

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

Räkenskapsåret  
2024

**Fastställelseintyg**

Undertecknad styrelseledamot i Severinssons Fastighetsinvest AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2025-05-19. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Uddevalla 2025-05-19



Christian Severinsson

# Årsredovisning

för

## Severinssons Fastighetsinvest AB

556717-9154

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för Severinssons Fastighetsinvest AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Dotterbolaget Uddevalla Aspekullen 1 AB har avyttrats under året. Fastigheten Aspekullen 1 såldes därmed.

### Ägarförhållanden

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

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	0	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	30 129	18 716	-33	-36	-36
Soliditet (%)	23,9	9,3	0,2	0,2	0,2
Balansomslutning	206 355	206 355	206 414	206 414	206 414

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	311 749	18 746 014	19 157 763
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		18 746 014	-18 746 014	0
Årets resultat			30 196 150	30 196 150
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100 000</b>	<b>19 057 763</b>	<b>30 196 150</b>	<b>49 353 913</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	19 057 763
årets vinst	30 196 150
	<b>49 253 913</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	49 253 913
	<b>49 253 913</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-01-01 -2024-12-31</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-66 826	-29 625
		<b>-66 826</b>	<b>-29 625</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-66 826</b>	<b>-29 625</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag	2	12 000 000	18 745 939
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2	18 195 976	0
		<b>30 195 976</b>	<b>18 745 939</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>30 129 150</b>	<b>18 716 314</b>
Bokslutsdispositioner	3	67 000	29 700
<b>Resultat före skatt</b>		<b>30 196 150</b>	<b>18 746 014</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>30 196 150</b>	<b>18 746 014</b>

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	4, 5	196 759 582	196 759 582
Fordringar hos koncernföretag	6	9 594 923	9 594 923
		<b>206 354 505</b>	<b>206 354 505</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>206 354 505</b>	<b>206 354 505</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		1	1
		<b>1</b>	<b>1</b>
<i>Kassa och bank</i>		0	209
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1</b>	<b>210</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>206 354 506</b>	<b>206 354 715</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital (1 000 aktier)		100 000	100 000
		<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		19 057 763	311 749
Årets resultat		30 196 150	18 746 014
		<b>49 253 914</b>	<b>19 057 763</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>49 353 914</b>	<b>19 157 763</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till koncernföretag		156 980 592	187 176 952
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>156 980 593</b>	<b>187 176 952</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	20 000	20 000
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>20 000</b>	<b>20 000</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>206 354 506</b>	<b>206 354 715</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 överförs 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 Exceptionella intäkter**

	2024	2023
Resultat vid försäljning av andelar i dotterföretag, omsättningstillgång	18 195 976	0
Resultat vid försäljning av andelar i dotterföretag, anläggningstillgång	0	18 745 939
	<b>18 195 976</b>	<b>18 745 939</b>

**Not 3 Bokslutsdispositioner**

	2024	2023
Mottagna koncernbidrag	67 000	29 700
	<b>67 000</b>	<b>29 700</b>

**Not 4 Andelar i koncernföretag**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	196 759 582	196 809 582
Försäljningar	0	-50 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>196 759 582</b>	<b>196 759 582</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>196 759 582</b>	<b>196 759 582</b>

**Not 5 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	
				<b>196 759 582</b>	
	<b>Org.nr</b>	<b>Säte</b>		<b>Eget kapital</b>	<b>Resultat</b>
Sevema AB	556070-8843	Uddevalla		4 257 682	-959 238
Fastighetsbolaget Severinssons AB	556731-4348	Trollhättan		10 553 381	-64 218
Fastighets AB Herrnhut	556718-8650	Uddevalla		13 315 145	-666 751

**Not 6 Fordringar hos koncernföretag**

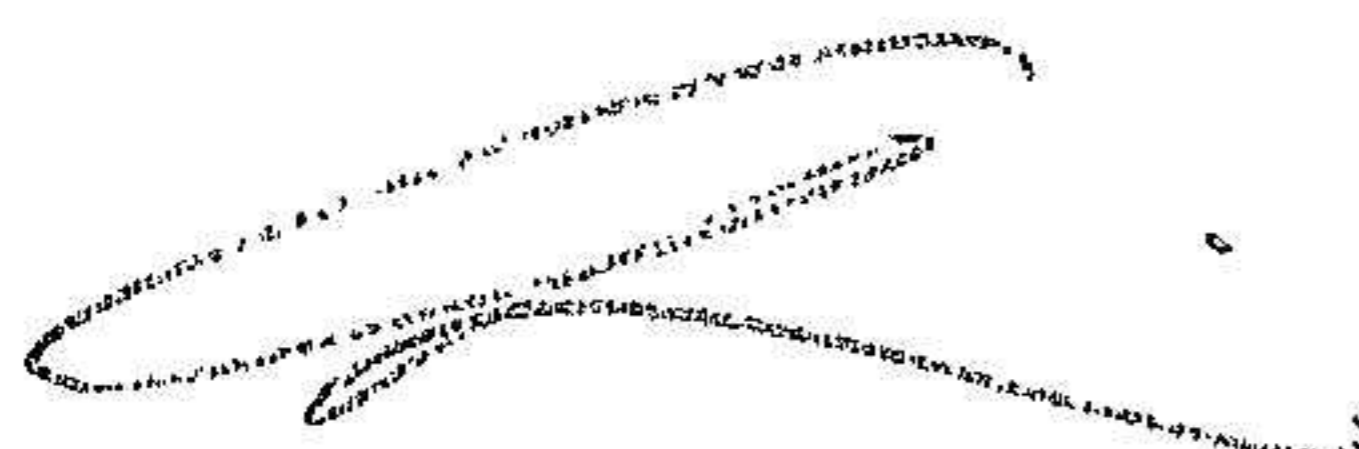
	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	9 594 923	9 594 923
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>9 594 923</b>	<b>9 594 923</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>9 594 923</b>	<b>9 594 923</b>

2025060212021

Not 7 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

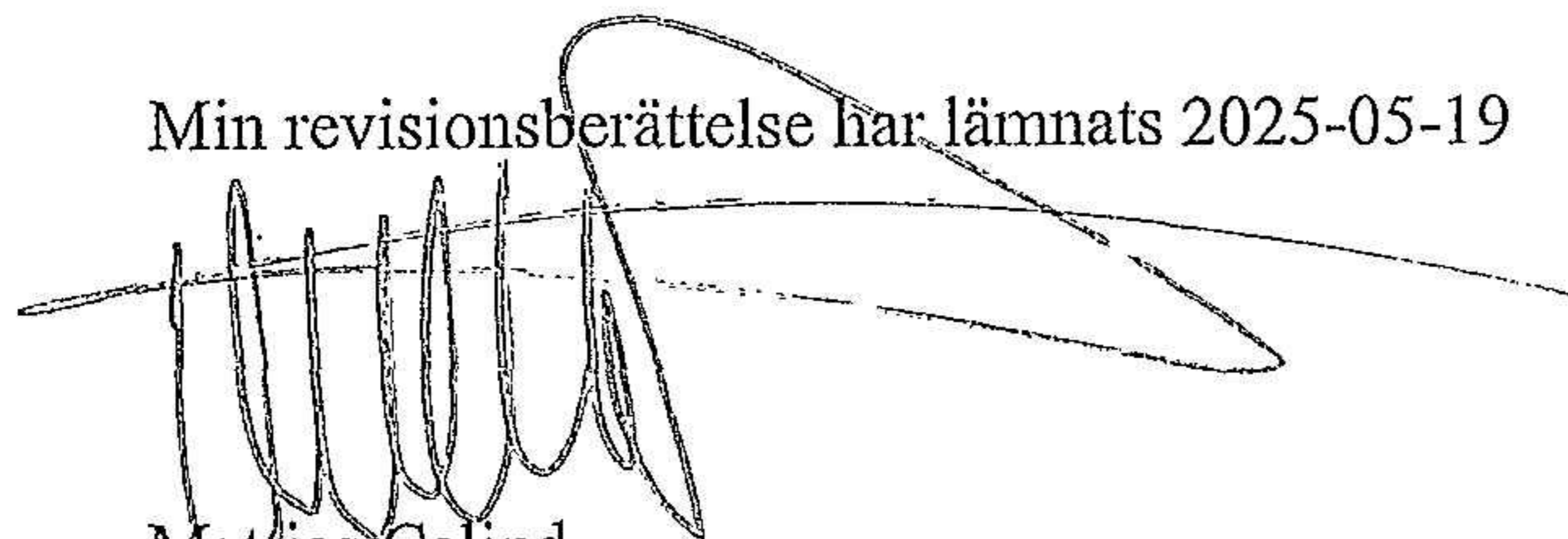
	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna revisions- och redovisningstjänster	20 000	20 000
	<b>20 000</b>	<b>20 000</b>

Uddevalla 2025-05-19



Christian Severinsson

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-05-19



Mattias Celind  
Auktoriserad revisor

# 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 2024.

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 2024 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder 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 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 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.

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 2024 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna 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 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:

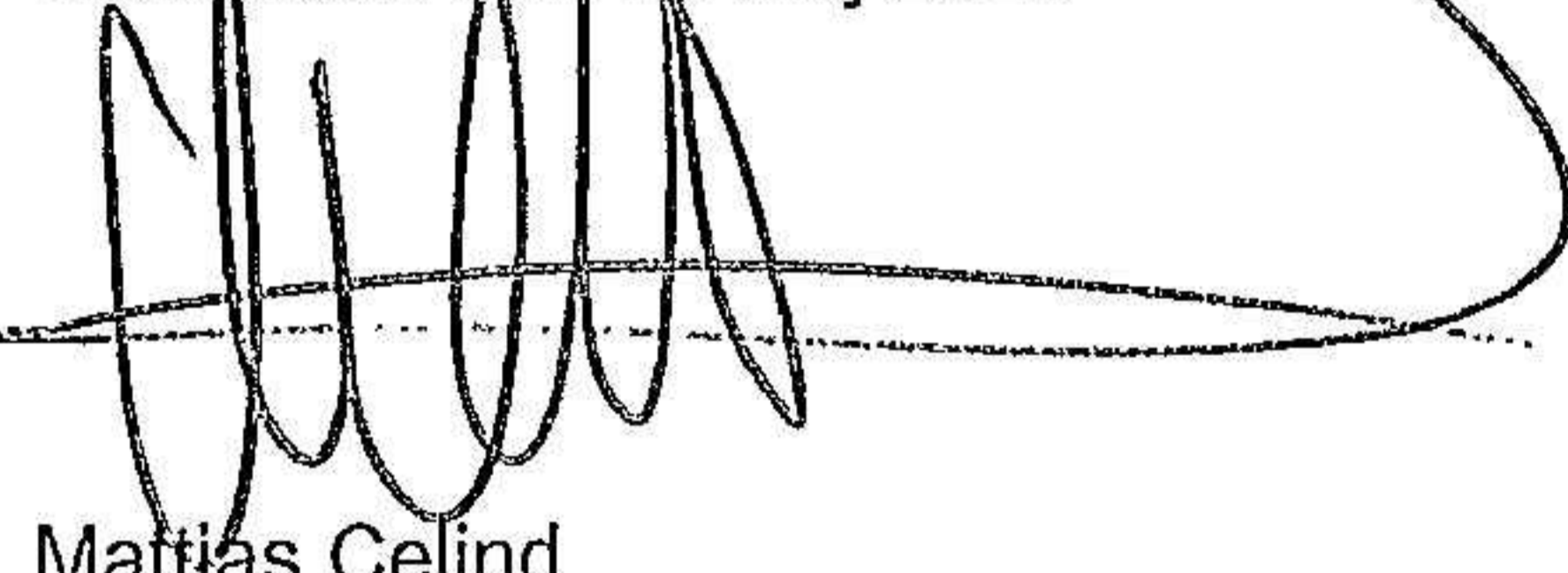
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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.

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 19 maj 2025



Mattias Celind  
Auktoriserad revisor

Årsredovisning  
och  
Koncernredovisning  
för  
**Severinssons Fastighetsförvaltning AB**  
556549-8945  
Räkenskapsåret  
2024

Styrelsen och verkställande direktören för Severinssons Fastighetsförvaltning AB avger följande årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2024.

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 23 600 kvm, varav bostäder 20 000 kvm och lokaler 3 600 kvm. Utöver fastighetsbeståndet så äger bolaget även en skogsfastighet i Färgelanda kommun om 382 ha.

Bolaget har sitt säte i Trollhättan och ägs av Christian Severinsson och Johanna Flower.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Hyresförhandlingen 2024 medförde hyreshöjningar för bostäder på 5,2 % i både Uddevalla och Trollhättan. Hyran har höjts fortare än lönerna och närmar sig marknadshyra. Efterfrågan på bostäder av sämre kvalitet har minskat och lokalhyresgäster har svårt att driva sina verksamheter på grund av kostnadsläget efter flera år med högre inflation än normalt. Vakanser om ca 450 kvm lokalyta i markplan finns idag inom beståndet.

Studiefrämjandet har sagt upp och avflyttat från sin lokal i fastigheten Herrnhut 1 på grund av minskat statligt och kommunalt stöd för föreningslivet. Diskussioner förs med potentiella hyresgäster.

Ombyggnation av fastigheten Ruthenbäck 13 pågår för att tillskapa 18 nya lägenheter.

Fastigheterna i kv Svärdet renoverades avseende fönster, dörrar, ventilation, tak och solceller under året.

Förskolelokalen i fastigheten Svärdet har ombildats till fyra moderna bostäder.

Nya tvättstugor och cykelrum har färdigställts i fastigheten Agrell 2.

Förvaltningskostnader i förhållande till hyresintäkter har minskat något. Underhållskostnaderna är fortsatt höga, då fastigheterna fortsatt utvecklas.

### Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Fastigheten Tor 4 brann i januari. Saneringsarbete och samtidig modernisering av bostäder pågår i huset.

Uddevalla Tingsrätt önskar utöka antalet arbetsplatser, förhandling pågår.

Lantmäteriet önskar förhyra mindre yta och ett avtal om 4 år kommer att tecknas om ca 1000 kvm.

### Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Underhållskostnaderna ligger på en hög nivå. Vakansgraden bedöms vara fortsatt låg, om än högre än tidigare.

Konjunkturen för uthyrning av bostäder har försvagats. Koncernen verkar på en bostadsmarknad där efterfrågan och tillgången är i balans. Efterfrågan på kontor är lägre än tidigare. Efterfrågan på markplanslokaler är låg, men företaget har 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 13 fastigheter med en uthyrbar yta om 25 100 kvm, varav 23 800 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 5 900 kvm samt en parkeringsfastighet om 7 700 kvm med totalt 284 parkeringsplatser.

### Flerårsöversikt (Tkr)

<b>Koncernen</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Nettoomsättning	85 565	80 657	77 912	73 289
Resultat efter finansiella poster	11 474	16 519	2 465	1 686
Balansomslutning	603 568	606 728	625 372	602 561
Antal anställda	11	11	11	11
Soliditet (%)	2	1	1	11
<b>Moderbolaget</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Nettoomsättning	32 285	28 631	27 468	25 775
Resultat efter finansiella poster	-6 160	-6 917	-4 149	-4 394
Balansomslutning	288 940	284 642	301 745	289 141
Antal anställda	6	6	6	6
Soliditet (%)	5	6	7	27

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

2025060212027

### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat	Totalt
<b>Koncernen</b>			
Belopp vid årets ingång	3 060 000	2 113 923	5 173 923
Utdelning extra bolagsstämma		-3 600 000	-3 600 000
Årets resultat		9 651 757	9 651 757
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>3 060 000</b>	<b>8 165 680</b>	<b>11 225 680</b>

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
<b>Moderbolaget</b>					
Belopp vid årets ingång	3 060 000	600 000	14 056 876	-1 032 668	16 684 208
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			-1 032 668	1 032 668	0
Utdelning extra bolagsstämma			-3 600 000		-3 600 000
Årets resultat				-1 141 901	-1 141 901
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>3 060 000</b>	<b>600 000</b>	<b>9 424 208</b>	<b>-1 141 901</b>	<b>11 942 307</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	9 424 208
årets förlust	-1 141 901
	<b>8 282 307</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	8 282 307
	<b>8 282 307</b>

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

Koncernens  
Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Nettoomsättning		85 565 313	80 656 820
Övriga rörelseintäkter		276 081	1 867 730
		<b>85 841 393</b>	<b>82 524 550</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader		-30 190 462	-27 383 413
Övriga externa kostnader	2	-9 735 838	-7 673 065
Personalkostnader	3	-9 768 409	-9 933 285
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-17 083 399	-16 857 030
		<b>-66 778 108</b>	<b>-61 846 793</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>19 063 285</b>	<b>20 677 757</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag	4	0	14 356 997
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5	13 912 492	235 027
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-21 501 651	-18 750 858
		<b>-7 589 159</b>	<b>-4 158 834</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>11 474 127</b>	<b>16 518 923</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>11 474 127</b>	<b>16 518 923</b>
Skatt på årets resultat	7	-2 081 690	-1 723 051
Uppskjuten skatt	7	259 320	-348 368
<b>Årets resultat</b>		<b>9 651 757</b>	<b>14 447 504</b>
Hänförligt till moderföretagets aktieägare		9 651 757	14 447 504

Koncernens  
Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

**TILLGÅNGAR**

**Anläggningstillgångar**

**Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark	8	512 136 941	520 019 962
Hysesgästanpassningar	9	8 267 433	13 267 544
Byggnadsinventarier	10	497 371	693 190
Inventarier, verktyg och installationer	11	4 971 513	5 549 181
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	12	60 488 976	50 146 783
		<b>586 362 234</b>	<b>589 676 660</b>

**Summa anläggningstillgångar**

**586 362 234**

**589 676 660**

**Omsättningstillgångar**

**Varulager m m**

Råvaror och förnödenheter		77 878	0
---------------------------	--	--------	---

**Kortfristiga fordringar**

Kundfordringar		1 124 254	1 123 906
Aktuella skattefordringar		2 000 383	2 155 176
Övriga fordringar		777 364	1 060 683
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	833 679	838 715
		<b>4 735 680</b>	<b>5 178 480</b>

Kassa och bank

12 392 472

11 873 203

**Summa omsättningstillgångar**

**17 206 030**

**17 051 683**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**603 568 264**

**606 728 343**

Koncernens  
Balansräkning

Not 2024-12-31 2023-12-31

**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**Eget kapital**

Aktiekapital

3 060 000 3 060 000

Annat eget kapital inklusive årets resultat

8 165 680 2 113 923

**Summa eget kapital**

**11 225 680 5 173 923**

**Avsättningar**

Uppskjutna skatteskulder

14 37 565 833 39 118 298

**Långfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut

15, 18 205 174 438 115 780 438

**Kortfristiga skulder**

Checkräkningskredit

16 0 781 956

Skulder till kreditinstitut

15 318 317 325 409 561 325

Leverantörsskulder

5 217 238 4 468 104

Övriga skulder

1 738 678 7 564 881

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

17 24 329 072 24 279 418

**349 602 313 446 655 684**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**603 568 264 606 728 343**

Koncernens	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
<b>Kassaflödesanalys</b>			
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster	19	11 474 127	16 518 923
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m	20	3 123 917	2 228 618
Betald inkomstskatt		-1 926 897	-113 434
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>12 671 147</b>	<b>18 634 107</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>			
Förändring kundfordringar		-348	152 950
Förändring av kortfristiga fordringar		288 355	-415 438
Förändring leverantörsskulder		749 134	970 337
Förändring av kortfristiga skulder		595 451	-2 444 031
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>14 303 739</b>	<b>16 897 925</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-23 611 117	-20 824 924
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		4 234 627	972 183
Försäljning av koncernföretag		18 195 976	18 748 939
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-1 180 514</b>	<b>-1 103 802</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån inklusive ökning av checkkredit		10 000 000	11 031 956
Amortering av lån och minskning av checkkredit		-12 631 956	-8 958 700
Inlösen av aktier		-6 372 000	-13 628 000
Utbetald utdelning		-3 600 000	-2 872 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-12 603 956</b>	<b>-14 426 744</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>519 269</b>	<b>1 367 380</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		11 873 203	10 505 823
Likvida medel vid årets slut	21	<b>12 392 472</b>	<b>11 873 203</b>

2025060212032

Moderbolagets	Not	2024-01-01	2023-01-01
Resultaträkning		-2024-12-31	-2023-12-31
Nettoomsättning		32 285 263	28 631 276
Övriga rörelseintäkter		265 287	1 314 752
		<b>32 550 550</b>	<b>29 946 028</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader		-12 967 236	-13 308 012
Övriga externa kostnader	2	-5 416 423	-4 208 556
Personalkostnader	3	-5 932 484	-6 446 103
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-5 327 648	-4 673 140
		<b>-29 643 791</b>	<b>-28 635 811</b>
<b>Rörelseresultat</b>	22	<b>2 906 759</b>	<b>1 310 217</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	5	24 454	28 765
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-9 091 690	-8 256 199
		<b>-9 067 236</b>	<b>-8 227 434</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-6 160 477</b>	<b>-6 917 217</b>
Bokslutsdispositioner	23	5 800 000	6 853 800
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-360 477</b>	<b>-63 417</b>
Skatt på årets resultat		-781 424	-969 251
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 141 901</b>	<b>-1 032 668</b>

Moderbolagets  
Balansräkning

Not 2024-12-31 2023-12-31

**TILLGÅNGAR**

**Anläggningstillgångar**

*Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	8, 18	172 187 460	164 150 174
Hyresgästpassningar	9	1 481 365	2 194 921
Byggnadsinventarier	10	355 211	482 066
Inventarier, verktyg och installationer	11	3 329 603	3 652 405
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	12	0	4 057 633
		<b>177 353 639</b>	<b>174 537 200</b>

*Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar i koncernföretag	24, 25	100 000	100 000
Fordringar hos koncernföretag	26	107 984 614	107 890 888
		<b>108 084 614</b>	<b>107 990 888</b>

**Summa anläggningstillgångar**

**285 438 253 282 528 088**

**Omsättningstillgångar**

*Varulager m m*

Råvaror och förnödenheter		77 878	0
---------------------------	--	--------	---

*Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		900 010	519 963
Aktuella skattefordringar		0	65 434
Övriga fordringar		548 593	813 481
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	724 663	714 730
		<b>2 173 266</b>	<b>2 113 608</b>

*Kassa och bank*

Summa omsättningstillgångar		1 250 707	0
		<b>3 501 851</b>	<b>2 113 608</b>

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**288 940 104 284 641 696**

Moderbolagets  
Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**Eget kapital**

*Bundet eget kapital*

Aktiekapital (1 800 aktier)

3 060 000

3 060 000

Reservfond

600 000

600 000

**3 660 000**

**3 660 000**

*Fritt eget kapital*

Balanserad vinst eller förlust

9 424 208

14 056 877

Årets resultat

-1 141 901

-1 032 668

**8 282 307**

**13 024 208**

**Summa eget kapital**

**11 942 307**

**16 684 208**

**Obeskattade reserver**

27

3 000 000

1 600 000

**Avsättningar**

Uppskjuten skatteskuld

14

4 194 525

4 331 622

**Långfristiga skulder**

Övriga skulder till kreditinstitut

15, 18

85 302 000

8 000 000

Skulder till koncernföretag

51 806 944

44 739 739

**Summa långfristiga skulder**

**137 108 944**

**52 739 739**

**Kortfristiga skulder**

Checkräkningskredit

16, 18

0

781 956

Övriga skulder till kreditinstitut

15, 18

126 380 918

194 182 918

Leverantörsskulder

1 049 460

2 847 821

Övriga skulder

723 477

6 620 260

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

17

4 540 473

4 853 172

**Summa kortfristiga skulder**

**132 694 328**

**209 286 127**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**288 940 104**

**284 641 696**

Moderbolagets	Not	2024-01-01	2023-01-01
Kassaflödesanalys		-2024-12-31	-2023-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat före finansiella poster		2 906 759	1 310 217
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	20	5 107 602	4 397 805
Erhållen ränta		24 454	28 765
Erlagd ränta		-9 258 470	-7 974 778
Betald inkomstskatt		-853 087	-102 661
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>-2 072 742</b>	<b>-2 340 652</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Ökning/minskning kundfordringar		-380 047	-96 895
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar		254 955	-283 762
Ökning/minskning leverantörsskulder		-1 798 361	806 478
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder		329 298	-455 558
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-3 666 897</b>	<b>-2 370 389</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Sålda materiella anläggningstillgångar		690 000	709 920
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-8 691 920	-6 296 775
Lämnade lån till koncernföretag		-93 725	0
Erhållna amorteringar från koncernföretag		0	16 144 616
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-8 095 645</b>	<b>10 557 761</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering av skuld inklusive minskning av checkkredit		-1 357 944	-1 688 256
Nyupptagna lån inklusive ökning av checkkredit		24 343 194	8 755 614
Inlösen av aktier		-6 372 000	-13 628 000
Utbetald utdelning		-3 600 000	-2 872 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>13 013 249</b>	<b>-9 432 642</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>1 250 707</b>	<b>-1 245 270</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		0	1 245 270
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	21	<b>1 250 707</b>	<b>0</b>

## 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.

Ett dotterföretags intäkter och kostnader tas in i koncernredovisningen från och med tidpunkten för förvärvet till och med den tidpunkt då moderföretaget inte längre har ett bestämmande inflytande över dotterföretaget.

##### *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
Hyresgästanpassningar	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, uttrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

### ***Värdehöjande reoveringar***

#### ***Hyresgästanpassningar***

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 reoveringsarbeten avseende hur mycket som är förbättring respektive reparationer. De reoveringar 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 indentifierbara 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.

### **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 netto redovisas 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*

I koncernen finns både avgiftsbestämda och förmånsbestämda 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.

Förmånsbestämda pensionsplaner redovisas som avgiftsbestämda planer i enlighet med förenklingsregeln i BFNAR 2012:1 (K3).

### **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 125 991 kronor (138 734 kr föregående år).

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

	2024	2023
Inom ett år	40 752	126 336
Senare än ett år men inom fem år	0	42 112
	40 752	168 448

#### **Moderbolaget**

Årets leasingkostnader uppgår till 0 kronor (13 977 kr föregående år).

**Not 3 Anställda och personalkostnader  
Koncernen**

	2024	2023
<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	1 908 000	2 374 527
Övriga anställda	4 632 541	4 329 413
	<b>6 540 541</b>	<b>6 703 940</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	319 309	319 176
Pensionskostnader för övriga anställda	463 642	420 892
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	2 257 868	2 280 369
	<b>3 040 819</b>	<b>3 020 437</b>
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>9 581 360</b>	<b>9 724 377</b>
<b>Könsfördelning bland ledande befattningshavare</b>		
Andel män i styrelsen	100 %	100 %
<b>Moderbolaget</b>		
	<b>2024</b>	<b>2023</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	1 908 000	2 374 527
Övriga anställda	2 041 798	1 942 309
	<b>3 949 798</b>	<b>4 316 836</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	319 309	319 176
Pensionskostnader för övriga anställda	235 851	245 504
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	1 333 887	1 446 537
	<b>1 889 047</b>	<b>2 011 217</b>
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>5 838 845</b>	<b>6 328 053</b>
<b>Könsfördelning bland ledande befattningshavare</b>		
Andel män i styrelsen	100 %	100 %

2025060212042

**Not 4 Resultat från andelar i koncernföretag  
Koncernen**

	2024	2023
Resultat vid avyttring av koncernföretag, anläggningstillgång	0	14 356 997
	<b>0</b>	<b>14 356 997</b>

**Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter  
Koncernen**

	2024	2023
Övriga ränteintäkter	173 056	235 028
Resultat vid avyttring av koncernföretag, omsättningstillgång	13 739 436	0
	<b>13 912 492</b>	<b>235 028</b>

**Moderbolaget**

	2024	2023
Övriga ränteintäkter	24 454	28 765
	<b>24 454</b>	<b>28 765</b>

**Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter  
Koncernen**

	2024	2023
Övriga räntekostnader	21 501 651	18 750 858
	<b>21 501 651</b>	<b>18 750 858</b>

**Moderbolaget**

	2024	2023
Övriga räntekostnader	9 091 690	8 256 199
	<b>9 091 690</b>	<b>8 256 199</b>

**Not 7 Aktuell och uppskjuten skatt  
Koncernen**

	2024	2023
<b>Skatt på årets resultat</b>		
Aktuell skatt	-2 081 692	-1 725 780
Justering avseende tidigare år	2	2 729
Förändring av uppskjuten skatt	259 320	-348 368
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>-1 822 370</b>	<b>-2 071 419</b>

**Avstämning av effektiv skatt**

	2024		2023	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		11 474 127		16 518 923
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-2 363 670	20,60	-3 402 898
Ej avdragsgilla kostnader		-2 278 805		-1 571 682
Ej skattepliktiga intäkter		10 345		9 811
Justering avseende skatt föregående år		2		2 729
Schablonintäkt periodiseringsfonder		-14 896		0
Rekonstruktion av skattemässiga värden på byggnader		0		-119 232
Temporär skillnad vid avyttring av fastigheter		0		32 019
Vinst vid avyttring av koncernföretag		2 721 615		2 977 815
Avdragsgill förlust på tidigare nedskrivnen fordran		103 000		0
Övrigt		39		19
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>15,88</b>	<b>-1 822 370</b>	<b>12,54</b>	<b>-2 071 419</b>

**Not 8 Byggnader och mark  
Koncernen**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	679 792 556	708 638 978
Inköp	848 898	1 251 965
Försäljningar/utrangeringar	-12 191 100	-8 580 740
Omklassificering från pågående nyanläggningar	10 652 966	0
	0	-21 517 647
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>679 103 320</b>	<b>679 792 556</b>
Ingående avskrivningar	-159 772 594	-157 563 919
Försäljningar/utrangeringar	3 623 563	2 831 736
Omklassificeringar	0	5 164 235
Årets avskrivningar	-10 817 348	-10 204 646
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-166 966 379</b>	<b>-159 772 594</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>512 136 941</b>	<b>520 019 962</b>

2025060212044

**Moderbolaget**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	213 061 927	212 307 448
Inköp	848 898	1 086 965
Försäljningar/utrangeringar	-82 267	-332 486
Omklassificering från pågående nyanläggningar	10 652 966	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>224 481 524</b>	<b>213 061 927</b>
Ingående avskrivningar	-48 911 753	-46 614 627
Försäljningar/utrangeringar	4 389	332 486
Årets avskrivningar	-3 386 700	-2 629 612
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-52 294 064</b>	<b>-48 911 753</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>172 187 460</b>	<b>164 150 174</b>

**Not 9 Hyresgästanpassningar**

**Koncernen**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	48 384 098	48 103 117
Inköp	0	280 981
Försäljningar/utrangeringar	-10 862 583	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>37 521 515</b>	<b>48 384 098</b>
Ingående avskrivningar	-35 116 554	-30 603 538
Försäljningar/utrangeringar	10 057 930	0
Årets avskrivningar	-4 195 458	-4 513 016
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-29 254 082</b>	<b>-35 116 554</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>8 267 433</b>	<b>13 267 544</b>

**Moderbolaget**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 958 672	4 739 221
Inköp	0	219 451
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>4 958 672</b>	<b>4 958 672</b>
Ingående avskrivningar	-2 763 751	-2 074 579
Årets avskrivningar	-713 556	-689 172
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 477 307</b>	<b>-2 763 751</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 481 365</b>	<b>2 194 921</b>

**Not 10 Byggnadsinventarier  
Koncernen**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	5 990 729	6 066 077
Försäljningar/utrangeringar	0	-75 348
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>5 990 729</b>	<b>5 990 729</b>
Ingående avskrivningar	-5 297 539	-5 154 208
Försäljningar/utrangeringar	0	75 348
Årets avskrivningar	-195 819	-218 679
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-5 493 358</b>	<b>-5 297 539</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>497 371</b>	<b>693 190</b>

**Moderbolaget**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	787 759	787 759
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>787 759</b>	<b>787 759</b>
Ingående avskrivningar	-305 693	-161 782
Årets avskrivningar	-126 855	-143 911
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-432 548</b>	<b>-305 693</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>355 211</b>	<b>482 066</b>

**Not 11 Inventarier, verktyg och installationer  
Koncernen**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	12 541 468	11 358 819
Inköp	1 767 060	1 641 145
Försäljningar/utrangeringar	-997 490	-548 010
Omklassificeringar från pågående nyanläggningar	0	89 514
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>13 311 038</b>	<b>12 541 468</b>
Ingående avskrivningar	-6 992 287	-5 270 931
Försäljningar/utrangeringar	527 536	199 333
Årets avskrivningar	-1 874 774	-1 920 689
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-8 339 525</b>	<b>-6 992 287</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>4 971 513</b>	<b>5 549 181</b>

Statliga bidrag har reducerat det ackumulerade anskaffningsvärdet med 130 000 kronor.

**Moderbolaget**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	6 707 492	5 726 495
Inköp	1 247 689	1 439 493
Försäljningar/utrangeringar	-997 490	-548 010
Omklassificeringar från pågående nyanläggningar	0	89 514
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>6 957 691</b>	<b>6 707 492</b>
Ingående avskrivningar	-3 055 087	-2 043 975
Försäljningar/utrangeringar	527 536	199 333
Årets avskrivningar	-1 100 537	-1 210 445
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 628 088</b>	<b>-3 055 087</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>3 329 603</b>	<b>3 652 405</b>

Statliga bidrag har reducerat det ackumulerade anskaffningsvärdet med 130 000 kronor.

**Not 12 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar  
Koncernen**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	50 146 783	32 731 372
Inköp	20 995 159	17 596 520
Omklassificeringar	-10 652 966	-181 109
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>60 488 976</b>	<b>50 146 783</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>60 488 976</b>	<b>50 146 783</b>

**Moderbolaget**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 057 633	682 189
Inköp	6 595 333	3 464 958
Omklassificeringar	-10 652 966	-89 514
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>4 057 633</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>4 057 633</b>

**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  
Koncernen**

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda licenskostnader för programvaror	617 231	594 554
Övriga förutbetalda kostnader	184 904	195 099
Övriga upplupna intäkter	31 544	49 062
	<b>833 679</b>	<b>838 715</b>

2025060212047

**Moderbolaget**

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda licenskostnader för programvaror	617 231	594 554
Övriga förutbetalda kostnader	107 432	120 176
	<b>724 663</b>	<b>714 730</b>

**Not 14 Uppskjuten skatt på temporära skillnader  
Koncernen**

2024-12-31

Temporära skillnader	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Obeskattade reserver	-1 380 385	-1 380 385
Koncernmässigt övervärde på byggnader	-29 406 194	-29 406 194
Skattepliktiga temporära skillnader mellan bokförda och skattemässiga värden på byggnader	-6 763 211	-6 763 211
Övriga skattepliktiga temporära skillnader	-16 043	-16 043
	<b>-37 565 833</b>	<b>-37 565 833</b>

2023-12-31

Temporära skillnader	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Obeskattade reserver	-919 357	-919 357
Koncernmässigt övervärde på byggnader	-31 349 252	-31 349 252
Skattepliktiga temporära skillnader mellan bokförda och skattemässiga värden på byggnader	-6 849 689	-6 849 689
	<b>-39 118 298</b>	<b>-39 118 298</b>

**Förändring av uppskjuten skatt**

	Belopp vid årets ingång	Redovisas i resultaträk.	Redovisas mot eget kapital	Belopp vid årets utgång
Obeskattade reserver	-919 357	-461 028		-1 380 385
Koncernmässigt övervärde på byggnader	-31 349 252	649 913	1 293 145	-29 406 194
Skattepliktiga temporära skillnader mellan bokförda och skattemässiga värden på byggnader	-6 849 689	86 478		-6 763 211
Övriga skattepliktiga temporära skillnader	0	-16 043		-16 043
	<b>-39 118 298</b>	<b>259 320</b>	<b>1 293 145</b>	<b>-37 565 833</b>

**Moderbolaget**  
**2024-12-31**

<b>Temporära skillnader</b>	<b>Uppskjuten skatteskuld</b>	<b>Netto</b>
Skattepliktiga temporära skillnader mellan bokförda och skattemässiga värden på byggnader	-4 178 482	-4 178 482
Övriga skattepliktiga temporära skillnader	-16 043	-16 043
	<b>-4 194 525</b>	<b>-4 194 525</b>

**2023-12-31**

<b>Temporära skillnader</b>	<b>Uppskjuten skatteskuld</b>	<b>Netto</b>
Skattepliktiga temporära skillnader mellan bokförda och skattemässiga värden på byggnader	-4 331 622	-4 331 622
	<b>-4 331 622</b>	<b>-4 331 622</b>

**Förändring av uppskjuten skatt**

	<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>Redovisas i resultaträk.</b>	<b>Belopp vid årets utgång</b>
Skattepliktiga temporära skillnader mellan bokförda och skattemässiga värden på byggnader	-4 331 622	153 140	-4 178 482
Övriga skattepliktiga temporära skillnader	0	-16 043	-16 043
	<b>-4 331 622</b>	<b>137 097</b>	<b>-4 194 525</b>

**Not 15 Skulder som avser flera poster**  
**Koncernen**

Företagets banklån om 523 492 tkr (525 342 tkr) redovisas under följande poster i balansräkningen. Se redovisningsprinciper under Skulder till kreditinstitut.

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	205 174 438	115 780 438
	<b>205 174 438</b>	<b>115 780 438</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	318 317 325	409 561 325
	<b>318 317 325</b>	<b>409 561 325</b>

**Moderbolaget**

Företagets banklån om 211 683 tkr (202 183 tkr) redovisas under följande poster i balansräkningen.

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	85 302 000	8 000 000
	<b>85 302 000</b>	<b>8 000 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	126 380 918	194 182 918
	<b>126 380 918</b>	<b>194 182 918</b>

2025060212049

### Not 16 Checkräkningskredit

#### Koncernen

	2024-12-31	2023-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	7 000 000	7 000 000
Utnyttjad kredit uppgår till	0	781 956

#### Moderbolaget

	2024-12-31	2023-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	6 000 000	6 000 000
Utnyttjad kredit uppgår till	0	781 956

### Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

#### Koncernen

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	1 794 883	2 369 865
Förutbetalda hyror	16 088 876	16 340 932
Övriga upplupna kostnader/förutbetalda intäkter	1 559 348	1 867 788
Upplupna semesterlöner	873 092	825 942
Upplupna sociala avgifter	280 577	239 752
Erhållna bidrag	3 732 296	2 635 139
	<b>24 329 072</b>	<b>24 279 418</b>

#### Moderbolaget

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna semesterlöner	434 120	423 006
Upplupna sociala avgifter	117 855	113 150
Upplupna räntekostnader	564 990	731 770
Förutbetalda hyror	2 832 822	2 768 644
Fjärrvärmekostnader	326 973	347 024
Övriga upplupna kostnader/förutbetalda intäkter	263 713	469 578
	<b>4 540 473</b>	<b>4 853 172</b>

**Not 18 Ställda säkerheter  
Koncernen**

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Säkerheter för egna skulder</b>		
Fastighetsinteckningar	544 201 000	555 001 000
	<b>544 201 000</b>	<b>555 001 000</b>

**Moderbolaget**

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Säkerheter för egna skulder</b>		
Fastighetsinteckningar	224 591 000	224 591 000
	<b>224 591 000</b>	<b>224 591 000</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 19 Räntor och utdelningar  
Koncernen**

	2024-12-31	2023-12-31
Varav erhållen ränta	173 056	235 027
Varav erlagd ränta	-21 501 651	-18 750 858
	<b>-21 328 595</b>	<b>-18 515 831</b>

**Not 20 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet  
Koncernen**

	2024-12-31	2023-12-31
Avskrivningar	17 083 399	16 857 030
Vinst vid försäljning av koncernföretag	-13 739 436	-14 356 997
Vinst vid försäljning av övriga anläggningstillgångar	-220 046	-275 335
Övrigt	0	3 920
	<b>3 123 917</b>	<b>2 228 618</b>

**Moderbolaget**

	2024-12-31	2023-12-31
Avskrivningar	5 327 648	4 673 140
Vinst vid försäljning av anläggningstillgångar	-220 046	-275 335
	<b>5 107 602</b>	<b>4 397 805</b>

**Not 21 Likvida medel  
Koncernen**

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Likvida medel</b>		
Banktillgodohavanden	12 392 472	11 873 203
	<b>12 392 472</b>	<b>11 873 203</b>

2025060212051

**Moderbolaget**

**2024-12-31**                      **2023-12-31**

**Likvida medel**

Banktillgodohavanden

1 250 707                      0

**1 250 707**                      **0**

**Not 22 Inköp och försäljning mellan koncernföretag  
Moderbolaget**

**2024**                      **2023**

Andel av årets totala inköp som skett från andra företag i  
koncernen

2,7 %                      2,3 %

Andel av årets totala försäljningar som skett till andra företag i  
koncernen

0 %                      0 %

**Not 23 Bokslutsdispositioner  
Moderbolaget**

**2024**                      **2023**

Mottagna koncernbidrag

7 200 000                      8 453 800

Avsättning till periodiseringsfond

-1 400 000                      -1 050 000

Förändring av överavskrivningar

0                      -550 000

**5 800 000**                      **6 853 800**

**Not 24 Andelar i koncernföretag  
Moderbolaget**

**2024-12-31**                      **2023-12-31**

Ingående anskaffningsvärden

100 000                      100 000

**Utgående ackumulerade anskaffningsvärden**

**100 000**                      **100 000**

**Utgående redovisat värde**

**100 000**                      **100 000**

Avser andelar i Severinssons Fastighetsinvest AB, 556717-9154

**Not 25 Specifikation andelar i koncernföretag**

**Moderbolaget**

Namn	Kapital- andel	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%		
			<b>100 000</b>

	Org.nr	Säte	Eget kapital	Resultat
Severinssons Fastighetsinvest AB	556717-9154	Trollhättan	49 353 914	30 196 150
Fastighetsbolaget Severinssons AB	556731-4348	Trollhättan	10 553 381	-64 218
Sevema AB	556070-8843	Uddevalla	4 257 682	-959 238
Fastighets AB Herrnhut	556718-8650	Uddevalla	13 315 145	-666 751

**Not 26 Fordringar hos koncernföretag**

**Moderbolaget**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	107 890 888	124 035 504
Tillkommande fordringar	93 726	0
Avgående fordringar	0	-16 144 616
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>107 984 614</b>	<b>107 890 888</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>107 984 614</b>	<b>107 890 888</b>

**Not 27 Obeskattade reserver**

**Moderbolaget**

	2024-12-31	2023-12-31
Periodiseringsfonder	2 450 000	1 050 000
Överavskrivningar inventarier	550 000	550 000
	<b>3 000 000</b>	<b>1 600 000</b>

**Not 28 Eventualförpliktelser**

**Moderbolaget**

	2024-12-31	2023-12-31
Obegränsad borgen för koncernbolag	311 808 845	323 158 845
	<b>311 808 845</b>	<b>323 158 845</b>

2025060212053

**Not 29 Disposition av vinst eller förlust  
Moderbolaget**

2024-12-31

**Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	9 424 208
årets förlust	-1 141 901
	<b>8 282 307</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	8 282 307
	<b>8 282 307</b>

**Not 30 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut  
Koncernen**

Fastigheten Tor 4 brann i januari. Saneringsarbete och samtidig modernisering av bostäder pågår i huset.

Uddevalla Tingsrätt önskar utöka antalet arbetsplatser, förhandling pågår.

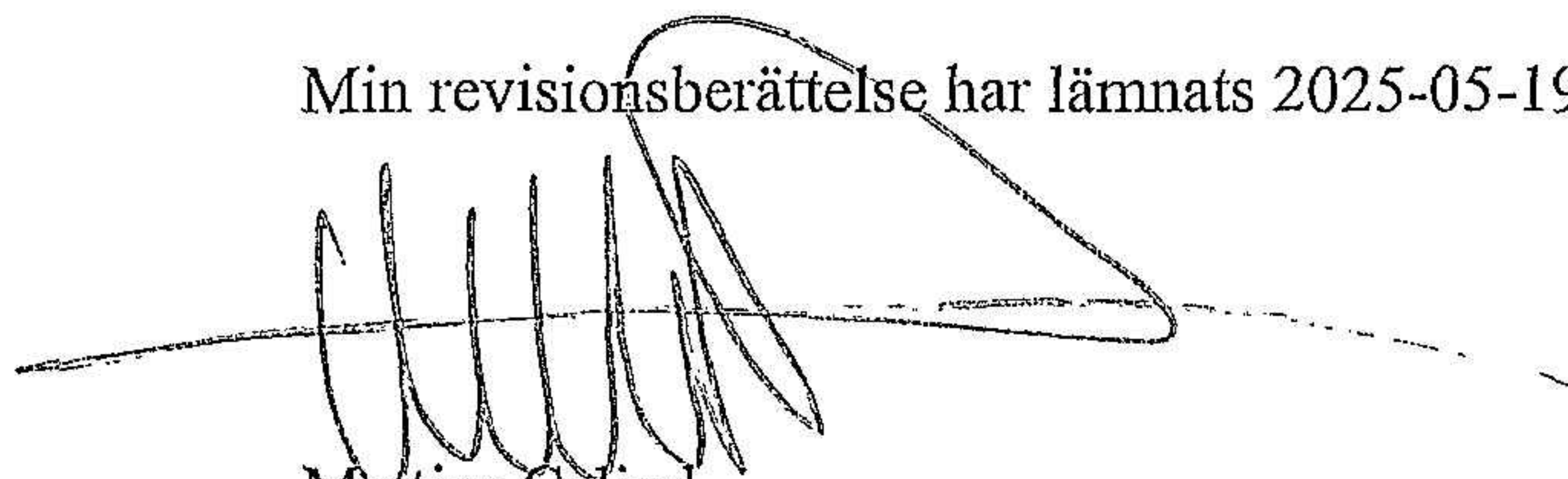
Lantmäteriet önskar förhyra mindre yta och ett avtal om 4 år kommer att tecknas om ca 1000 kvm.

Uddevalla 2025-05-19



Christian Severinsson  
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-05-19



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 2024.

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 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om 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 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.

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 2024 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

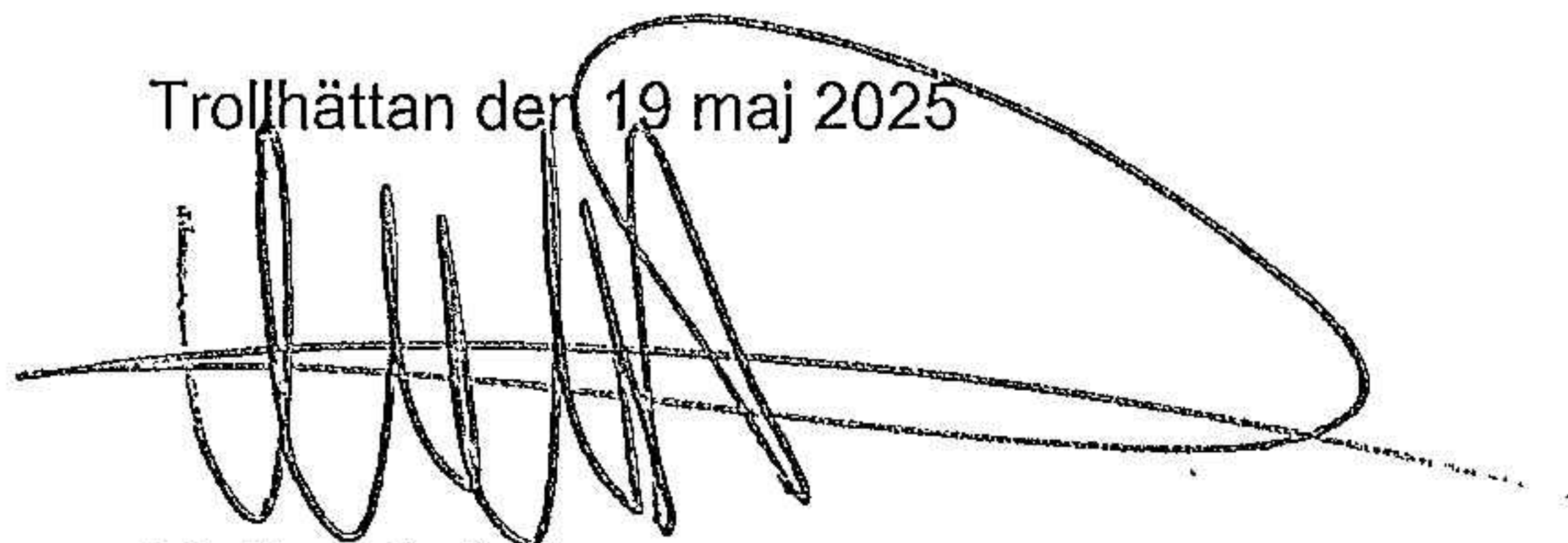
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

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

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 19 maj 2025



Mattias Celind  
Auktoriserad revisor