättningstillgångar					
<i>Kortfristiga fordringar</i>					
Hyses- och kundfordringar		1 561	1 107	-	-
Fordringar hos koncernföretag		841 596	720 781	1 928 308	2 149 179
Aktuell skattefordran		3 188	-	2 009	2 010
Övriga fordringar	14	54 392	50 050	3 925	3 926
Förutbet. kostnader och uppl. intäkter	15	23 733	29 057	5 764	13 843
		924 469	800 994	1 940 005	2 168 957
<i>Kassa och bank</i>		74 947	71 972	61 582	57 290
Summa omsättningstillgångar		999 416	872 966	2 001 587	2 226 247
SUMMA TILLGÅNGAR		7 821 371	7 507 009	3 506 349	3 611 188

Balansräkning

KONCERNEN

MODERBOLAGET

belopp i kkr	Not	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital	16, 17				
Aktiekapital		150	150	150	150
Bundna reserver/reservfond		30	30	30	30
		180	180	180	180
Annat eget kapital		785 892	719 454	-	-
Fria reserver/balanserat resultat		-	-	650 856	587 507
Årets resultat		-25 524	34 796	-32 538	31 707
		760 367	754 250	618 318	619 214
Summa eget kapital		760 547	754 430	618 498	619 394
Avsättningar					
Uppskjuten skatteskuld	18	458 191	420 245	2 516	2 541
Summa avsättningar		458 191	420 245	2 516	2 541
Långfristiga skulder					
Skulder till kreditinstitut	19, 20	4 564 214	4 710 848	19 947	698 852
Depositioner		12 911	12 908	169	169
Övriga långfristiga skulder	21	9 978	9 978	-	-
Summa långfristiga skulder		4 587 103	4 733 734	20 116	699 021
Kortfristiga skulder					
Skulder till kreditinstitut	19, 20	1 799 115	1 377 327	699 332	19 967
Leverantörsskulder		43 755	43 668	163	569
Skulder till koncernföretag		86 706	84 417	2 162 445	2 265 456
Aktuell skatteskuld		-	180	-	-
Övriga kortfristiga skulder	22	2 034	2 416	113	64
Uppl. kostnader och förutbet. intäkter	23	83 920	90 592	3 166	4 175
Summa kortfristiga skulder		2 015 530	1 598 600	2 865 219	2 290 231
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 821 371	7 507 009	3 506 349	3 611 188

2025060410760

Rapport över förändring i eget kapital

belopp i kkr

Moderbolaget

	BUNDET EGET KAPITAL		FRITT EGET KAPITAL		SUMMA
	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	
IB 2023-01-01	150	30	587 528	-21	587 687
Balanseras i ny räkning			-21	21	0
Årets resultat				31 707	31 707
UB 2023-12-31	150	30	587 507	31 707	619 394
Balanseras i ny räkning			31 707	-31 707	0
Erhållet aktieägartillskott			31 642		31 642
Årets resultat				-32 538	-32 538
UB 2024-12-31	150	30	650 856	-32 538	618 498

Koncernen

	BUNDET EGET KAPITAL		FRITT EGET KAPITAL		SUMMA
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Annat eget kapital	Årets resultat	
IB 2023-01-01	150	30	696 658	22 796	719 634
Balanseras i ny räkning			22 796	-22 796	0
Årets resultat				34 796	34 796
UB 2023-12-31	150	30	719 454	34 796	754 430
Balanseras i ny räkning			34 796	-34 796	0
Erhållet aktieägartillskott			31 642		31 642
Årets resultat				-25 524	-25 524
UB 2024-12-31	150	30	785 892	-25 524	760 547

2025060410762

Kassaflödesanalys

belopp i kkr	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2024-01-01	2023-01-01	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Den löpande verksamheten				
Resultat från fastighetsförvaltning	197 572	220 618	-21 435	-20 038
Återläggning av avskrivningar	175 564	163 478	274	265
Erhållen utdelning	953	849	-	-
Erhållen ränta	36 112	12 161	84 848	85 934
Erlagd ränta	-233 245	-158 870	-117 079	-99 232
Betald/erhållen inkomstskatt	-3 367	-1 819	1	1
Kassaflöde löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital	173 588	236 417	-53 391	-33 070
Förändring i rörelsekapital				
Förändring av fordringar	-120 287	-745 217	228 951	-286 519
Förändring av leverantörsskulder	87	-9 740	-406	-25
Förändring av övriga kortfristiga rörelseskulder	5 039	-4 986	-103 255	22 304
Kassaflöde från den löpande verksamheten	58 427	-523 525	71 899	-297 311
Investeringsverksamheten				
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-355 570	-546 555	-225	-492
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-355 570	-546 555	-225	-492
Finansieringsverksamheten				
Lyft av lån	-	1 300 000	-	900 000
Amortering av lån	275 154	-201 358	460	-508 786
Förändring av depositioner	2	-701	-	-
Lämnat/erhållet aktieägarutskott	31 642	-	-89 125	-75 315
Lämnat/erhållet koncernbidrag	-6 680	10 969	21 283	20 015
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	300 119	1 108 910	-67 382	335 914
Årets kassaflöde	2 975	38 830	4 292	38 111
Likvida medel vid årets början	71 972	33 142	57 290	19 179
Likvida medel vid årets slut	74 947	71 972	61 582	57 290

Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

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

Intäktsredovisning

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.

Företaget som leasegivare

Leasingavtal där koncernen är leasegivare avser främst hyra av bostäder. Hyresavtal avseende bostäder och garage ingås normalt tillsvidare där hyresgästen har möjlighet att säga upp avtalet med 3 månaders uppsägningstid.

Företaget som leasetagare

Då de ekonomiska risker och fördelar som är förknippade med tillgången inte har övergått till leasetagaren klassificeras leasingen som operationell leasing. Leasingavgiften fastställs årligen och redovisas linjärt över leasingperioden.

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.

Anläggningstillgångar

Materiella och immateriella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar, fr o m 2013 enligt komponentansats.

Följande avskrivningsplaner tillämpas:

Förvaltningsfastigheter

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
Hyresgäst Anpassning lokaler	10 år
Övrigt	50 år
Markanläggning	20 år
Byggnadsinventarier	Enligt kontraktstid alternativt 5 år om kontraktstid uppgår till mindre än 5 år
Markinventarier	5 år

Maskiner och inventarier 5 år

Finansiella instrument

Samtliga finansiella instrument värderas och redovisas utifrån anskaffningsvärdet i enlighet med reglerna i kapitel 11 BFNAR 2012:1.

Långfristiga fordringar och långfristiga skulder har värderats till upplupet anskaffningsvärde och övriga finansiella instrument till anskaffningsvärde. Finansiella instrument som tillgångar är i förekommande fall nedskrivna till bedömt nuvärde eller verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader i det fall detta är lägre än anskaffningsvärdet.

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.

Övriga redovisningsprinciper

Om inget annat anges ovan värderas kortfristiga fordringar till det lägsta av dess anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade. Långfristiga fordringar och långfristiga skulder värderas efter det första värderingstillfället till upplupet anskaffningsvärde. Övriga skulder och avsättningar värderas till de belopp varmed de beräknas bli reglerade. Övriga tillgångar redovisas till anskaffningsvärde om inget annat anges ovan.

Koncernredovisning

Koncernredovisningen har upprättats enligt förvärvsmetoden vilket innebär att i koncernens egna kapital endast medtagits dotterbolagens vinstmedel i den mån de uppkommit efter förvärvet. Moderbolagets anskaffningsvärde för aktier i dess dotterbolag har eliminerats mot dotterbolagens redovisade, beskattade egna kapital vid tidpunkten för förvärv av bolagen.

Not 1 Händelser efter balansdagen

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

Not 2 Specifikation av driftöverskott	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2024	2023	2024	2023
Hysesintäkter	727 876	677 407	3 319	3 182
Övriga rörelseintäkter	110	5 675	-	22
	<u>727 986</u>	<u>683 083</u>	<u>3 319</u>	<u>3 204</u>
<i>Fastighetskostnader</i>				
Driftskostnader	-209 151	-193 501	-1 966	-2 019
Reparation, underhåll och hyresgästpassning	-72 162	-47 765	-451	-474
Fastighetsskatt	-18 496	-19 390	-86	-85
Tomträttsavgäld	-16 228	-13 367	-	-
Kostnadsförda projekteringskostnader	-11 068	-	-	-
Kundförluster	-2 100	-717	-	0
	<u>-329 204</u>	<u>-274 740</u>	<u>-2 503</u>	<u>-2 578</u>
Driftöverskott	398 782	408 343	816	626

I koncernens fastighetskostnader som uppgår till 329 204 (274 740) ingår fakturering från koncernbolaget Einar Mattsson Byggnads AB med 842(732), koncernbolaget Einar Mattsson Fastighetsförvaltning AB med 90 455 (77 026), koncernbolaget Einar Mattsson Projekt AB med 0 (0) samt moderföretaget Einar Mattsson AB med 1 399 (241).

Not 3 Avskrivningar	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2024	2023	2024	2023
Komponentavskrivning	-174 727	-162 044	-274	-265
Nettoeffekt utranteringsavdrag	-837	-1 434	-	-
	<u>-175 564</u>	<u>-163 478</u>	<u>-274</u>	<u>-265</u>

Not 4 Ersättningar

Bolaget har inga anställda och VD är anställd i Einar Mattsson AB, koncernens moderbolag. Resultatet har belastats med 972 (966) för revisionskostnader. För konsultuppdrag har till Ernst & Young AB erlagts 0 (0). Uppgifterna i denna not avser såväl koncernen som moderbolaget.

Not 5 Leasingavtal - leasetagare

Koncernen och moderföretaget har ej ingått några väsentliga operationella eller finansiella leasingavtal.

2025060410365

Not 6 Leasingavtal - leasegivare	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2024	2023	2024	2023

Operationell leasing

Leasingavtal där företaget är leasegivare avseende hyra av lokaler och bostäder.

Framtida minimileaseavgifter avseende ej uppsägningsbara operationella leasingavtal:

Lokaler

Inom 1 år	21 067	14 634	177	137
Senare än 1 år men inom 5 år	91 529	89 706	564	592
Senare än 5 år	2 146	12 568	-	-
	<u>114 742</u>	<u>116 908</u>	<u>741</u>	<u>730</u>

<i>Bostäder</i>	572 821	547 282	1 578	1 520
-----------------	---------	---------	-------	-------

<i>Garage och p-platser</i>	23 912	23 760	-	-
-----------------------------	--------	--------	---	---

Not 7 Resultat från andelar i koncernföretag	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2024	2023	2024	2023

Utdelning, anteciperad	-	-	-	50 000
Nedskrivning andelar i koncernföretag	-	-	896	-
	-	-	<u>896</u>	<u>50 000</u>

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2024	2023	2024	2023

Koncerninterna ränteintäkter	33 459	9 874	83 283	82 038
Utdelning Brandkontoret	953	849	-	-
Övriga ränteintäkter	2 652	2 287	1 565	1 495
	<u>37 064</u>	<u>13 010</u>	<u>84 848</u>	<u>83 534</u>

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2024	2023	2024	2023

Räntekostnader lån kreditinstitut	-219 219	-169 105	55 392	55 213
Koncerninterna räntekostnader	-1 232	-697	-171 261	-155 662
Övriga finansiella kostnader	-2 989	-4 571	-494	-1 366
	<u>-223 441</u>	<u>-174 372</u>	<u>-116 363</u>	<u>-101 815</u>

I moderbolagets post avseende räntekostnader lån kreditinstitut om 55 391(55 213) ingår derivatintäkter om 90 478 (89 308), varav 90 182 (89 015) har fördelats ut till koncernens dotterbolag i enlighet med internavtal.

Not 10 Skatt	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2024	2023	2024	2023

Uppskjuten skatt underskottsavdrag	7 906	-21 602	-	-
Uppskjuten skatt temporära skillnader	-37 946	-13 828	25	11
	<u>-30 040</u>	<u>-35 430</u>	<u>25</u>	<u>11</u>

Avstämning av effektiv skattesats

Resultat före skatt enligt redovisningen	4 515	70 225	-32 564	31 696
Skatt på redovisat resultat enl. gällande skattesats	-930	-14 466	6 708	-6 529

Skatteeffekt av:

Korrigerig avseende tidigare taxeringsår	-84	319	-	-
Bokförda kostnader som inte ska dras av	-29 539	-22 756	-6 706	-3 783
Kostnader som ska dras av men som inte ingår i det redovisade resultatet	707	697	-	10 324
Bokförda intäkter som inte ska tas upp	-194	930	23	-
Intäkter som ska tas upp men som inte ingår i det redovisade resultatet	-	-153	-	-
Redovisad skatt	<u>-30 040</u>	<u>-35 430</u>	<u>25</u>	<u>11</u>

Not 11 Förvaltningsfastigheter	KONGERNEN		MODERBOLAGET	
	2024	2023	2024	2023
Byggnader				
<i>Ack. anskaffningsvärden</i>				
Vid årets början	7 234 529	6 715 591	15 953	15 512
Nyanskaffning	343 250	530 728	225	441
Avyttringar och utrangering	-7 349	-11 790	-	-
Vid årets slut	7 570 429	7 234 529	16 179	15 953
<i>Ack. avskrivning enl. plan</i>				
Vid årets början	-1 546 947	-1 401 126	-2 692	-2 429
Avyttringar och utrangering	6 512	10 356	-	-
Årets avskrivning enligt plan	-166 940	-156 177	-272	-264
Vid årets slut	-1 707 374	-1 546 947	-2 964	-2 692
Planenligt restvärde	5 863 055	5 687 582	13 215	13 261
Byggnadsinventarier				
<i>Ack. anskaffningsvärden</i>				
Vid årets början	81 140	69 549	-	-
Årets förändring	4 442	11 590	-	-
Vid årets slut	85 581	81 140	-	-
<i>Ack. avskrivning enl. plan</i>				
Vid årets början	-19 370	-13 792	-	-
Årets avskrivning enligt plan	-6 992	-5 577	-	-
Vid årets slut	-26 362	-19 370	-	-
Planenligt restvärde	59 219	61 770	-	-
Mark				
<i>Ack. anskaffningsvärden</i>				
Vid årets början	707 818	707 818	486	486
Nyanskaffning	5 501	-	-	-
Vid årets slut	713 319	707 818	486	486
Planenligt restvärde	713 319	707 818	486	486
Markanläggning				
<i>Ack. anskaffningsvärden</i>				
Vid årets början	2 893	1 248	51	-
Årets förändring	1 624	1 645	-	51
Vid årets slut	4 517	2 893	51	51
<i>Ack. avskrivning enl. plan</i>				
Vid årets början	-103	-20	-1	-
Årets avskrivning enligt plan	-171	-83	-3	-1
Vid årets slut	-274	-103	-4	-1
Planenligt restvärde	4 243	2 790	48	50
Markinventarier				
<i>Ack. anskaffningsvärden</i>				
Vid årets början	2 897	306	-	-
Årets förändring	754	2 591	-	-
Vid årets slut	3 652	2 897	-	-
<i>Ack. avskrivning enl. plan</i>				
Vid årets början	-214	-7	-	-
Årets avskrivning enligt plan	-625	-207	-	-
Vid årets slut	-839	-214	-	-
Planenligt restvärde	2 813	2 683	-	-
Summa förvaltningsfastigheter	6 642 649	6 462 643	13 749	13 797

Taxeringsvärden				
Byggnader	6 481 874	6 230 342	17 583	17 583
Mark	4 358 341	4 831 722	36 083	36 083
Mark med tomträtt	1 843 694	1 360 694	-	-
	<u>12 683 909</u>	<u>12 422 758</u>	<u>53 666</u>	<u>53 666</u>

Verkligt värde 15 691 946 15 694 576

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 3,41(3,31) procent i genomsnitt för beståndet, varierande mellan enskilda fastigheter i intervallet 2,00– 6,89 (1,84 – 6,83) procent. För pågående nyproduktion har värdering skett till upparbetad investeringsvolym.

(fortsättning not 11)

Fastighetsinformation

Fastighetsbeteckning	BOA, kvm	LOA, kvm	Bygg- / Ombyggnadsår	Taxeringsvärde 2024		
				Byggnad	Mark	Totalt
Stockholms kommun						
Analysen 1*	7 314	181	2019 / -	310 400	243 000	553 400
Analysen 3	0	2 840	2020 / -	87 000	25 000	112 000
Backåkra 8*	4 731	312	2018 / -	181 800	152 732	334 532
Bjurbäcken 6	4 185	81	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	748	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
Fatburssjön 6						
Fatburssjön 7	12 455	2 553	1989 / -	249 000	416 000	665 000
Forskningsen 2	6 290	297	2018 / -	290 750	268 800	559 550
Fägnaden 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
Granatäppet 1*	7 222	3	2023 / -	292 748	240 000	532 748
Grönsö 2*	2 607	219	1957 / 2019	57 882	21 592	79 474
Harvplinnen 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
Hällsättra 2*	4 707	72	1966 / 2016	59 506	19 600	79 106
Hällsättra 6*	5 586	146	1966 / 2017	75 575	22 600	98 175
Härolden 49	1 931	452	1888 / 1988	34 768	64 900	99 668
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
Kippinge 1	9 022	422	1971, 2008 / -	97 376	30 613	127 989
Kippinge 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	4 574	854	1969 / 2024	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
Maglsteren 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	271	1930 / 1984	53 200	91 166	144 366
Oxkärren 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	1960 / 2008	87 600	136 800	224 400
Plogan 4	2 250	866	1929 / 1998	50 600	77 200	127 800
Päronträdet 7	1 654	134	1931 / 2004	44 537	53 000	97 537
Röttninge 1	8 111	626	1971, 2008 / -	89 476	27 013	116 489
Rudan Större 12	1 757	48	1908 / 1983	27 727	54 558	82 285
Ruddammen 28*	8 147	92	1991 / -	148 264	282 000	430 264
Råttan 13	5 626	1 966	1963 / -	109 000	190 600	299 600

2025060410767

(fortsättning not 11)

Fastighetsinformation

Fastighetsbeteckning	BOA, kvm	LOA, kvm	Bygg- / Ombyggnadsår	Taxeringsvärde 2024		Totalt
				Byggnad	Mark	
Stockholms kommun						
Råttan 14	-	-	-	-	-	-
Sändstuhagen 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
Stelpner 5	1 248	70	1909 / 1985	19 012	40 000	59 012
Slipen 42/Slipen 43	3 120	242	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
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	396	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
Ångs-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						
Liden 12	1 730	95	1957 / 2017	29 023	19 492	48 515
Hjulmakaren 1	3 889	715	2018 / -	120 600	30 566	151 166
Totalt	316 741	43 176		6 481 874	6 202 035	12 683 909

* Upplåtelseform tomträtt. För övriga fastigheter är upplåtelseformen äganderätt.

** Byggnad på ofri grund.

*** Under fastighetsbildning.

Not 12 Andelar i koncernföretag	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2024	2023	2024	2023
Akkumulerade anskaffningsvärden				
Vid årets början	-	-	1 371 143	1 295 828
Ovillkorade aktieägartillskott	-	-	120 767	75 315
Nedskrivningar	-	-	-896	-
	-	-	1 491 013	1 371 143
Redovisat värde vid årets slut	-	-	1 491 013	1 371 143

(fortsättning not 12)

Specifikation av bolagets innehav av andelar i koncernföretag

Koncernföretag / Org nr / Säte	Antal andelar	Antal andelar i procent	Redovisat värde 2024-12-31
AB Hjulstahem / 556748-4166 / Stockholm	1 000	100%	300 854
Barkarbyhem AB / 556943-0134 / Stockholm	1 000	100%	5 817
Campusbacken Fastighets AB / 556943-0019 / Stockholm	1 000	100%	2 752
Einar Mattsson Fastighetsholding AB / 556720-8110 / Stockholm	1 000	100%	95 440
Fastighets AB Banérgatan 54 / 556642-3637 / Stockholm	1 000	100%	3 922
Fastighets AB Birkagatan 20 / 556642-3660 / Stockholm	1 000	100%	9 919
Fastighets AB Bjurholmsplan 22 / 556642-3686 / Stockholm	1 000	100%	1 068
Fastighets AB Bjursätragatan 120 / 556642-3894 / Stockholm	1 000	100%	19 037
Fastighets AB Blekingegatan 26 / 556642-3710 / Stockholm	1 000	100%	6 767
Fastighets AB Bondegatan 59 / 556642-4189 / Stockholm	1 000	100%	543
Fastighets AB Bondegatan 9A / 556642-3728 / Stockholm	1 000	100%	10 060
Fastighets AB Borgmästargatan 8 / 556642-3736 / Stockholm	1 000	100%	13 368
Fastighets AB Dalbostranden 17 / 556642-3744 / Stockholm	1 000	100%	21 152
Fastighets AB Erstagatan 17 / 556642-3769 / Stockholm	1 000	100%	1 532
Fastighets AB Esplanaden 22 / 556642-3777 / Stockholm	1 000	100%	38 375
Fastighets AB Finn Malmgrens väg / 556768-8881 / Stockholm	1 000	100%	4 201
Fastighets AB Folkungagatan 126 / 556642-3785 / Stockholm	1 000	100%	1 298
Fastighets AB Folkungagatan 80 / 556642-3900 / Stockholm	1 000	100%	27 166
Fastighets AB Fågnaden / 556708-6565 / Stockholm	1 000	100%	22 461
Fastighets AB Holländargatan 27 / 556642-3819 / Stockholm	1 000	100%	10 615
Fastighets AB Hållsättrabacken 10 / 556642-3827 / Stockholm	1 000	100%	155 402
Fastighets AB Högbergsterrassen 1 / 556642-3843 / Stockholm	1 000	100%	18 596

2025060410769

(fortsättning not 12)

Specifikation av bolagets innehav av andelar i koncernföretag

Koncernföretag / Org nr / Säte	Antal andelar	Antal andelar i procent	Redovisat värde 2024-12-31
Fastighets AB Isjaksgränd 18 / 556642-3850 / Stockholm	1 000	100%	7 579
Fastighets AB Kapellgränd 3 / 556642-3884 / Stockholm	1 000	100%	8 815
Fastighets AB Katarina Bangata 29 / 556642-3892 / Stockholm	1 000	100%	1 852
Fastighets AB Kavalleritorget / 556991-1976 / Stockholm	1 000	100%	2 014
Fastighets AB Krukmakargatan 16 / 556642-3918 / Stockholm	1 000	100%	8 714
Fastighets AB Krukmakargatan 18 / 559389-0428 / Stockholm	250	100%	2 466
Fastighets AB Lysviksgatan 95 / 556672-3978 / Stockholm	1 000	100%	44 752
Fastighets AB NDS I / 556972-7489 / Stockholm	1 000	100%	7 777
Fastighets AB NDS II / 556972-7497 / Stockholm	1 000	100%	6 943
Fastighets AB Nordstation kvarter 5 / 556991-1968 / Stockholm	1 000	100%	14 236
Fastighets AB O8 / 556642-3926 / Stockholm	1 000	100%	484
Fastighets AB Oxtorgsgränd 1 / 556642-3942 / Stockholm	1 000	100%	10 075
Fastighets AB Pilgatan 15 / 556642-3991 / Stockholm	1 000	100%	4 023
Fastighets AB Pipersgatan 28 / 556642-4064 / Stockholm	1 000	100%	2 377
Fastighets AB Pipersgatan 31 / 556642-4122 / Stockholm	1 000	100%	2 603
Fastighets AB Ruddammsbacken 30 / 556642-4106 / Stockholm	1 000	100%	2 833
Fastighets AB Rusthållarvägen 15 / 559412-9784 / Stockholm	250	100%	64
Fastighets AB Rusthållarvägen 27 / 556642-4130 / Stockholm	1 000	100%	68 702
Fastighets AB S-borg / 556660-3816 / Stockholm	1 000	100%	201 191
Fastighets AB Skebokvarnsvägen 173 / 556642-4148 / Stockholm	1 000	100%	12 414
Fastighets AB Skebokvarnsvägen 197 / 559432-7537 / Stockholm	250	100%	41
Fastighets AB Slipgatan 6 / 556642-4155 / Stockholm	1 000	100%	11 499

2025060410770

(fortsättning not 12)

Specifikation av bolagets innehav av andelar i koncernföretag

Koncernföretag / Org nr / Säte	Antal andelar	Antal andelar i procent	Redovisat värde 2024-12-31
Fastighets AB Stadshagsvägen / 556946-8647 / Stockholm	1 000	100%	1 596
Fastighets AB Sticketbärsvägen 3A / 556642-4163 / Stockholm	1 000	100%	1 274
Fastighets AB Swedenborgsgatan 39 / 556642-4171 / Stockholm	1 000	100%	23 929
Fastighets AB Södermannagatan 42 / 556642-4205 / Stockholm	1 000	100%	3 030
Fastighets AB Söderslaktan / 559193-0705 / Stockholm	250	100%	612
Fastighets AB Tjärhovsgatan 42 / 556642-4213 / Stockholm	1 000	100%	1 163
Fastighets AB Torkel Knutssonsgatan 37 / 556642-4221 / Stockholm	1 000	100%	8 304
Fastighets AB Trädskölevägen 22 / 556642-4239 / Stockholm	1 000	100%	15 567
Fastighets AB Ulricehamnsvägen / 559150-9301 / Stockholm	500	100%	50
Fastighets AB Vartoftagatan 13 / 556768-8964 / Stockholm	1 000	100%	20 703
Fastighets AB Vasaloppsvägen 76 / 556642-3587 / Stockholm	1 000	100%	8 820
Fastighets AB Vedevägsslingan 3 / 556642-4247 / Stockholm	1 000	100%	40 305
Fastighets AB Västmännagatan 78 / 556642-4262 / Stockholm	1 000	100%	991
Fastighets AB Årstaporten / 556991-1943 / Stockholm	1 000	100%	1 234
Fastighets AB Åsögatan 144 / 556642-4270 / Stockholm	1 000	100%	1 310
Fastighets AB Ängsholmsgränd 5 / 556642-4288 / Stockholm	1 000	100%	157 577
Fastighets AB Östbergabackarna / 559221-1477 / Stockholm	1 000	100%	50
Fastighets AB Östgötagatan 47 / 556642-4296 / Stockholm	1 000	100%	518
Persikokvarteret Fastighets AB / 559108-5856 / Stockholm	500	100%	12 128
Travbanan I Fastighets AB / 559339-5667 / Stockholm	250	100%	50
Summa redovisat värde			1 491 013

202506041077

Not 13 Uppskjuten skattefordran

Underskottsavdrag föreligger i koncernen med 870 420 (832 041).

Not 14 Övriga fordringar

Övriga fordringar i koncernen utgörs i huvudsak av fordringar gentemot Skatteverket för tillgodhavande på skattekonto om 54 990 (50 014).

Not 15 Förutbet. kostnader och uppl. intäkter

Balansposten i koncernen utgörs i huvudsak av förutbetalda räntekostnader 5 463 (13 581), periodiserade allframtidsförsäkringar med 4 635 (4 806) samt periodiserade fastighetskostnader om 10 864 (9 211).

Not 16 Vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande i moderbolaget står enligt balansräkningen per 2024-12-31:

Balanserat resultat	650 856 416
Årets resultat	-32 538 495
	618 317 921

Styrelsen föreslår att vinstmedlen ska disponeras enl. följande:

Balanseras i ny räkning	618 317 921
	618 317 921

Not 17 Antal aktier och kvotvärde	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2024	2023	2024	2023
Antal aktier	-	-	1 500	1 500
Kvotvärde i kronor	-	-	100	100

Not 18 Uppskjuten skatteskuld	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2024	2023	2024	2023
Uppskjuten skatteskuld	458 191	420 245	2 516	2 541
	458 191	420 245	2 516	2 541

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

Not 19 Skulder till kreditinstitut

Koncern

Av den totala låneskulden i koncernen är 3 700 000 säkrad genom ränteswapavtal med återstående löptid mellan 0,4 och 9,5 år till en genomsnittlig räntesats om 1,49 %. Återstoden, 2 663 329, löper med rörlig ränta. Den rörliga räntan har under räkenskapsåret varit i genomsnitt 5,0 %. Av den totala låneskulden löper 1 800 180 till 2025, 1 136 037 till 2026, 1 007 964 till 2027, 1 135 000 till 2028 och 1 015 000 till 2029. Utöver detta finns i koncernen ett premielån om 1 056 som upptagits i samband med tecknande av s.k. allframtidsförsäkring. Den totala räntan inom koncernen uppgår till 3,5 %. Premielånet amorteras i annuiteter t.o.m. utgången av 2046. Beloppen avser nominella värden.

Moderbolaget

Av den totala låneskulden för moderbolaget löper 19 975 till 2027 och 700 000 till 2025.

20250619172

Säkringsredovisning för ränterisker avseende Not 20 fastighetslån	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2024	2023	2024	2023
Totalt verkligt värde på ränteswapar	114 537	143 545	114 537	143 545
	114 537	143 545	114 537	143 545

Företaget har tecknat avtal om ränteswapar. 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 21 Övriga långfristiga skulder

Avser latent stämpelskatter för lagfarter som uppstått i samband med koncerninterna fastighetsöverlåtelser.

Not 22 Övriga kortfristiga skulder

Balansposten i koncernen består huvudsakligen av skuld avseende moms med 2 034 (2 416).

Not 23 Uppl. kostnader och förutbet. intäkter

Balansposten i koncernen består i huvudsak av skuld avseende förskottsbetalda hyror med 62 819 (61 708), upplupna låneräntor med 17 560 (27 365) samt upplupet revisionsarvode om 552 (991).

Ställda säkerheter och Not 24 eventalförpliktelser	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2024	2023	2024	2023
<i>Ställda säkerheter</i>				
Fastighetsinteckningar	6 386 180	6 111 180	19 975	19 975
<i>Eventalförpliktelser</i>	Inga	Inga	Inga	Inga

Not 25 Definitioner

Synlig soliditet

Eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Räntetäckningsgrad

Resultat från fastighetsförvaltning med återläggning av avskrivningar på förvaltningsfastigheter plus ränteintäkter, dividerat med räntekostnader.

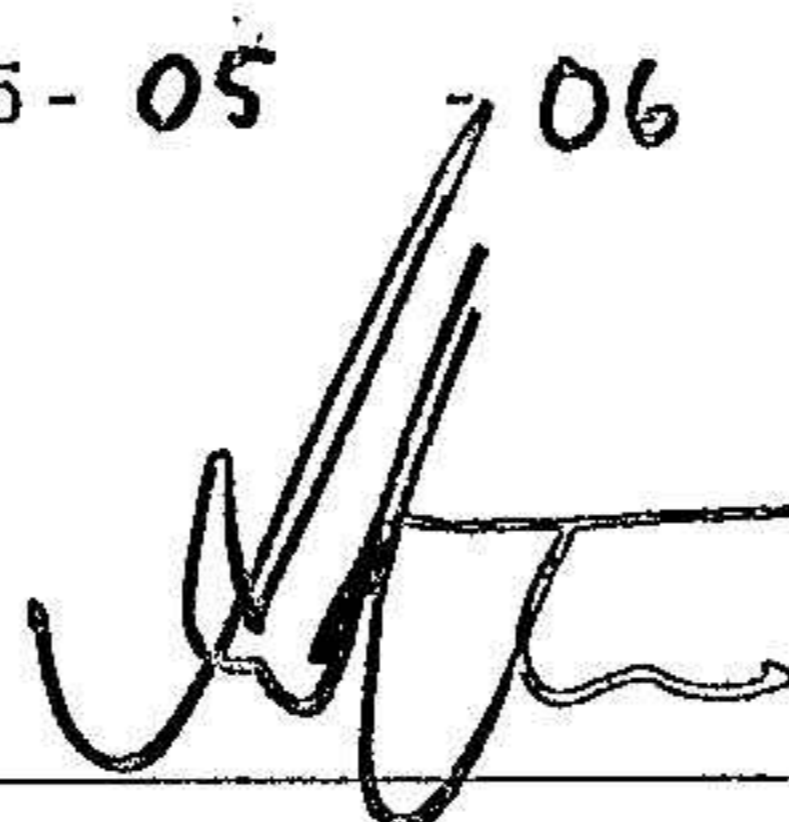
Justerad soliditet

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.

Årsredovisningen undertecknades av samtliga den 2025 - 05 - 06
Stockholm



Stefan Ränk
Ordförande / Verkställande direktör

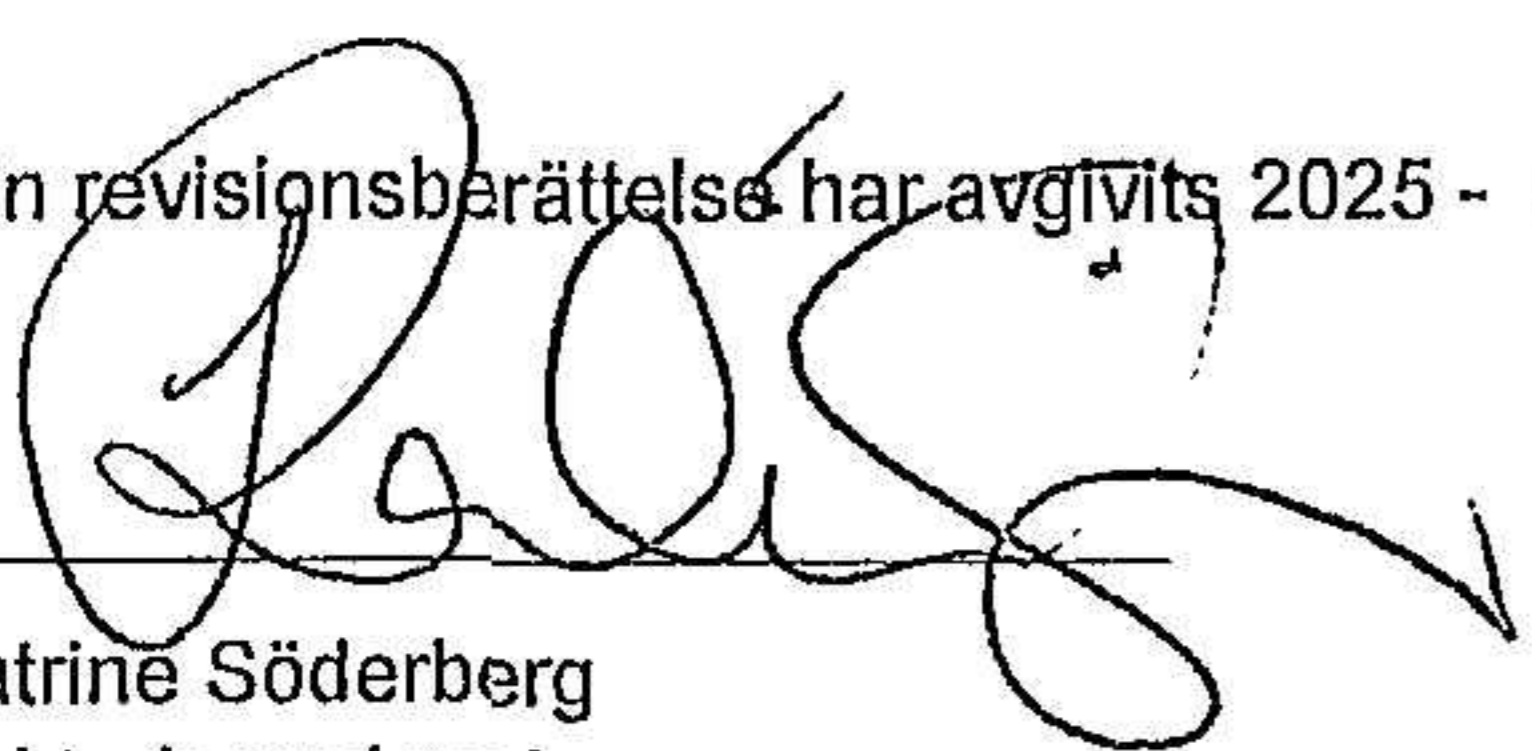


Anders Ränk
Styrelseledamot



Björn Strid
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har avgivits 2025 - 05 - 06



Katrine Söderberg
Auktoriserad revisor



Building a better
working world

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Einar Mattsson Fastighets AB, org.nr 556626-1912

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Einar Mattsson Fastighets AB för år 2024-01-01 - 2024-12-31.

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 2024 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 mitt 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. Risker 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.
- planerar och utför jag koncernrevisionen för att inhämta tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för företag eller affärsenheterna inom koncernen som grund för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Jag ansvarar för styrning, övervakning och genomgång av det revisionsarbete som utförts för koncernrevisionens syfte. Jag är ensamt 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



Building a better
working world

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 Fastighets AB för år 2024-01-01 - 2024-12-31 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:

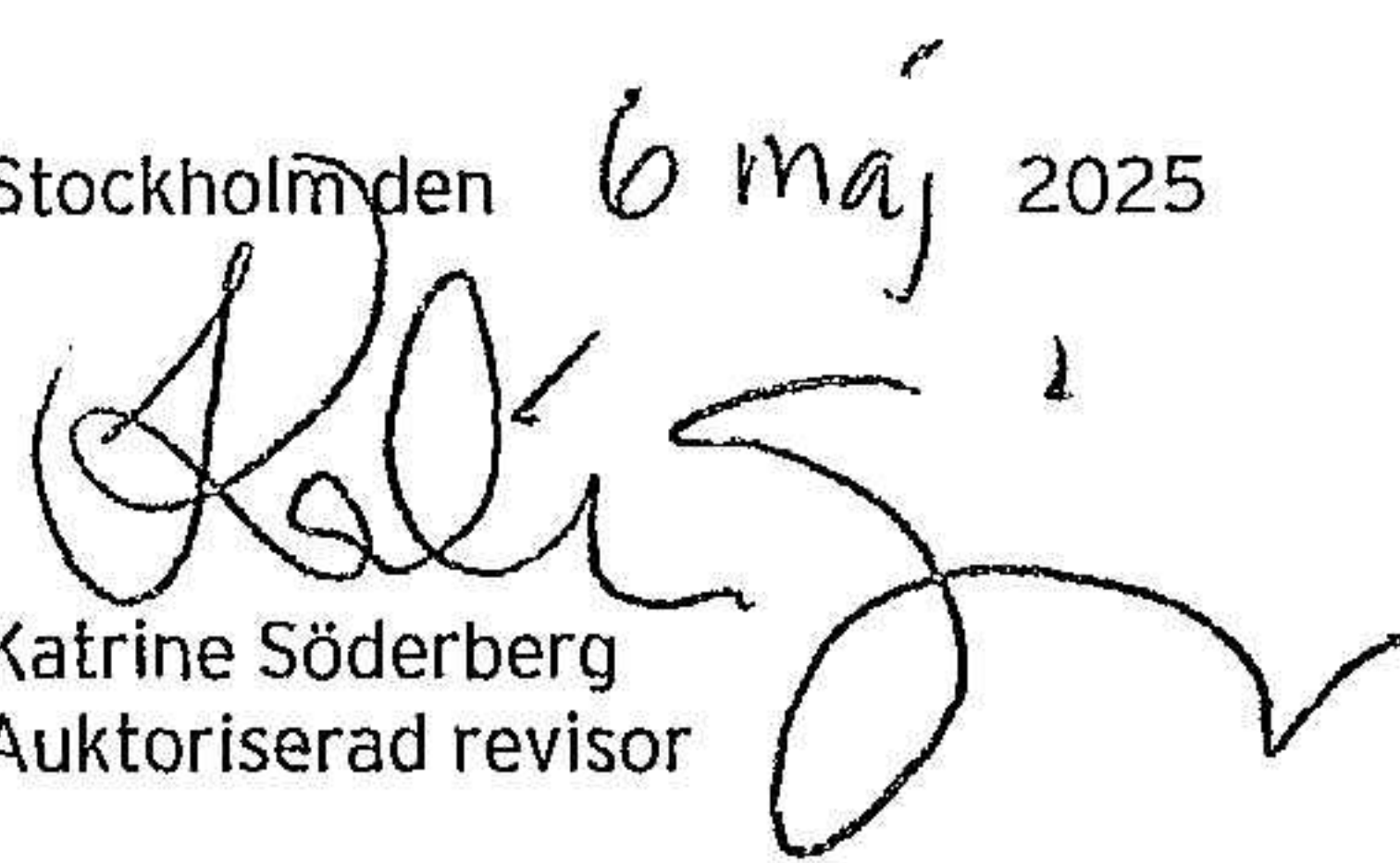
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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 om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholmen 6 maj 2025


Katrine Söderberg
Auktoriserad revisor