

# ÅRSREDOVISNING

för

## Svenska PI Fastigheter AB

Org.nr. 556078-9629

Styrelsen och verkställande direktören får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

| Innehåll                 | Sida |
|--------------------------|------|
| - förvaltningsberättelse | 2    |
| - resultaträkning        | 4    |
| - balansräkning          | 5    |
| - noter                  | 7    |
| - underskrifter          | 11   |

Undertecknad styrelseledamot i Svenska PI Fastigheter AB intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkning fastställts på årsstämma den 13 juni 2024.

Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Östersund 2024-06-17

Sofie Blom Bergström



# ÅRSREDOVISNING

för

## Svenska PI Fastigheter AB

Org.nr. 556078-9629

Styrelsen och verkställande direktören får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

| Innehåll                 | Sida |
|--------------------------|------|
| - förvaltningsberättelse | 2    |
| - resultaträkning        | 4    |
| - balansräkning          | 5    |
| - noter                  | 7    |
| - underskrifter          | 11   |

# Svenska PI Fastigheter AB

Org.nr. 556078-9629

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i KSEK.

### Verksamheten

Bolaget förvaltar och hyr ut bilverksamhetens fastigheter inom koncernen.

Uthyrningsgraden uppskattas till cirka 98% av bolagets fastighetsbestånd.

Företagets säte är Östersund.

### Flerårsjämförelse\*

|                                  | 2023    | 2022    | 2021    | 2020    | 2019    |
|----------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Nettoomsättning                  | 65 088  | 60 576  | 55 943  | 45 928  | 47 148  |
| Res. efter finansiella poster    | 4 525   | 9 224   | 8 835   | 10 347  | 13 984  |
| Res. i % av nettoomsättningen    | 6,95    | 15,22   | 15,79   | 22,52   | 29,65   |
| Balansomslutning                 | 341 094 | 349 248 | 343 349 | 345 618 | 296 495 |
| Soliditet (%)                    | 34,73   | 32,92   | 33,24   | 30,98   | 33,36   |
| Avkastning på eget kapital (%)   | 3,87    | 8,05    | 7,98    | 10,04   | 14,97   |
| Avkastning på totalt kapital (%) | 4,35    | 3,88    | 3,40    | 3,99    | 5,80    |

\*Definitioner av nyckeltal, se noter

### Investeringar

Investeringar i fastigheter uppgår under året till 12.148 (21.515) kkr. Investeringarna avser främst ombyggnation av lokaler för Bilbolaget i Härnösand och Östersund. Därutöver har nybyggnation av däckhotell för extern hyresgäst i Arlandastad påbörjats.

### Ägarförhållanden

Bolaget är helägt dotterbolag till AB Persson Invest, org nr 556527-4767, med säte i Östersund.

Av årets omsättning avser 79% (79%) företag inom koncernen.

### Förändringar i eget kapital

|   | Aktiekapital | Övrigt bundet eget kapital | Övrigt fritt eget kapital | Årets resultat | Summa fritt eget kapital |
|---|--------------|----------------------------|---------------------------|----------------|--------------------------|
| Belopp vid årets ingång                 | 100          | 108                        | 113 906                   | 863            | 114 769                  |
| Resultatdisp. enl. beslut av årsstämma: |              |                            | 863                       | -863           | 0                        |
| Årets vinst                             |              |                            |                           | 3 487          | 3 487                    |
| Belopp vid årets utgång                 | 100          | 108                        | 114 769                   | 3 487          | 118 256                  |

Addo Sign identification number: 3ac611d2-1733-4514-8125-1b3df25e077d

# Svenska PI Fastigheter AB

Org.nr. 556078-9629

## Resultatdisposition (kronor)

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämman förfogande står

balanserad vinst

114 768 480

årets vinst

3 487 059

118 255 539

Styrelsen föreslår att

i ny räkning överföres

118 255 539

118 255 539

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

2024062019789

Addo Sign identification number: 3ac611d2-1733-4514-8125-1b3df25e077d

# Svenska PI Fastigheter AB

Org.nr. 556078-9629

## RESULTATRÄKNING

|   | Not | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|---|-----|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelsens intäkter m.m.</b>                    |     |                          |                          |
| Nettoomsättning                                   |     | 65 088                   | 60 576                   |
| Övriga rörelseintäkter                            | 2   | 509                      | 2 549                    |
|   |     | <u>65 597</u>            | <u>63 125</u>            |
| <b>Rörelsens kostnader</b>                        |     |                          |                          |
| Övriga externa kostnader                          |     | -32 417                  | -32 196                  |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |     | -18 185                  | -17 492                  |
|   |     | <u>-50 602</u>           | <u>-49 688</u>           |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |     | 14 995                   | 13 437                   |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>           |     |                          |                          |
| Ränteintäkter                                     |     | 45                       | 7                        |
| Räntekostnader till koncernföretag                |     | -10 515                  | -4 220                   |
|   |     | <u>-10 470</u>           | <u>-4 213</u>            |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>          |     | 4 525                    | 9 224                    |
| <b>Bokslutsdispositioner</b>                      |     |                          |                          |
| Förändring av avskrivningar utöver plan           |     | 0                        | 25                       |
| Förändring av övriga obeskattade reserver         |     | 0                        | -8 000                   |
|   |     | <u>0</u>                 | <u>-7 975</u>            |
| <b>Resultat före skatt</b>                        |     | 4 525                    | 1 249                    |
| Skatt på årets resultat                           |     | -1 038                   | -386                     |
| <b>Årets resultat</b>                             |     | <u>3 487</u>             | <u>863</u>               |

Addo Sign identification number: 3ac611d2-1733-4514-8125-1b3df25e077d

**Svenska PI Fastigheter AB**

Org.nr. 556078-9629

**BALANSRÄKNING****TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

|   | Not | 2023-12-31     | 2022-12-31     |
|---|-----|----------------|----------------|
| Förvaltningsfastigheter                 | 3   | 333 094        | 325 827        |
| Inventarier, verktyg och installationer | 4   | 119            | 120            |
| Pågående nyanläggningar                 | 5   | 5 666          | 18 969         |
|   |     | <u>338 879</u> | <u>344 916</u> |

**Finansiella anläggningstillgångar**

|                          |  |           |          |
|--------------------------|--|-----------|----------|
| Uppskjuten skattefordran |  | 54        | 0        |
|                          |  | <u>54</u> | <u>0</u> |

**Summa anläggningstillgångar**

338 933 344 916

**Omsättningstillgångar****Varulager m.m.**

|                                |  |           |           |
|--------------------------------|--|-----------|-----------|
| Färdiga varor och handelsvaror |  | 20        | 20        |
|                                |  | <u>20</u> | <u>20</u> |

**Kortfristiga fordringar**

|  |  |              |              |
|--|--|--------------|--------------|
| Kundfordringar                               |  | 3            | 362          |
| Fordringar hos koncernföretag                |  | 6            | 1 056        |
| Aktuell skattefordran                        |  | 1 673        | 2 387        |
| Övriga fordringar                            |  | 46           | 230          |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter |  | 413          | 277          |
|  |  | <u>2 141</u> | <u>4 312</u> |

**Summa omsättningstillgångar**

2 161 4 332

**SUMMA TILLGÅNGAR**

341 094 349 248

2024062019790

Addo Sign identification number: 3ac611d2-1733-4514-8125-1b3df25e077d

**Svenska PI Fastigheter AB**

Org.nr. 556078-9629

**BALANSRÄKNING****EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital****Bundet eget kapital**

|              |  |            |            |
|--------------|--|------------|------------|
| Aktiekapital |  | 100        | 100        |
| Reservfond   |  | 108        | 108        |
|              |  | <u>208</u> | <u>208</u> |

**Fritt eget kapital**

|                     |  |                |                |
|---------------------|--|----------------|----------------|
| Balanserat resultat |  | 114 768        | 113 906        |
| Årets resultat      |  | 3 487          | 863            |
|                     |  | <u>118 255</u> | <u>114 769</u> |

**Summa eget kapital**

|  |  |                |                |
|--|--|----------------|----------------|
|  |  | <u>118 463</u> | <u>114 977</u> |
|--|--|----------------|----------------|

**Avsättningar**

|                           |  |          |           |
|---------------------------|--|----------|-----------|
| Skatter                   |  | <u>0</u> | <u>31</u> |
| <b>Summa avsättningar</b> |  | <b>0</b> | <b>31</b> |

**Långfristiga skulder**

|                                   |   |                |                |
|-----------------------------------|---|----------------|----------------|
| Skulder till koncernföretag       | 6 | <u>206 956</u> | <u>210 412</u> |
| <b>Summa långfristiga skulder</b> |   | <b>206 956</b> | <b>210 412</b> |

**Kortfristiga skulder**

|  |  |               |               |
|--|--|---------------|---------------|
| Leverantörsskulder                           |  | 5 605         | 8 930         |
| Skulder till koncernföretag                  |  | 1 540         | 8 530         |
| Övriga skulder                               |  | 270           | 0             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |  | <u>8 260</u>  | <u>6 368</u>  |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |  | <b>15 675</b> | <b>23 828</b> |

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

|  |  |                |                |
|--|--|----------------|----------------|
|  |  | <b>341 094</b> | <b>349 248</b> |
|--|--|----------------|----------------|

Addo Sign identification number: 3ac611d2-1733-4514-8125-1b3df25e077d

## NOTER

### Not 1 Redovisningsprinciper

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

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### *Fordringar*

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### *Övriga tillgångar, avsättningar och skulder*

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

#### *Intäktsredovisning*

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Företaget redovisar därför inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp) om ersättningen erhålls i likvida medel direkt vid leverans. Avdrag görs för lämnade rabatter.

#### *Hyror*

Hysesintäkter resultatförs i den period de avser. Vid förtidsinlösen av hyreskontrakt periodiseras intäkten över det ursprungliga kontraktets löptid, såvida inte ett nytt kontrakt tecknats då inlösenbeloppet resultatförs i sin helhet.

#### *Utdelning och ränteintäkter*

Utdelningsintäkter redovisas när ägarens rätt att erhålla betalning har fastställts.

Ränteintäkter redovisas fördelat över löptiden med tillämpning av effektivräntemetoden. Effektivräntan är den ränta som gör att nuvärdet av alla framtida in- och utbetalningar under räntebindningstiden blir lika med det redovisade värdet av fordran.

#### *Låneutgifter*

Låneutgifter redovisas i resultaträkningen i den period de uppkommer.

## NOTER

### *Materiella anläggningstillgångar*

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas. Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla företaget och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, eventuellt minskat med beräknat restvärde vid nyttjandeperiodens slut, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. Avskrivning påbörjas när den materiella anläggningstillgången kan tas i bruk.

Materiella anläggningstillgångars nyttjandeperioder uppskattas till:

|   | Antal år |
|---|----------|
| Stomme                                    | 50       |
| Inre ytskikt/hyresgästanpassningar        | 25       |
| Fasad, fönster, entréer, yttertak, VS, el | 50       |
| Ventilation                               | 30       |
| Hissar, portar, tekniska installationer   | 25       |
| Inventarier                               | 5-10     |

Nyttjandeperioden för mark är obegränsad och därför skrivs mark inte av.

Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Då företaget ändrar bedömning av nyttjandeperioder, omprövas även tillgångens eventuella restvärde. Effekten av dessa ändringar redovisas framåtriktat.

Vid varje balansdag analyserar företaget de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens återvinningsvärde för att kunna fastställa värdet av en eventuell nedskrivning. Där det inte är möjligt att beräkna återvinningsvärdet för en enskild tillgång, beräknas återvinningsvärdet för den kassagenererande enhet till vilken tillgången hör.

## NOTER

*Inkomstskatt*

Aktuell skatt beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Skattepliktigt resultat skiljer sig från det redovisade resultatet i resultaträkningen då det har justerats för ej skattepliktiga intäkter och ej avdragsgilla kostnader samt för intäkter och kostnader som är skattepliktiga eller avdragsgilla i andra perioder. Aktuell skatteskuld beräknas enligt den skattesats som gäller per balansdagen.

Uppskjuten skatt redovisas på temporära skillnader mellan det redovisade värdet på tillgångar och skulder i de finansiella rapporterna och det skattemässiga värdet som används vid beräkning av skattepliktigt resultat.

Uppskjuten skatt redovisas enligt den s k balansräkningsmetoden. Uppskjutna skatteskulder redovisas för i princip alla skattepliktiga temporära skillnader, och uppskjutna skattefordringar redovisas i princip för alla avdragsgilla temporära skillnader i den omfattning det är sannolikt att beloppen kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott.

Uppskjutna skatteskulder som är hänförlig till obeskattade reserver särredovisas inte, obeskattade reserver redovisas med bruttobeloppet i balansräkningen.

## UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

| Not 2 | Övriga rörelseintäkter                                | 2023       | 2022       |
|-------|---|------------|------------|
|       | <i>Övriga rörelseintäkter uppdelade på intäktslag</i> |            |            |
|       | Elstöd  | 509        | 0          |
|       | Vinst vid avyttring av anläggningstillgång            | 0          | 2 545      |
|       | Övrigt  | 0          | 4          |
|       |   | 509        | 2 549      |
| Not 3 | Förvaltningsfastigheter                               | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|       | Ingående anskaffningsvärde                            | 529 837    | 528 482    |
|       | Inköp   | 6 482      | 2 545      |
|       | Försäljningar/utrangeringar                           | 0          | -1 190     |
|       | Omklassificeringar                                    | 18 969     | 0          |
|       | Utgående ackumulerade anskaffningsvärden              | 555 288    | 529 837    |
|       | Ingående avskrivningar                                | -204 010   | -187 159   |
|       | Försäljningar/utrangeringar                           | 0          | 640        |
|       | Årets avskrivningar                                   | -18 184    | -17 491    |
|       | Utgående ackumulerade avskrivningar                   | -222 194   | -204 010   |
|       | Utgående redovisat värde                              | 333 094    | 325 827    |
|       | Redovisat värde byggnader                             | 251 094    | 241 083    |
|       | Redovisat värde markanläggningar                      | 34 117     | 36 861     |
|       | Redovisat värde mark                                  | 47 883     | 47 883     |
|       |   | 333 094    | 325 827    |
|       | <i>Taxeringsvärde</i>                                 |            |            |
|       | Taxeringsvärdet för bolagets fastigheter:             | 211 330    | 211 330    |
|       | varav byggnader:                                      | 145 090    | 145 090    |

# Svenska PI Fastigheter AB

Org.nr. 556078-9629

## NOTER

| <b>Not 4 Inventarier, verktyg och installationer</b> | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
|--|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärde                           | 5 206             | 5 206             |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden             | 5 206             | 5 206             |
| Ingående avskrivningar                               | -5 086            | -5 085            |
| Årets avskrivningar                                  | -1                | -1                |
| Utgående ackumulerade avskrivningar                  | -5 087            | -5 086            |
| Utgående redovisat värde                             | 119               | 120               |

  

| <b>Not 5 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar</b> | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärde  | 18 969            | 0                 |
| Inköp   | 5 666             | 18 969            |
| Omklassificeringar  | -18 969           | 0                 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden  | 5 666             | 18 969            |
| Utgående redovisat värde  | 5 666             | 18 969            |

  

| <b>Not 6 Långfristiga skulder</b> | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Amortering inom 2 till 5 år       | 206 956           | 210 412           |
|                                   | 206 956           | 210 412           |

  

| <b>Not 7 Ställda säkerheter</b>             | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar                      | 91 442            | 91 442            |
| <i>varav till förmån för koncernföretag</i> | 91 442            | 91 442            |
| Företagsinteckningar                        | 17 700            | 17 700            |
| <i>varav till förmån för koncernföretag</i> | 17 700            | 17 700            |

## Not 8 Koncernförhållanden

Bolaget är helägt dotterbolag till AB Persson Invest, org nr 556527-4767.

Addo Sign identification number: 3ac611d2-1733-4514-8125-1b3df25e077d

# Svenska PI Fastigheter AB

Org.nr. 556078-9629

## NOTER

### Not 9 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Avkastning på eget kapital

Resultat efter finansiella poster i procent av genomsnittligt justerat eget kapital

Avkastning på totalt kapital

Rörelseresultat med tillägg för finansiella intäkter, i procent av genomsnittlig balansomslutning

Östersund, den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Sofie Blom Bergström  
Verkställande direktör

Björn Rentzhog

Anette Mörtberg

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av efterföljande elektroniska underskrift

Deloitte AB

Kornelia Wall Andersson  
Auktoriserad revisor

2024062019793

Addo Sign identification number: 3ac611d2-1733-4514-8125-1b3df25e077d

## REVISIONSBERÄTTELSE

### Till bolagsstämman i Svenska PI Fastigheter AB organisationsnummer 556078-9629

#### Rapport om årsredovisningen

##### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Svenska PI Fastigheter AB för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Svenska PI Fastigheter ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

##### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Svenska PI Fastigheter AB enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhamtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden

##### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

##### Revisorns ansvar

Våra 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund

av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhamtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhamtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osakerhetsfaktor som avser sådana handlingar eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osakerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fastslå uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osakerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhamtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida handlingar eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och handlingarna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Svenska PI Fastigheter AB för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamoter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Svenska PI Fastigheter AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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 ersättningskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt 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 ersättningskyldighet 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Östersund, dag enligt elektronisk signatur

Deloitte AB

Kornelia Wall Andersson  
Auktoriserad revisor

The signatures in this document are legally binding. The document is signed with Addo Sign secure digital signature.  
The signer's identity is physically registered in the electronic PDF document and shown below.  
All times are given in Coordinated Universal Time (UTC).

## Signers



**ANETTE EVALDSSON MÖRTBERG**  
QH6kHCoEamV6j8cVKZn9fA

2024-04-22 07:03:13Z

**Karin Inger Sofie Blom Bergström**  
CDrz/kECbA+RpuD7WaiW6w

2024-04-22 09:12:24Z



**Björn Rentzhog**  
HBbvD8kVAjt05K+sgNTsNQ

2024-04-23 06:41:38Z

**KORNELIA WALL ANDERSSON**  
Revisor  
TEWkz/LK6PEV5NpAO1kwbA

2024-04-26 11:03:09Z

## Documents in the transaction

Årsredovisning Piteå PI Fastigheter, inkl RB.pdf    SHA256: d901e8a0caccadebd34d736cb2a4e1bfcf969ab15385857bb85d65e059b0136a

Årsredovisning Uppsala PI Fastigheter inkl RB.pdf    SHA256: 213ef868eac725991632ed66dfa7788bcd5aea50c5e45d83eaea33920a30bebc

Årsredovisning Luleå PV PI Fastigheter, inkl RB.pdf    SHA256: 8db81ab47a9040f73030e528889556ca797c4cf5dbf1c573a0ac7fdeac13e28f

Årsredovisning Skellefteå PI Fastigheter, inkl RB.pdf    SHA256: 978dd566bbe7ec27ffd1f025f33ffa9d6f3b1d1558973907cb34d6d3ff1893fc

Årsredovisning Västerås PI Fastigheter, inkl RB.pdf    SHA256: 8779b55fb6b982efdeec57d9c12480719b42ec27af349e5059e6d373c6473ffd

Årsredovisning Östersund Långtradaren, inkl RB.pdf    SHA256: dd1e97450d253979db68c2043404639330c0725e9ce4fd32d68dfa19849e339

Årsredovisning Umeå PI Fastigheter, inkl RB.pdf    SHA256: 85e8dd68524c7b02fb38bef4137e6df098ee0ce5c7e10cad4acc170804588024

Årsredovisning Svenska PI Fastigheter, inkl RB.pdf    SHA256: 0a5ff18f1e8b82f9a22ac32314cebd787993d628e4e7cca1b93a709f9a9b0210

Årsredovisning Luleå LV PI Fastigheter, inkl RB.pdf    SHA256: 390e7c0f7ccd51d790d3b622b5a4b2fa4048ab44bc2b7d6cfad4ef196b54867c



The document is digitally signed with the Addo Sign secure signing service. The signature evidence in the document is secured and validated using the mathematical hash value of the original document.

The document is locked for changes and time-stamped with a certificate from a trusted third party. All cryptographic signing proofs are embedded in the PDF document in case they are to be used for validation in the future.

How to verify the authenticity of the document  
The document is protected with an Adobe CDS certificate. When the document is opened in Adobe Reader, it will appear to be signed with the Addo Sign signing service.

Addo Sign identification number: 3ac611d2-1733-4514-8125-1b3df25e077d

The signatures in this document are legally binding. The document is signed with Addo Sign secure digital signature.  
The signer's identity is physically registered in the electronic PDF document and shown below.  
All times are given in Coordinated Universal Time (UTC).

2024062019795

Årsredovisning Gällivare PI Fastigheter, inkl RB.pdf SHA256:  
44d898e93453176389be0448904d456a440a19375959e19b95722f2ea6f69714

Årsredovisning Östersund Traktorn, inkl RB.pdf SHA256: 7dfc2fbff000c4af77b0d24db98a60332ad5fd34f10d99aa1324df296a1f64a2

Årsredovisning Odenskogsvägen PI Fastigheter, inkl RB.pdf SHA256:  
370874749c4f5938dc0290a212499c3137fb722e7dfefdb864415294352619a8

Årsredovisning Kiruna PI Fastigheter, inkl RB.pdf SHA256: 093e8f483f3e36da1f2a3b86a701e86aa4c7cbdc6a3fb0e7f777841cd3bf2091

Årsredovisning Kalix PI Fastigheter, inkl RB.pdf SHA256: dc639aef26ada24affdf0f4abe41156778e7f270e19ef9e481686e6a67896844

Årsredovisning Boden PI Fastigheter, inkl RB.pdf SHA256: 089321c61bfde2451c7c97af32388c5d858c36f974e6d69d157dda945610fedb

Årsredovisning Östersund Släpvagnen, inkl RB.pdf SHA256: 9cbeaff25d78b5b1af4dc4e821dbcda9b847559162ae6dc03e576c0dfc759f31

Årsredovisning Östersund PI Fastigheter, inkl RB.pdf SHA256: a4cb1e390c5fb825d9f0c996ab2cc66d7b767e3f537f1862626dfbb257dc7d11

Addo Sign identification number: 3ac611d2-1733-4514-8125-1b3df25e077d



The document is digitally signed with the Addo Sign secure signing service. The signature evidence in the document is secured and validated using the mathematical hash value of the original document.

The document is locked for changes and time-stamped with a certificate from a trusted third party. All cryptographic signing proofs are embedded in the PDF document in case they are to be used for validation in the future.

How to verify the authenticity of the document  
The document is protected with an Adobe CDS certificate. When the document is opened in Adobe Reader, it will appear to be signed with the Addo Sign signing service.